

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa GIULIA LUCCHI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 163/2025

Promosso da:

MARTE SPV S.R.L.

(Sarti Studio Legale)



Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 26.02.2026 nominava lo scrivente LORENZO AURELI, architetto con studio in Montese, via Pradalara 485, Consulente Tecnico d'Ufficio per la descrizione e valutazione dei beni immobiliari pignorati nella procedura esecutiva in oggetto.

In data 04.03.2026 lo scrivente accettava l'incarico e prestava il giuramento in via telematica. Il sottoscritto si impegnava a depositare la relazione scritta almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata il giorno 26.05.2026 presentando tempestivo ricorso al G.E. qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico.

In data 04.06.2026 il G.E. invitava l'esperto stimatore ad integrare la perizia evidenziando eventuali limitazioni di godimento dei beni pignorati entro l'udienza fissata in data 21.07.2026

Dopo aver preso visione degli atti e dei documenti prodotti, dopo aver preso i necessari contatti ed esperite le necessarie visure presso gli uffici competenti, dopo aver compiuto in loco i dovuti e possibili accertamenti, *dopo aver suddiviso i beni oggetto della perizia in lotti in base alle caratteristiche fisiche, tipologiche e funzionali*, si espone quanto segue:

DATI DI PIGNORAMENTO E IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Modena il 15/09/2025 ai nn.27943/20285 emesso dal Tribunale di Modena e notificato il 16/07/2025 contro per il diritto di Piena Proprietà' per la quota di 1/1 a favore MARTE SPV SRL con sede in Conegliano:

LOTTO 1

Catasto Fabbricati Comune di Mirandola (Mo), piena proprietà per 1/1
Foglio 144

- particella **274** sub. **1** – categoria A/2 - classe I – vani 5,5
s.c. mq 122 - p. T - rendita 462,08 - via Massara 6

LOTTO 2

Catasto Fabbricati Comune di Mirandola (Mo), piena proprietà per 1/1
Foglio 144



particella **274** sub.**3** – categoria A/2 - classe I – vani 5,0

s.c. mq 121 - p. I - rendita 387,34 - via Massara 6

particella **274** sub.**4** – categoria C/2 - classe 2 - mq 228

s.c. mq 97 - p. 2 - rendita 211,95 - via Massara 6

LOTTO 3

Catasto Fabbricati Comune di Mirandola (Mo), piena proprietà per I/I

Foglio 144

particella **3** sub.**1** – categoria C/2 - classe 5 - mq 235

s.c. mq 287 - p. T, I - rendita 364,10 - via Massara 6

LOTTO 4

Catasto Fabbricati Comune di Mirandola (Mo), piena proprietà per I/I

Foglio 144

particella **274** sub.**6** graffata part. **2 sub. 1** – categoria C/2 - classe 6 -

mq 64 s.c. mq 89 - p. T, I - rendita 118,99 - via Massara 6

Agli immobili sopraindicati si accede dalla particella 274 sub.7, - Bene Comune non Censibile - Area cortiliva comune a tutti i subalterni delle particelle 2, 3, 274.

Gli immobili identificati alla particella 274 derivano dagli urbani Fl. 144 p.lla **1 sub. **4** graffato alla p.lla **1** sub. **7** e p.lla **2**, p.lla **1** sub. **2**, sub. **3**, sub. **5** e sub. **6** giusta DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE del 24/12/2018 Pratica n. MO0113190.*

La corrispondenza tra identificazione catastale attuale e beni oggetto del verbale di pignoramento è formalmente verificata.

DESCRIZIONE DEL BENE

La corte rurale a corpi separati, all'interno della quale sono ubicati i beni immobili oggetto della presente perizia, è situata nel Comune di Mirandola (MO), in via Massara, appena fuori dal centro abitato della frazione di Mortizzuolo.

Il complesso è costituito da un fabbricato principale a destinazione abitativa, sviluppato su due piani fuori terra oltre a sottotetto, oggetto di demolizione e



ricostruzione, al cui interno trovano collocazione due appartamenti e un sottotetto. È inoltre presente un'ulteriore unità abitativa, disposta su due livelli, non oggetto della presente relazione.

Completano il compendio altri due fabbricati, entrambi ristrutturati:

uno a destinazione deposito, disposto su due piani fuori terra; uno a destinazione cantine, anch'esso sviluppato su due piani fuori terra.

I fabbricati sono disposti attorno a un'area di pertinenza comune, in parte pavimentata e in parte destinata a verde.

Il fabbricato a destinazione residenziale, dotato di isolamento termico, presenta copertura con manto in laterizio e cornice di gronda sagomata; le facciate sono rifinite ad intonaco e tinteggiate secondo le modalità dell'edilizia tradizionale locale, con tonalità ocra e scuri verdi. L'edificio è inoltre caratterizzato dalla presenza di due camini in laterizio faccia a vista.

Il fabbricato a destinazione deposito, originariamente adibito a barchessa, si distingue per l'intonaco di colore porpora, in cui sono stati inseriti infissi in legno; si rilevano inoltre elementi di copertura in laterizio e la ricomposizione del motivo a gelosia presente sulla facciata principale.

Il fabbricato a destinazione cantine, di dimensioni inferiori rispetto agli altri due edifici, presenta finitura ad intonaco di colore rosso laterizio.

LOTTO I (fg. I 44 particella 274 sub. I)

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra ed è accessibile tramite ingresso/vano scala comune contraddistinto da gradini in marmo e parapetti in ferro. L'abitazione si compone di un ampio ambiente adibito a soggiorno-pranzo-cucina in configurazione open space. Un disimpegno nella zona notte consente l'accesso a due camere da letto, di cui una dotata di doppia cabina armadio, oltre a un servizio igienico di generose dimensioni.

Le finiture interne risultano costituite da pareti intonacate, pavimentazioni in gres e rivestimenti in ceramica. Le porte interne sono in legno, mentre i serramenti, sia interni che esterni, sono realizzati in PVC.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo per ciascuna unità immobiliare, con sistema a pannelli radianti a pavimento. In copertura è presente un impianto fotovoltaico dedicato a ciascuna unità.



Per quanto concerne l'impianto elettrico, attualmente è presente un unico contatore a servizio dell'intero complesso immobiliare; tuttavia, risulta già predisposta la separazione delle utenze per ogni singola unità abitativa.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile può essere definito nel complesso discreto.

LOTTO 2 (fg.144 particella 274 sub.3 e sub.4)

L'unità immobiliare è ubicata al piano primo ed è accessibile tramite vano scala comune contraddistinto da gradini in marmo e parapetti in ferro.

L'abitazione si compone di un ampio ambiente destinato a soggiorno-pranzo-cucina in configurazione open space. Un disimpegno nella zona notte consente l'accesso a due camere da letto, a un locale ripostiglio e a un servizio igienico di ampie dimensioni.

Le finiture interne risultano costituite da pareti intonacate, pavimentazioni in gres e rivestimenti in ceramica. Le porte interne sono in legno, mentre i serramenti, sia interni che esterni, sono realizzati in PVC.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo per ciascuna unità immobiliare, con sistema a pannelli radianti a pavimento. In copertura è presente un impianto fotovoltaico dedicato a ciascuna unità.

Per quanto concerne l'impianto elettrico, attualmente è presente un unico contatore a servizio dell'intero complesso immobiliare; tuttavia, risulta già predisposta la separazione delle utenze per ogni singola unità abitativa.

Le soffitte ubicate al piano sottotetto presentano pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, mentre la pavimentazione è costituita da massetto di sottofondo.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile può essere complessivamente definito discreto.

LOTTO 3 (fg.144 particella 3 sub.1)

Il fabbricato in oggetto è costituito da una barchessa ristrutturata, sviluppata su due piani fuori terra contraddistinta da gelosie sul prospetto principale.

Al piano terra, due portici introducono a due ampi locali ad uso deposito/ripostiglio, uno dei quali risulta ancora riconoscibile nella sua



originaria destinazione di stalla. Da uno dei suddetti locali si sviluppa una scala addossata alla parete che conduce al piano primo, caratterizzato dalla presenza di quattro locali ad uso deposito, distribuiti su due livelli e con affacci aperti. Le finiture risultano costituite da pareti intonacate, copertura realizzata in legno lamellare, serramenti in PVC e parapetti in ferro. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile può essere complessivamente definito sufficiente.

LOTTO 4 (fg. 144 particella 2 sub. I graffata particella 274 sub. 6)

Fabbricato di pertinenza, distribuito su due livelli fuori terra:

al piano terra, l'unità si compone di due locali tra loro comunicanti, censiti catastalmente come cantina ma aventi caratteristiche e predisposizioni tali da consentire un potenziale utilizzo abitativo; completa il piano un locale igienico. Al primo livello, raggiungibile tramite scala interna si trova un vano adibito a ripostiglio. Esternamente, lungo il prospetto d'ingresso è presente una tettoia in legno con funzione di protezione e ombreggiamento.

L'immobile si presenta in sufficiente stato manutentivo, con pareti intonacate e tinteggiate, pavimentazioni in ceramica, serramenti esterni ed interni realizzati in legno. L'unità è dotata di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario e sistema di climatizzazione.

Sul retro si trova una tettoia in legno, non legittimata, che andrà rimossa.

*** Si ritiene opportuno segnalare l'esistenza di *limitazioni al pieno godimento dei beni pignorati*.**

All'interno del fabbricato principale, nel quale sono ubicati i Lotti 1 e 2, è presente un'unità immobiliare distinta al subalterno 2, non oggetto della presente procedura esecutiva, ma interessata da confisca per la quota di valore pari ad € 105.235,00, disposta nell'anno 2023, quindi in data antecedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (anno 2025).

Tale circostanza determina una situazione di comproprietà tra il soggetto esecutato e lo Stato relativamente alle parti comuni del fabbricato, con la conseguenza che l'aggiudicatario dovrà necessariamente rapportarsi con l'Amministrazione competente per qualsiasi intervento di manutenzione



straordinaria, innovazione o miglioria riguardante le parti comuni dell'edificio, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: ingresso e aree comuni di accesso; impianti tecnologici comuni; copertura del fabbricato; ulteriori parti comuni ai sensi del codice civile.

Si evidenzia inoltre che tutti gli immobili oggetto di pignoramento prospettano e hanno accesso su un unico cortile comune indiviso, pertanto, il godimento delle aree esterne comuni dovrà avvenire nel rispetto dei diritti spettanti ad eventuali agli altri futuri comproprietari.

STATO DI POSSESSO E SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

LOTTO 1 (fg.144 particella 274 sub.1)

L'unità immobiliare risulta occupata dalla famiglia dell'esecutato

LOTTO 2 (fg.144 particella 274 sub.3 e sub.4)

L'unità immobiliare è in corso di completamento per quanto riguarda la definizione degli arredi.

LOTTO 3 (fg.144 particella 3 sub.1)

Il Deposito risulta occupato da beni della famiglia dell'esecutato

LOTTO 4 (fg.144 particella 2 sub.1 graffata particella 274 sub.6)

La Pertinenza risulta occupata da beni della famiglia dell'esecutato

PROVENIENZA DEL BENE

Si rimanda a quanto certificato dal notaio Maria Landolfo nella certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. che accompagna il pignoramento immobiliare:

i suddetti immobili risultano di proprietà di per la quota di 1/1 di piena proprietà, in separazione dei beni, a lui pervenuti per acquisto degli immobili riportati al catasto Fabbricati al Fl.144 p.la 1 sub. 4 graffato ai Fl.144 p.la 1 sub. 7 e Fl.144 p.la 2, Fl.144 p.la 1 sub. 2, sub. 3, sub. 5 e sub. 6, Fl.144 p.la 3 da, in virtù di atto di compravendita per notar DI MARIA ITALO del



..... trascritto presso la Conservatoria di Modena
addi'

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI O ONERI

Si rimanda a quanto certificato dal notaio Maria Landolfo nella certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. che accompagna il pignoramento immobiliare:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Modena il emesso dal Tribunale di MODENA e notificato il 16/07/2025 contro per il diritto di Piena Proprieta' per la quota di 1/1 a favore MARTE SPV SRL con sede in CONEGLIANO gravante sugli immobili in oggetto
- Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a garanzia di anticipazioni fondiari iscritta presso la Conservatoria di Modena il 7 atto notarile pubblico per notar DI MARIA ITALO (MIRANDOLA) del , per euro 144.600,00 a garanzia di euro 103.300,00 riferimento formalita' n.7394 del 29/11/2002 contro per il diritto di Piena Proprieta' per la quota di 1/1 a favore CREDITO EMILIANO SPA con sede in REGGIO NELL'EMILIA, la quale elegge domicilio in MIRANDOLA -PIAZZA COSTITUENTE N. 58, gravante sugli immobili in oggetto.
- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso la Conservatoria di Modena il 1 emesso dal Tribunale di MODENA il contro ed a favore (*non sono presenti immobili nella nota di sentenza*)
- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Modena il emesso dal Tribunale di MODENA e notificato il 26/02/2010 contro per il diritto di Piena Proprieta' per la quota di 1/1 a favore, il quale elegge domicilio presso AVV.MARIO GOLDONI Indirizzo MODENA, CORSO CANALGRANDE N.49, gravante sugli immobili al catasto Fabbricati al Fl.144 p.lla 1 sub. 4 graffato al Fl.144 p.lla 2 sub. 7, Fl.144 p.lla 1 sub. 2, sub. 3 e sub. 5, Fl.144 p.lla 3.
- Decreto di sequestro conservativo trascritto presso la Conservatoria di



Modena il emesso dal Tribunale di MODENA il 28/12/2007 contro per il diritto di Piena Proprieta' per la quota di 1/1 a favore, il quale elegge domicilio presso AVV. SACCHI – CORRADINI EMANUELA Indirizzo MODENA, gravante sugli immobili al catasto Fabbricati Fl.144 p.lla 1 sub. 2, sub. 3, sub. 4 e sub. 5, Fl.144 p.lla 3, Fl.144 p.lla 2 sub.7.

- Costituzione di fondo patrimoniale trascritto presso la Conservatoria di Modena il atto notarile pubblico per notar DI MARIA ITALO (MIRANDOLA) del , contro ed a favore di gravante sugli immobili al catasto fabbricati al Fl.144 p.lla 1 sub. 4 graffato ai Fl.144 p.lla 1 sub. 7 e Fl.144 p.lla 2, Fl.144 p.lla 1 sub. 2, sub. 3, sub. 5 e sub. 6, Fl.144 p.lla 3.

VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE

Dall'indagine e dalle visure degli atti e dei progetti effettuate negli uffici del comune di Mirandola (MO) risulta che i fabbricati oggetto del pignoramento sono frutto di una ristrutturazione integrale post sisma di cui si è rintracciata la seguente documentazione:

- SISMA 2012 - VALUTAZIONE PREVENTIVA prot. 25437/2014 del 06/08/2014

Intervento di demolizione e successiva ricostruzione con modifica volumetrica di un edificio adibito a civile abitazione, nonché ristrutturazione della barchessa di pertinenza.

- SISMA 2012 - SCIA prot. 35279/2014 del 31/10/2014

Intervento di demolizione di fabbricato residenziale.

- MUDE SISMA 2012 prot. 35204/2015 del 24/10/2015

Demolizione e ricostruzione di un fabbricato ad uso residenziale, con riparazione e miglioramento sismico degli annessi

- SISMA 2012 - CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA ED AGIBILITA'

prot. 33006/2016 del 29/09/2016

Intervento di demolizione di fabbricato residenziale.



- SISMA 2012 - PDC prot. 7105/6.3 del 03/03/2017

Demolizione volontaria e ricostruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione, con miglioramento sismico delle pertinenze esterne (rif. pratica MUDE n. 0980), censito al Catasto foglio 144, mappali 1 e 2.

- MUDE SISMA 2012 - SCIA IN VARIANTE NON SOSTANZIALE E
SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'
prot. 40233/2018 del 29/12/2018

Demolizione e ricostruzione di un fabbricato ad uso residenziale, con riparazione e miglioramento sismico degli annessi.

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO 1 (fg. 144 particella 274 sub.1)

Il sig. risulta proprietario per l'intera quota (1/1) di un'unità abitativa posta al piano terra, inserita nel fabbricato principale a destinazione residenziale, sviluppato su due piani fuori terra oltre a sottotetto, sito nel Comune di Mirandola, via Massara n. 6.

L'unità immobiliare è così composta: ampio locale adibito a soggiorno-pranzo con cucina, disimpegno notte, due camere da letto, di cui una dotata di doppia cabina armadio, e un bagno di generose dimensioni.

Descrizione superficie	mq	Rapporto mercantile	mq commerciali
Superficie principale SI	122,00	1,00	122,00
Superfici	122,00		122,00

La **superficie dell'immobile** misurata secondo il criterio della superficie esterna lorda risulta complessivamente di **mq 122,00**

La **superficie commerciale** dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tavola sinottica, misura complessivamente **mq 122,00**



LOTTO 2 (fg.144 particella 274 sub.3 e sub.4)

Il sig. risulta proprietario per l'intera quota (1/1) di un'unità abitativa posta al piano primo e sottotetto, inserita nel fabbricato principale a destinazione residenziale, sviluppato su due piani fuori terra oltre a sottotetto, sito nel Comune di Mirandola, via Massara n. 6.

L'unità immobiliare è così composta: al piano primo ampio locale adibito a soggiorno-pranzo con cucina, disimpegno notte, due camere da letto, un ripostiglio, e un bagno di generose dimensioni, il piano sottotetto è invece destinato a soffitte con altezze per lo più non abitabili.

Descrizione superficie	mq	Rapporto mercantile	mq commerciali
Superficie principale S1	121,00	1,00	121,00
Superficie secondaria Soffitta h850/2,40 _ S2	50,20	0,35	17,60
Superficie secondaria Soffitta h< 1,50 S3	226,00	0,20	45,20
Superfici	397,20		183,80

La **superficie dell'immobile** misurata secondo il criterio della superficie esterna lorda risulta complessivamente di **mq 397,20**

La **superficie commerciale** dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tavola sinottica, misura complessivamente **mq 183,80**

LOTTO 3 (fg.144 particella 3 sub.1)

Il sig. risulta proprietario per l'intera quota (1/1) di una barchessa completamente ristrutturata sviluppata su due piani fuori terra sita nel Comune di Mirandola, via Massara n. 6.

L'unità è così composta: al piano terra, da due porticati che introducono a due ampi locali destinati a deposito; al piano primo, da quattro locali ad uso deposito che rispecchiano la distribuzione dei vani al piano terra.



Descrizione superficie	mq	Rapporto mercantile	mq commerciali
Superficie principale S1	286,50	1,00	286,50
Superficie secondaria Portico _ S2	55,60	0,35	19,50
Superfici	342,10		306,00

La **superficie dell'immobile** misurata secondo il criterio della superficie esterna lorda risulta complessivamente di **mq 342,10**

La **superficie commerciale** dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tavola sinottica, misura complessivamente **mq 306,00**

LOTTO 4 (fg. 144 particella 2 sub. I graffata particella 274 sub.6)

Il sig. risulta proprietario per l'intera quota (1/1) di un fabbricato destinato a servizi-cantine sviluppato su due piani fuori terra sito nel Comune di Mirandola, via Massara n. 6.

L'unità è così composta: al piano terra da due locali cantina ed un bagno oltre a tettoia d'ingresso ed al piano primo da un vano destinato a ripostiglio.

Descrizione superficie	mq	Rapporto mercantile	mq commerciali
Superficie principale S1	91,30	1,00	91,30
Superficie secondaria Tettoia _ S2	15,20	0,20	3,00
Superfici	106,50		94,30

La **superficie dell'immobile** misurata secondo il criterio della superficie esterna lorda risulta complessivamente di **mq 106,50**

La **superficie commerciale** dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tavola sinottica, misura complessivamente **mq 94,30**



VALORE DI MERCATO DEL BENE

Per la determinazione del valore commerciale dei beni in oggetto, si ritiene di servirsi del metodo di stima sintetico-comparativa o metodo del **confronto di mercato**. 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.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quanto segnalato nelle pagine precedenti, in virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, oltre alla consultazione dei valori medi Omi dell'Agenzia delle Entrate, si ritiene di poter indicare il più **probabile valore a metro quadrato** dei beni in argomento, stimato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, tenuto conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva in :

- Residenza _ fabbricati comparabili e valori Omi euro 1.100,00/1.500,00
- Depositi e Cantine _ fabbricati comparabili e valori Omi euro 500,00/650,00

LOTTO 1 (fg.144 particella 274 sub.1)

valore complessivo del lotto pari a: mq 122,00 x 1.250=euro **152.500,00**

LOTTO 2 (fg.144 particella 274 sub.3 e sub.4)

valore complessivo del lotto pari a: mq 183,80 x 1.250 = euro **229.750,00**

LOTTO 3 (fg.144 particella 3 sub.1)

valore complessivo del lotto pari a: mq 306,00 x 550 = euro **168.300,00**

LOTTO 4 (fg.144 particella 2 sub.1 graffata particella 274 sub.6)

valore complessivo del lotto pari a: mq 94,30 x 550 = euro **51.865,00**



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, 22.06.2026

IL CONSULENTE TECNICO

Lorenzo Aureli architetto

