

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR.SSA GIULIA LUCCHI

* * *

N. 6/2023 *Integrazione*

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

Promosso da:

Udienza 08/07/2025

PROCEDENTE: (Avv. Silvia Odorici)

Ore 11,15

contro

Integr. per riunione con

ESECUTATA:
.....

R.G.E. 56/2025

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con provvedimento del 19/02/2024 nominava lo scrivente arch. Lorenzo Tafaro, con studio in Soliera (Mo), via XXV aprile n. 171, Consulente Tecnico d'Ufficio, il quale sottoscriveva l'incarico in data 29/02/2024

In data 11/03/2025 Il Giudice dell'Esecuzione vista l'avanzare dell'istanza del precedente (nel pignorare anche i terreni di proprietà esclusiva dell'esecutata rimasti fuori dalla precedente procedura) rinviava a nuova udienza al 08/07/2025, ore 11,15 per consentire la riunione delle procedure 6/2023 e 56/2025 (dove in quest'ultima venivano pignorati i terreni suddetti).

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Campogalliano, l'Agenzia del territorio (Catasto fabbricati e/o Terreni), espone quanto segue:

* * *



PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione,

specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

Trattandosi di beni sottoposti a procedura esecutiva, il sottoscritto, dopo aver determinato i valori commerciali dei beni, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione



percentuale indicativa del 5-10%.

L'esecuzione coinvolge beni per i quali si propone la vendita in unico lotto.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 26/01/2023 n° Reg.

Part. 1479, n° Reg. Gen. 2096 è stata pignorata la piena proprietà sui

seguenti beni immobili, a favore del procedente:

N.C.E.U. del Comune di Campogalliano (Mo) beni intestati a:

..... nata in Romania il 14/12/1979 – **proprietaria 1/1.**

Foglio 8

○ Part. 13, sub 1 (graffato con Part. 14, sub. 1), Cat. A/3, Cl. 1, vani

8,5, P.T-1, Via Cristina n° 8 (abitazione al PT e 1P e soffitta al 2P).

○ Part. 13 sub 2, Cat. C/2 (graffato con Part. 14, sub. 2), Cl. 1, mq 120,

P.T-1, Via Cristina n° 8 (cantine al PT e legnaia al 1P)

N.C.T. del Comune di Campogalliano (Mo) beni intestati a:

..... nata in Romania il 14/12/1979

proprietaria 1/1.

Foglio 8

○ Mapp. 187 Semin Arbor. Cl. 2 Ha. 00 are 00 ca.86;

○ Mapp. 188 Semin Arbor. Cl. 2 Ha. 00 are 19 ca.04;

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO

Piena proprietà di fabbricato rurale composto da civile abitazione e

magazzini-cantine con terreno circostante e disposto su più livelli collegati



da scala interna, con ingresso da portico comune e con parte abitativa a piano terra: cucina, soggiorno, antibagno, bagno e cantina; al primo piano disimpegno e quattro camere da letto; al secondo piano disimpegno e due soffitte. Dal portico si accede alla cantina e alla ex stalla (indicata nelle planimetrie con cantina) con al primo piano una legnaia (ex fienile) accessibile dall'esterno. Nella parte ovest del fabbricato, con accesso dall'esterno vi sono tre cantine (di fronte all'edificio adiacente). L'edificio ha sui quattro lati area cortiliva esclusiva.

Sito in Comune di Campogalliano (Mo), via Cristina n° 8, per una superficie commerciale dell'abitazione di ca. mq 215,00, delle cantine/legnaia di ca. mq 163,00 e dell'area esclusiva di circa mq. 2.846 (mq 856 facenti parte dell'edificio, mq 1.904 in continuità ad esso e mq 86 posti oltre la strada vicinale)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

N.C.E.U. del Comune di Campogalliano (Mo) beni intestati a:

..... nata in Romania il 14/12/1979 – **proprietaria 1/1.**

Foglio 8

○ Part. 13, sub 1 (graffato con Part. 14, sub. 1), Cat. A/3, Cl. 1, vani 8,5, P.T-1, RC € 368,75 (abitazione al PT e 1P e soffitta al 2P).

○ Part. 13 sub 2, Cat. C/2 (graffato con Part. 14, sub. 2), Cl. 1, mq 120, P.T-1, RC € 154,94 (cantine al PT e legnaia al 1P).

(Il sub. 2 del mapp. 12 è: B.C.N.C. - Corte Esclusiva della Particella 13)

N.C.T. del Comune di Campogalliano (Mo) beni intestati a:

..... nata in Romania il 14/12/1979 – **proprietaria 1/1.**



Foglio 8

o Mapp. 187 Semin Arbor. Cl. 2 Ha. 00 are 00 ca.86;

o Mapp. 188 Semin Arbor. Cl. 2 Ha. 00 are 19 ca.04;

CONFINI

Ragioni e, strada vicinale, salvo altri.

PROPRIETÀ

RAPEA CRISTINA MONICA nata in Romania il 14/12/1979 – C.F. RPA

CST 79T54 Z129D – **proprietaria per 1000/1000.**

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

I beni pignorati corrispondono all'identificazione catastale.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Non vi sono parti comuni e servitù.

STATO CIVILE ESECUTATA AL MOMENTO DI ACQUISTO DEL**BENE**

Coniugata in regime di separazione dei beni.

PROVENIENZA DEL BENE

Con atto di compravendita notaio Fiori del 29/08/2007 rep. 206648/38595,

trascritto in data 11/09/2007 ai nn° 34362/19722, l'esecutata acquistava la

proprietà del bene oggetto di stima

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedere "relazione notarile integrata" del 30/102024.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

L'immobile è stato costruito prima del 01/09/1967.

Da una verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Campogalliano non risultano pratiche disponibili in archivio. L'immobile risulta tuttavia legittimo essendo ante '67 e le planimetrie depositate presso l'Agenzia del territorio (in occasione dell'iscrizione al catasto fabbricati) in data 18/12/2006, prot. MO0204883, ne rappresentano la situazione legittimante

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Immobile risulta libero da persone. Viene utilizzato come deposito.

DESCRIZIONE DEL BENE

Piena proprietà di fabbricato rurale composto da civile abitazione e magazzini-cantine con terreno circostante e disposto su più livelli collegati da scala interna, con ingresso da portico comune alla quale si accede nella parte sinistra alla parte abitativa e nella cantina, mentre nella parte destra alla ex stalla (nelle planimetrie indicata con cantina) con al primo piano una legnaia (ex fienile) accessibile dall'esterno. Nella parte ovest del fabbricato, con accesso dall'esterno vi sono tre cantine (di fronte all'edificio limitrofo). L'edificio ha sui quattro lati area cortiliva esclusiva.

La costruzione è realizzata in muratura portante in mattoni pieni internamente intonacati ed esternamente lasciati a vista (o quanto meno negli anni così è diventato). I solai sono in parte in legno per la parte abitativa, compreso quello di copertura, mentre in mattoni disposti a volte per la parte destinata al portico e in passato a stalla e fienile. Le pareti interne sono sia portanti in laterizio pieno che divisorie in laterizio forato. Tutte sono intonacate e tinteggiate.

L'abitazione è composta a piano terra da cucina, soggiorno, antibagno,



bagno e cantina; al primo piano disimpegno e quattro camere da letto; al secondo piano disimpegno e due soffitte. Le finiture sono quelle tipiche degli anni '50 con qualche intervento risalente agli anni '70. Versa attualmente in pessimo stato e per essere nuovamente abitabile necessiterà di interventi di manutenzione straordinaria anche alle strutture oltre alla installazione di impianti o sostituzione degli stessi ove presenti

L'edificio sorge su area di pertinenza esclusiva, anche essa in abbandono, priva di recinzione per un'estensione complessiva di ca. mq. 2846 che ricomprende anche i terreni agricoli appartenenti all'esecutata composta dalla particella 187 di mq 86 e dalla particella 188 di mq 1.904. Questi beni, posti nelle campagne nord lontano dal centro cittadino di Campogalliano, in ambiente rurale, sono raggiungibili mediante una carraia sterrata che conduce anche ai fondi limitrofi.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Abitazione (p.t,1,2)	ca. mq	215,00
Cantine, ex stalla e fienile	ca. mq	163,00
Terreno di pertinenza esclusivo	ca. mq.	856,00
Terreno agricolo (mapp. 187 e 188)	ca. mq.	1.990,00

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di piena proprietà su fabbricato indipendente ad uso civile abitazione con cantine, sito in Comune di Campogalliano, Via Cristina n° 8.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene,



della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle
risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il
sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del
bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di
diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto
di Procedura Esecutiva:

VALORE DELL'INTERO BENE € **92.000,00**
(euro novantaduemila)

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il
sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore
chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Modena 03/07/2025

IL CONSULENTE TECNICO

(Arch. Lorenzo Tafaro)

Allegati:

- Fotografie
- Estratto di mappa
- Dettaglio beni proprieta Rapea (pignorati e non pignorati)
- Visure per immobile di N.C.E.U. del Comune di Campogalliano
- Planimetrie catastali
- Elaborato planimetrico
- Relazione Notarile Integrata (30/10/2024).

