

TRIBUNALE DI MODENA  
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTTORESSA ROBERTA VACCARO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 193/222 E.I.

Io sottoscritta Architetto Giulia Barbi, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Modena al n° 498 e con studio a Carpi in via Catellani 26, incaricata di determinare il valore dei beni pignorati di cui all'oggetto, presento

RELAZIONE

Risultano pignorati i beni immobili di piena proprietà del Signor [REDACTED]

[REDACTED] posti a :

Cavezzo, via Pavese 22, Foglio 22 mappale 341 subalterni 2 e 4.

Dalla verifica effettuata ex art 567 comma 2 cpc, la documentazione dei beni è risultata completa e idonea; il Creditore Procedente ha depositato certificazione notarile sostitutiva.

Procedo pertanto a rispondere ai seguenti quesiti:

**- 1) Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetti di pignoramento:**

Risultano pignorati i seguenti beni di piena proprietà del Signor [REDACTED]

[REDACTED] e così identificati:

- Piena proprietà di appartamento posto al secondo piano di fabbricato urbano posto a Cavezzo in via Pavese 22 e identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 22, mappale 341, subalterno 4, cat. A7, consistenza vani 5,5, rendita catastale Euro 426,08 ;
- Piena proprietà di autorimessa posta al piano terra di fabbricato urbano posto a Cavezzo in via Pavese 22 e identificata la Foglio 22, mappale 341, subalterno 2, cat. C6, consistenza mq. 35, rendita catastale Euro 70,50.

I diritti sopra riportati corrispondono a quanto in titolarità dell'Esecutato, per atto di compravendita a rogito [REDACTED]

[REDACTED] (che allego).

**Passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati:**

Queste le provenienze:

Fino al 31/12/2019 le unità immobiliari in oggetto erano di proprietà del [REDACTED] [REDACTED] in quanto costruite dal medesimo su terreno ad esso pervenuto, in quota parte, in forza di atto di compravendita a ministero notaio [REDACTED]



Dal 31/12/2019 le unità immobiliari in oggetto sono di proprietà [REDACTED]

### **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli :**

Dall'esame della certificazione ventennale ipotecaria allegata alla procedura, aggiornata al 14 settembre 2023, si riscontrano a carico di quanto oggetto di pignoramento le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, qui riportate integralmente:

- Ipoteca volontaria iscritta a Modena in data [REDACTED];
- Trascrizione in data [REDACTED], derivante da verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Modena in data [REDACTED] contro il [REDACTED] e a favore di:

Vista la consistenza delle unità immobiliari, ritengo sia congruo formare 1 lotto di vendita così sostanziato.

### **LOTTO 1**

#### **Descrizione del bene:**

Il lotto 1 è formato da un appartamento posto al secondo piano e dalla relativa autorimessa al piano terra in una palazzina posta a Cavezzo in via Cesare Pavese 22. Dalla verifica catastale preliminare effettuata presso l'Agenzia del Territorio è emerso che la scheda dell'abitazione corrisponde allo stato di fatto, mentre la scheda dell'autorimessa no. Non è presente agli atti l'elaborato planimetrico.

Il sub 4 a destinazione abitativa è costituito da:

- Un appartamento posto al secondo piano di una palazzina. Esso confina internamente con il pianerottolo e ,sui tre lati, con l'area cortiliva a sbalzo.

Il sub 2 è costituito da:

- Un'autorimessa posta al piano terra della palazzina che confina a ovest con autorimessa di altrui proprietà .

Analiticamente,

le unità pignorate fanno parte di un fabbricato a uso civile abitazione comprendente quattro abitazioni con le rispettive autorimesse, costruito nel 1976.

Il fabbricato è diviso a metà in due mappali indipendenti, ognuno servito da una scala interna e circondato da propria area cortiliva.



Le due u.i. pignorate si trovano sul lato sinistro della palazzina (orientamento est-nord-ovest), contraddistinto col mappale 341.

Il mappale 341 sorge in una zona residenziale molto tranquilla e ordinata, appena fuori dal centro del paese.

E' circondato sui tre lati da un'area cortiliva spaziosa e ben tenuta, pavimentata in ghiaio e con vaste aiuole a prato.

L'edificio è improntato alla semplicità sia in pianta che in alzato.

I prospetti sono intonacati e tinteggiati; i serramenti esterni sono in avvolgibili in tinta rossa e sono presenti balconcini con ringhiera metallica.

La copertura è a quattro acque.

Le autorimesse al piano terra sono chiuse da portelloni basculanti in lamiera preverniciata in tinta marrone.

L'autorimessa denominata sub 2 ha accesso carrabile sul lato nord dell'edificio e accesso pedonale dall'atrio di ingresso.

L'ambiente è ampio.

Nel 2020 è stata richiesta dalla Proprietà con CILA 30/20 la costruzione di una piccola lavanderia interna all'autorimessa: è stata effettivamente creata.

Lo stato manutentivo della lavanderia non è buono, ciò dovuto alla presenza di acqua sul pavimento, una perdita che presumibilmente riguarda il tubo di scarico della lavatrice.

E' però anche presente un importante affioramento di muffe sull'angolo della parete in corrispondenza degli scarichi delle cucine ai piani superiori.

Nell'autorimessa, per quanto di difficile verifica data la quantità di materiale ivi conservato, si nota la mancanza di manutenzione ordinaria, ma non particolari difetti alla struttura o alle finiture.

L'altezza interna è di 2,45 m., i pavimenti sono in battuto di cemento per la zona garage e in ceramica per la lavanderia; le pareti intonacate sono tinteggiate in colore bianco, l'impianto elettrico è distribuito esternamente e raggiunge i neon a soffitto. Sia l'autorimessa che la lavanderia sono illuminate anche da finestrini che aprono a vasistas.

La superficie commerciale della lavanderia è di circa 6,80 mq, quella dell'autorimessa di circa 33,20 mq.

Si giunge all'appartamento posto al secondo piano tramite una scala piuttosto angusta che parte dall'atrio, stretto e lungo.

Si arriva su un piccolo pianerottolo sul cui soffitto è posta una botola di ispezione del sottotetto, comune agli appartamenti e non abitabile. Non è stato possibile verificarlo.

All'appartamento si accede tramite una porta non blindata cui è stato posto, sul lato interno, un catenaccio trasversale per aumentarne la efficacia.

L'appartamento è spazioso e ben orientato. Dal piccolo corridoio distributivo d'ingresso si accede (passando in entrambi i casi per varchi aperti, dalla forma di piccoli portali) alla cucina sul lato est e al salotto sul lato ovest.

La cucina è un ambiente quadrato da cui si esce, tramite portafinestra, su un piccolo balcone pavimentato a klinker e dalla ringhiera metallica bisognosa di manutenzione.

Nella cucina è posta la caldaia, di cui non è stata fornita certificazione, così come non è possibile garantire la rispondenza degli impianti alla normativa dell'epoca.

Il salotto è un ambiente molto spazioso, pressochè quadrato e illuminato da una portafinestra che dà accesso a un lungo balcone posto sul fronte (balcone che ha identiche finiture di quello sul retro e necessita similmente di manutenzione ordinaria).



Le due camere da letto matrimoniali presentano sulla parete nord affioramenti di muffa.

Non sono state rilevate perdite dai pluviali, per cui ipotizzo che la presenza di muffa sia dovuta al ponte termico fra lato freddo dell'edificio e concomitante scarsa aerazione di stanze riscaldate.

Il piccolo bagno è decoroso per dimensioni e dotazioni ed è illuminato da una finestra. L'altezza interna dei locali è di 2,93 m. I pavimenti sono tutti in ceramica effetto cotto rosato, le pareti sono tinteggiate. La superficie commerciale dell'appartamento è di circa 92 mq. I balconi hanno superficie di circa 8,50 mq.

I locali sono stati manutentati nel 2020, come da Cila presentata in Comune e infatti si nota che le finiture sono piuttosto recenti, a differenza di quelle delle parti comuni coeve alla costruzione dell'edificio.

#### **Regime urbanistico edilizio:**

Il lotto 1 è parte di un fabbricato ad uso civile abitazione di quattro appartamenti con al piano terra le rispettive autorimesse. E' stato edificato in forza della pratica di costruzione edile n. 1508/1976.

In data 22 dicembre 1976 il Sindaco del Comune di Cavezzo ha ratificato l'autorizzazione di abitabilità ottenuta per tutti gli effetti di legge dal giorno 16/12/1976.

In data 26/6/2020 con n. protocollo 7259/2020 l'Esecutato ha presentato una CILA prot. sett. 30/2020 per manutenzione straordinaria che comprendeva opere minori all'appartamento (allargamento porte cucina e soggiorno in tramezze non portanti, chiusura nicchie termosifoni, rifacimento pavimentazioni interne e sui balconi, controlli impianti) e la creazione di un locale lavanderia interna all'autorimessa. I lavori sono stati eseguiti, ma non ne è stata data fine lavori formale né è stata aggiornata la scheda dell'autorimessa.

#### **Stato di possesso del bene:**

Durante il sopralluogo congiunto con IVG abbiamo potuto verificare che il lotto 1 è abitato dal Signor [REDACTED] che ne detiene le chiavi.

#### **Vincoli od oneri di natura condominiale e spese fisse di gestione:**

Non è costituito un condominio.

#### **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:**

Alla data del pignoramento risultano a carico dell'immobile sopra descritto le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta a Modena in data [REDACTED]

[REDACTED]  
Trascrizione in data [REDACTED]



### Valore stimato

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene ho preso in considerazione i prezzi del secondo semestre 2023 dell'OMI interpretati tenendo conto della situazione relativa allo stato delle unità immobiliari e della posizione e delle condizioni dell'edificio in cui sono situate.

Nello specifico per l'appartamento vi è : necessità di sanare l'affioramento di muffe, valutando l'eventualità di dover rimuovere piccole parti di supporto ammalorato e non la mera stesura di materiali antimuffa. Piccola manutenzione alle ringhiere dei balconi con passivanti per ostacolare l'avanzamento della ruggine.

Per la lavanderia posta nell'autorimessa vi è invece necessità di verificare che la perdita che ha dato origine alla consistente umidità e sfaldamento dell'intonaco a parete sia già stata risolta oppure no .

A seguito di tale indagine - e risolto il problema se come probabile è ancora in essere - andrà anche qui rimosso il supporto ammalorato e rifatte porzioni di intonaco e tinteggio, previa asciugatura della muratura.

Dal punto di vista dell'allineamento documentale, andrà ratificata la fine dei lavori eseguiti con Cila 30/2020 e andrà aggiornata la scheda catastale dell'autorimessa.

Le spese per quanto sopra descritto ammonteranno presumibilmente a € 9.000 comprensivi di diritti e oneri.

Superficie commerciale appartamento : 92 mq

Superficie commerciale balcone: 8,50 mq x 25% = 2 mq circa

Superficie autorimessa con lavanderia : 40 mq x 50% = 20 mq.

Riduzione per manutenzione ordinaria e spese di allineamento stato di fatto : - € 9.000

#### Valore lotto 1:

Appartamento con balcone: 94 mq x 900 €/mq = € 84.600

Autorimessa con lavanderia: 20 mq x 450 €/mq = € 9.000

**Valore totale lotto 1 : € 93.600 - € 9.000 = € 84.600 arrotondati a € 85.000**

Il valore di un eventuale canone di locazione per il lotto 1 ritengo possa essere di € 400 al mese.

Architetto Giulia Barbi

