

TRIBUNALE DI MODENA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTTORESSA GIULIA LUCCHI
ESECUZIONE IMMOBILIARE 231/2025 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 [REDACTED]
[REDACTED]
posti a Pavullo in via Francesco Petrarca n. 8 e contraddistinti al
Catasto Fabbricati del Comune di Pavullo al Foglio 27 particella 553 subalterni 12, 17
e 37.

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:

Comune di Pavullo, via Petrarca 8, Catasto Fabbricati Foglio 27 particella 553 subalterno 12, natura C/2, classe 9, mq. 5, piano T, rendita Euro 10,12;
Comune di Pavullo, via Petrarca 8, Catasto Fabbricati Foglio 27 particella 553 subalterno 17, natura C/6, classe 8, mq. 22. Piano T, rendita Euro 64,76;
Comune di Pavullo, via Petrarca 8, Catasto Fabbricati Foglio 27 particella 553 Subalterno 37, natura A/2, classe 2, vani 4, piano 2, rendita Euro 371,85

Tale descrizione catastale concorda con quanti riportato nel pignoramento immobiliare trascritto.

Passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati:

I diritti sopra riportati corrispondono a quanto in titolarità [REDACTED], per atto di compravendita trascritta ai nn. [REDACTED]
[REDACTED] a favore di [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà
contro [REDACTED] per la
quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente a oggetto gli immobili sopra identificati.
Al momento della compravendita [REDACTED].

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli :

Dall'esame della certificazione ventennale ipotecaria allegata alla procedura, aggiornata al 9 gennaio 2026, si riscontrano a carico delle unità immobiliari oggetto di pignoramento le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:



[redacted] Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta ai nn. [redacted]
[redacted] a favore di [redacted]
[redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro
[redacted]
[redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà avente a oggetto gli immobili sopra identificati;

Verbale di pignoramento immobili, trascritto ai nn. [redacted], a seguito di atto giudiziario per Unep Tribunale di Modena [redacted]
[redacted] a favore di [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro [redacted]
[redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà avente a oggetto gli immobili sopra identificati.

Sommatoria descrizione dei beni.

I beni pignorati consistono in un appartamento posto al secondo piano di un edificio condominiale e delle relative cantinetta e autorimessa poste al piano terra.
Vista la conformazione del bene pignorato, propongo 1 Lotto di vendita.

LOTTO 1:

Descrizione analitica del bene:

Questi i riferimenti catastali:

Comune di Pavullo, via Petrarca 8, Catasto Fabbricati Foglio 27 particella 553 subalterno 12, natura C/2, classe 9, mq. 5, piano T, rendita Euro 10,12;
Comune di Pavullo, via Petrarca 8, Catasto Fabbricati Foglio 27 particella 553 subalterno 17, natura C/6, classe 8, mq. 22. Piano T, rendita Euro 64,76;
Comune di Pavullo, via Petrarca 8, Catasto Fabbricati Foglio 27 particella 553 Subalterno 37, natura A/2, classe 2, vani 4, piano 2, rendita Euro 371,85

Il lotto oggetto di pignoramento fa parte di un condominio posto in via Petrarca 8 nella frazione di Sant'Antonio, in posizione arretrata rispetto a una strada a forte percorrenza su cui affacciano attività commerciali e residenziali, queste ultime tutte più o meno coeve.

Il condominio in cui è posto il lotto 1 è di creazione piuttosto recente (ha ottenuto l'abitabilità nel 2005) e versa in condizioni manutentive molto buone.

L'edificio è quasi interamente contornato da un'area cortiliva bene (subalterno 1) che è parzialmente pavimentata con autobloccanti e parzialmente a prato e arbusti.

Questi ultimi schermano l'area cortiliva creando una cortina verde molto piacevole e curata.

La composizione architettonica dello stabile, che è intonacato e tinteggiato, è movimentata da sporti, balconi e differenze di quota.

Al piano terreno sono poste le autorimesse, raggiungibili tramite corsello pavimentato.

L'ingresso principale allo stabile è costituito da una porta in legno e vetro, posta sotto un porticato.

Da lì si entra in un atrio condominiale che distribuisce a due vani scala.



L'appartamento facente parte del lotto 1, posto al secondo piano, viene servito dalla scala denominata subalterno 4.

Gli spazi comuni dello stabile hanno finiture piuttosto semplici, pavimenti in ceramica per i corridoi e rivestimento dei gradini della scala in granito, pareti intonacate e tinteggiate.

A piano terra sono poste l'autorimessa subalterno 17 e la cantina subalterno 12. Entrambe sono accessibili pedonalmente dal corridoio distributivo del piano terra.

L'autorimessa ha naturalmente anche un accesso carrabile, con portellone basculante non motorizzato in legno ed è posta sul lato est (retro) dell'edificio.

Confina con i subalterni 16 (altra autorimessa non oggetto di esecuzione) e 2 (bcnc corridoio distributivo).

La sua superficie è di circa 21 mq, l'altezza interna è di 2,50 m.

E' dotata di impianto di illuminazione.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti in ceramica, il solaio costituito da tegoli prefabbricati.

Identiche finiture per la cantina subalterno 12, della superficie di circa 5 mq. che confina con i subalterni 9 e 13 (non oggetto di esecuzione) e 2 (bcnc corridoio distributivo).

Si arriva al secondo piano dove è posto l'appartamento subalterno 37 tramite una scala piuttosto angusta (subalterno 4) oppure usando l'ascensore.

L'appartamento, con esposizione sud - est, confina con i subalterni 36 e 38 non oggetto di esecuzione e con il subalterno 4 (pianerottolo).

Tramite portoncino blindato si entra in uno spazio arioso che riunisce le funzioni di cucina e salotto.

E' un ambiente ampio e bene illuminato da una finestra e da una portafinestra che dà accesso al balcone rivolto a sud, pavimentato in ceramica e di circa 9,40 mq.

Dalla zona giorno tramite un piccolo disimpegno si accede a quattro vani : un minuscolo ripostiglio dove al momento è posta la lavatrice, una camera da letto singola, una matrimoniale e il bagno.

L'appartamento ha superficie commerciale di circa 70 mq e altezza interna dei locali di 2,70 m.

Tutto è in buono stato di manutenzione, i pavimenti sono ovunque in ceramica tipo cotto rosato, i serramenti sono in legno verniciato tinta trasparente, la caldaia è posta in cucina, all'interno di un pensile. Non sono presenti condizionatori.

Verifica della regolarità edilizia del bene ed esistenza di agibilità:

L'edificio è stato costruito in virtù della Concessione edilizia n. 6136 / 2002 cui fece seguito la variante in corso d'opera DIA n. 2005/059/DIA.

Con protocollo 2005/ 076/AGI è stato richiesto il certificato di agibilità, completo di tutte le certificazioni richieste .

Lo stato dei luoghi corrisponde con quanto depositato in Comune.

Stato di possesso dei beni:

Durante il sopralluogo congiunto effettuato con IVG abbiamo potuto constatare che l'unità pignorata è nella disponibilità [REDACTED] che vi abita.

Opere abusive e possibilità di sanatoria:

Lo stato dei luoghi corrisponde con quanto agli atti.



Verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione:

Allo stato delle conoscenze, i beni pignorati non ne risultano gravati.

Verifica che i beni pignorati non siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità:

Allo stato delle conoscenze, i beni pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa.

Informazione sull'importo annuo spese fisse di gestione o di manutenzione:

L'Amministratore condominiale ha fornito queste indicazioni:

“Premetto che il bilancio d'esercizio va dal primo dicembre 2025 al 30 novembre 2026. Allo stato attuale i condòmini stanno versando le rate sulla base di un esercizio preventivo appunto per l'anno 2025-2026.

La spesa complessiva in capo [REDACTED] ammonta ad € 1.463,34 di cui 894,49, maturata negli esercizi precedenti.

Le spese consuntivate certe negli ultimi due esercizi, in capo [REDACTED], sono 346,42 per l'esercizio 2023-2024 ed € 894,49 per l'esercizio 2024-2025.

Preciso che nessuna azione legale è stata intrapresa contro l'interessato e non sono in programma manutenzioni di carattere straordinario.”

Valore stimato Lotto 1.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene ho tenuto in considerazione i prezzi del secondo semestre 2025 dell'OMI riportandoli allo stato dei luoghi che ho verificato, al contesto in cui sono calati, al grado di cura del quartiere.

Superficie commerciale appartamento al secondo piano : circa 70 mq.

Superficie commerciale balcone : $9,40 \text{ mq} \times 25\% = 2,35 \text{ mq}$

Superficie commerciale cantina al piano terra : $\text{circa } 5 \text{ mq} \times 35\% = 1,75 \text{ mq}$.

Superficie commerciale autorimessa al piano terra : $21 \text{ mq} \times 60\% = 12,60 \text{ mq}$.

Valore lotto 1:

Appartamento con balcone $\text{mq } 72,35 \text{ circa} \times 1500 \text{ Euro} = \text{Euro } 108.480$

Autorimessa e cantina mq commerciali $14,35 \text{ mq} \times 800 \text{ €/mq} = \text{Euro } 11.480$

Valore Lotto 1 :

$\text{Euro } 108.480 + \text{Euro } 11.480 = \text{Euro } 119.960$

In ragione della mancata garanzia per i vizi del bene messo in vendita detraggo il 5% .

$\text{Euro } 119.960 - \text{Euro } 5.998 = \text{Euro } 113.962$

Lotto 1 Valore finale stimato : Euro 113.962

Architetto Giulia Barbi

