TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. AUSIELLO UMBERTO

* * *

R.G.38/2024

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Udienza 15/05/2026

Promosso da:

XXXXXXXXXXXXXXX.r.l. con l'Avv. Sandra Vecchi

contro

XXXXXXXXXXXXXXX (esecutato)

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, in data 02/12/2025 nominava Consulente Tecnico d'Ufficio lo scrivente Ing. Gelati Davide, con studio in Modena in Via Saragozza 116, e gli conferiva l'incarico di provvedere agli adempimenti indicati nell' *All.1) Conferimento dell'incarico all'esperto estimatore ex art.173 bis disp. Att. C.p.c. e quesiti*, a cui si rimanda integralmente.

***

PREMESSE

In relazione alle verifiche di sanabilità di eventuali difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. La natura ed i limiti del mandato, non consentono di fornire risposte univoche e definitive su sanatorie che competono per legge agli uffici pubblici tecnici circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pagamenti. Gli uffici competenti stessi rimandano l'esito dell'istruttoria conseguentemente alla presentazione di pratica completa di elaborati grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Si ritiene pertanto necessario, per coloro che intendono partecipare alla vendita, di nominare preventivamente un tecnico di fiducia che svolga accuratamente le indagini necessarie e visioni lo stato dei luoghi prima di concorrere all'asta.

* * *

Lo scrivente, dopo aver prestato giuramento mediante sottoscrizione del verbale di accettazione presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in data 05/12/2025, ha effettuato i seguenti accertamenti:

- accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di S. Cesario s/Panaro (MO) in data 09/01/2026;
- visure catastali e planimetrie del 11/12/2025;
- ispezioni ipotecarie del 16/02/2026;
- verifica locazioni presso agenzia entrate del 13/02/2026;
- richiesta residenza e stato civile del 12/12/2025;
- sopralluogo in loco dell'13/02/2026.

* * *

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per la presente procedura esecutiva si propone la vendita in un lotto unico.

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono presi in considerazione, specificando:

1. DATI DI PIGNORAMENTO

2. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

4. CONFINI

5. PROPRIETÀ

6.CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

7. PARTI COMUNI E SERVITU'

8. REGIME FISCALE

9. PROVENIENZA DEL BENE

10. ATTI PREGIUDIZIEVOLI

11. INDAGINE AMMINISTRATIVA URBANISTICA

12. SPESE CONDOMINIALI

13. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

14. DESCRIZIONE DEL BENE (SINTETICA E ANALITICA)

15. CONSISTENZA COMMERCIALE

16. STIMA DEI BENI

***

1. DATI DI PIGNORAMENTO

Con Pignoramento Repertorio 219 del 19/01/2024 trascritto a Modena il 27/02/2024 - Registro Particolare 4062 Registro Generale 5482, è stata pignorata, unitamente ad altre consistenze, la **piena proprietà** dei seguenti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

beni immobiliari, identificati al **N.C.E.U. del Comune di S. Cesario sul Panaro (MO):**

Foglio 32

- **particella 225 sub.30**, cat. C/6, classe 6, consistenza 13 mq, rendita catastale €41,63 Via Imperiale n.237

- **particella 225 sub.31**, cat. C/6, classe 6, consistenza 13 mq, rendita catastale €41,63 Via Imperiale n.237

beni intestati a:

XXXXXXXXXX - cod. fisc.: XXXXXXXXXXXXXX – proprietà per 1/1.

* * *

2. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Consistenza:

Due autorimesse al piano interrato in fabbricato condominiale ad uso civile abitazione, tra loro collegate. Superficie commerciale 28 mq circa.

Ubicazione: Comune di San Cesario s/Panaro (MO) Via Imperiale n.237.

* * *

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

N.C.E.U. del Comune di San Cesario s/Panaro (MO):

Foglio 32

- **particella 225 sub.30**, cat. C/6, classe 6, consistenza 13 mq, rendita catastale €41,63 Via Imperiale n.237

- **particella 225 sub.31**, cat. C/6, classe 6, consistenza 13 mq, rendita catastale €41,63 Via Imperiale n.237

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

beni intestati a:

XXXXXXXXXXXX - cod. fisc.: XXXXXXXXXXXX – proprietà per 1/1.

Si rileva che l'elaborato planimetrico agli atti - prot.MO0109100 del 10/07/2006 - indica erroneamente due volte il sub.30 anziché sub.30 e sub.31, da sistemare.

* * *

4. CONFINI

In un sol corpo corsello condominiale di manovra a nord, altra autorimessa sub.29 ad est, terrapieno a sud ed ovest.

* * *

5. PROPRIETÀ

XXXXXXXXX - cod. fisc.: XXXXXXXXXXXXXX – proprietà per 1/1.

* * *

6. CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Esatta corrispondenza.

* * *

7. ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni come da atto di provenienza rep.217494/9316 del 25/07/2006 a ministero notaio Vincenzo Valentini e come da elaborato planimetrico agli atti prot.MO0109100 del 10/07/2006.

Servitu' come da atti di provenienza precedenti, oltre a quanto eventualmente costituito/da costituire a favore di terzi/enti per servizi/sottoservizi e non facilmente rilevabile.

A tal proposito si segnala il vincolo di pertinenzialità delle dotazioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

parcheggi in relazione alle unità abitative complessivamente realizzate (legge Tognoli n.122/89). Tale legge introduceva obblighi minimi di dotazione per le nuove costruzioni (1 mq ogni 10 mc di volume) e consentiva la realizzazione di parcheggi in deroga agli strumenti urbanistici, anche in sottosuolo o al piano terra, purché pertinenziali alle unità immobiliari, con vincolo di indivisibilità e nullità degli atti di cessione separata, se non autorizzati.

L'art.10 del D.L. 9 febbraio 2012 n. 5, (convertito con modifiche con la L. 4 aprile 2012, n. 35), ha riscritto l'intero comma 5 dell'articolo 9, consentendo, a determinate condizioni, la circolazione dei suddetti parcheggi Tognoli, distinguendo tra parcheggi realizzati su area di proprietà privata e parcheggi realizzati in diritto di superficie su area comunale prevedendo:

- **per i parcheggi pertinenziali realizzati su proprietà privata (costituiti ai sensi dell'art.9, comma 1, della Legge 122/\89) la possibilità di cedere tale bene separatamente dall'immobile, a condizione che lo stesso sia destinato a pertinenza di altra unità immobiliare ubicata nello stesso comune, derogando ex lege a quanto previsto nel titolo edilizio o nel relativo atto di acquisto originario;**
- **per i parcheggi pertinenziali realizzati in diritto di superficie su area comunale (ai sensi dell'art.9, comma 4,) introducendo una eccezionale deroga al generale divieto di alienazione separata dell'immobile, che può essere operata con due diversi strumenti. Il consenso del Comune, infatti, potrà essere espresso in via preventiva, (prevedendo nella convenzione di cessione dell'area in diritto di**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

superficie una specifica clausola) oppure successivamente alla realizzazione del parcheggio, solo con espresso provvedimento di autorizzazione.

Da verificare il rispetto delle normative in relazione agli atti già stipulati (eventuale nullità) e a quelli eventualmente da stipulare in seguito.

* * *

8. REGIME FISCALE

Vendita soggetta a imposta di registro.

* * *

9. PROVENIENZA DEL BENE

La proprietà attuale ha acquisito i beni tramite atto di compravendita del 25/07/2006 a ministero Notaio Vincenzo Valentini di Castelfranco Emilia rep.217494 racc.9316, trascrizione del 31/07/2006 - Registro Particolare 17561 Registro Generale 27874.

* * *

10. ATTI PREGIUDIZIEVOLI

In data 16/02/2026 lo scrivente ha effettuato ispezione ipotecaria a campione sull'immobile sub.30:

- TRASCRIZIONE del 31/07/2006 - Registro Particolare 17561 Registro Generale 27874 Pubblico ufficiale VALENTINI VINCENZO Repertorio 217494/9316 del 25/07/2006 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 23/07/2008 - Registro Particolare 5616 Registro Generale 23416 Pubblico ufficiale VALENTINI VINCENZO Repertorio 221745/11322 del 17/07/2008 IPOTECA VOLONTARIA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 7735 del 27/10/2008

- ISCRIZIONE del 27/10/2008 - Registro Particolare 7735 Registro Generale 32742 Pubblico ufficiale VALENTINI VINCENZO Repertorio 221745/11322 del 17/07/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 5616 del 2008

- TRASCRIZIONE del 27/02/2024 - Registro Particolare 4062 Registro Generale 5482 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 219 del 19/01/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

* * *

11. INDAGINE AMMINISTRATIVA URBANISTICA

E' stato effettuato accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Cesario s/Panaro (MO) in data 09/01/2026, si riporta l'elenco delle pratiche presenti visionate:

- **Permesso di Costruire prot.gen.8065 n.74 rilasciato il 12/01/2005** per *"Demolizione di fabbricato e costruzione di palazzina 12 alloggi"*.
- **D.I.A. prot.gen.7639 presentata il 18/05/2005** per *"Variante in co relativa a modifiche interne – esterne a permesso di costruire prot.74/2004 del 12/01/2005"*.
- **D.I.A. prot.gen.6064 presentata il 18/04/2006** per *"Variante in co relativa a modifiche interne a permesso di costruire prot.74/2004 del*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

12/01/2005 e Dia prot.7639/2005". Integrazioni del 7/7/2006.

- **Richiesta di Agibilità prot.11415 presentata in data 24/07/2006.**

A seguito del sopralluogo si rileva una misura interna in profondità pari a 4,92 m. anziché 5 m. (misura minima per posto auto/autorimessa).

Da precisare che in merito non si rileva documentazione attestante il rilascio o in alternativa attestazione del decorso termine per il silenzio-assenso. Inoltre nella modulistica risulta autocertificazione del tecnico progettista attestante il possesso del certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Modena. All'interno del fascicolo è stato reperito il solo parere del Comando Provinciale.

***

Inoltre occorre precisare che da parte dello scrivente:

- non sono stati verificati i requisiti e gli standards urbanistici;
- non verificato il rispetto di vincoli sovraordinati alla normativa comunale per i quali era onere dell'amministrazione comunale, del proprietario o del tecnico progettista recuperare eventuali pareri e/o autorizzazioni (a titolo esemplificativo ma non esaustivo paesaggistica, svincolo idrogeologico, ente parco, rispetto fluviale etc etc, distanze, altezze, visuali, confini);
- non sono state verificate le conformità relative agli impianti presenti nè tanto meno il loro corretto funzionamento, messa a terra, scariche atmosferiche;
- non sono stati verificati i confini, distanze, altezze, distacchi, visuali libere, servitu' di qualsiasi natura;
- non sono state verificate le rendite catastali;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- non sono stati verificati scarichi/condotte fognarie;
- non è stato verificato il rispetto delle normative antincendio;
- non sono state fatte indagini di tipo strutturale, nè verifiche statiche, il rispetto delle normative relative tecniche delle strutture vigenti al momento della realizzazione delle opere (ad esempio deposito, denuncia al genio civile, collaudo finale delle strutture);
- non sono stati verificati gli stati manutentivi degli spazi condominiali;
- non è stata verificata la presenza di eventuali materiali inquinanti nel sottosuolo (fanghi, cisterne o materiali inquinanti in genere) e soprasuolo (coperture eternit o altri materiali inquinanti da smaltire);
- non sono state effettuate prove penetrometriche, verifiche di stabilità dei versanti o carotaggi nel sottosuolo;
- non sono state effettuate verifiche sulle utenze esistenti: luce, acqua, gas, telefonia;
- quant'altro non specificato;

***

In merito alla presenza di eventuali difformità e/o tolleranze costruttive occorre evidenziare che i legislatori sia a livello regionale che nazionale hanno introdotto notevoli e sostanziali cambiamenti con i seguenti provvedimenti:

- Decreto Legge n.69/2024 cosiddetto "Salva-casa", convertito nella L.105/2024;
- Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa)" da parte del Ministero

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

delle Infrastrutture e dei Trasporti (MIT) in data 29 gennaio 2025;

- Parere prot.136850 del 13/02/2024 della Regione Emilia Romagna;
- Legge Regionale n.5 del 25/07/2025;
- Legge Regionale n.11 del 29/12/2025.

In linea generale, l'accertamento di conformità in sanatoria per difformità o la presenza di tolleranze costruttive, afferenti sia alle componenti strutturali sia a quelle prive di rilevanza (IPRIPI), è subordinato all'esecuzione di specifiche indagini tecniche. L'esito di tali verifiche può determinare la necessità di interventi di adeguamento o, in alternativa, precludere la sanabilità delle opere stesse. Occorre pertanto prestare particolare attenzione.

Prima della presentazione di eventuale offerta si suggerisce di effettuare un accurato sopralluogo con tecnico di fiducia per visionare lo stato dei luoghi.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del T.U. n.380/2001 e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85.

* * *

12. SPESE CONDOMINIALI

L'ultimo rendiconto di esercizio ricevuto dall'amministratore di condominio, riporta al 16/02/2026 per il bilancio consuntivo 2025 (01/01/2025-31/12/2025):

- debito scaduto precedente pari a 416,28 € e quota ordinaria pari a 373,62 € per un debito scaduto complessivo pari a **789,90 €**.

A questo si somma la previsione di spesa relativa all'esercizio 2026 (01/01/2026-31/12/2026), non ancora inviata dall'amministratore di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

condominio.

Per ulteriori chiarimenti e specifiche contattare l'Amministratore di condominio.

* * *

13. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato senza titolo.

Calcolo dell'indennità occupazionale relativo all'unità immobiliare identificata con particella 225 sub.30 e sub.31

Per la determinazione del valore commerciale dell'indennità occupazionale, si è stabilito di utilizzare i valori OMI dell'agenzia delle entrate apportando gli opportuni aggiustamenti in relazione al contesto condominiale, allo stato manutentivo, alle finiture ed agli impianti presenti nell'alloggio e relative pertinenze.

Tipologia	stato conservativo	consist. (mq)	valori locazione min (€/mq mese)	valori locazione max (€/mq mese)	valore locazione min €/mese	valore locazione max €/mese
box	normale	28,04	1,70 €	2,50 €	47,67 €	70,10 €

Al valore minimo viene applicata una ulteriore riduzione per lo stato le ragioni esposte ai paragrafi 7, 11, 14 (-10%) e per la posizione (-10%), andando cosi a determinare il **valore dell'indennità occupazionale** pari a 47,67 €/mese * 0,80 = **38 €/mese per complessivi 456 €/annui.**

* * *

14. DESCRIZIONE DEL BENE

Le autorimesse oggetto di stima si trovano in zona rurale, in località Ca' Baietti, nelle immediate vicinanze del centro di San Cesario sul Panaro.

Ciascuna dotata di portone basculante in lamiera, con apertura manuale,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

identificate con i numeri 8 e 9.

Pavimentazione in battuto di cemento. Impianto elettrico esterno a canala.

Da accesso atti non è stato possibile reperire il Certificato di Prevenzione Incendi, mentre è stato reperito il Parere del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Modena, richiesto all'atto della presentazione del titolo edilizio. Per approfondimenti in merito contattare l'Amministratore di Condominio.

Inoltre si riporta una circostanza riportata durante il sopralluogo: **il fabbricato (compreso l'intero piano interrato) è stato oggetto di violento fenomeno di allagamento dalle campagne circostanti nell'ottobre 2024 con livello dell'acqua sopra al piano di campagna, andando ad interessare anche le autorimesse oggetto di stima.**

Pare esista un problema connesso agli scarichi dei campi agricoli adiacenti che va ad interessare la Via Imperiale nel tratto corrispondente al civico 237 – da approfondire.

Per quanto riguarda la distribuzione degli spazi e la descrizione delle finiture si rimanda inoltre alla planimetria catastale ed alla documentazione fotografica allegati.

* * *

15. CONSISTENZA COMMERCIALE

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

destinazione	sup. lorda (mq)	coeff. merc.	sup. comm. (mq)
autorimesse	28,04	1	28,04
Totale			28,04

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Arrotondata a 28 mq circa.

* * *

16. STIMA DEL BENE

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

L'indagine di mercato ha tenuto conto sia dei valori medi degli immobili con analoghe caratteristiche in vendita presso le agenzie immobiliari di zona (comparabili) ai quali sono stati apportati gli opportuni aggiustamenti, sia delle rilevazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate del 2° semestre 2025 (box auto stato conservativo normale 410-610 €/mq.).

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:

Valore iniziale dell'intero bene **15.000,00 €**

Al valore dell'intero bene come sopra stimato corrisponde un valore di superficie commerciale pari a 535,00 €/mq circa.

Detrazione per assenza garanzia vizi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Trattandosi di bene sottoposto a procedura esecutiva, si provvede ad una riduzione percentuale del 5 % sul valore del bene oggetto di esecuzione,

15.000,00 € * 5% = **750,00 €**

Riepilogo:

Valore iniziale intero bene	15.000,00 €
Detrazione per assenza garanzia vizi	-750,00 €
Valore finale	14.250,00 €
Arrotondato a	14.000,00 €
Valore finale del lotto di vendita	**14.000,00 €**

(diconsi euro quattordicimila/00)

Al valore finale del lotto di vendita come sopra stimato corrisponde un valore per metro quadro di superficie commerciale pari a euro 500,00 circa.

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente il proprio incarico, il sottoscritto resta a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con Osservanza

Modena, 12 Maggio 2026

Il consulente tecnico

Dott. Ing. Davide Gelati

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Allegati:

1. documentazione fotografica
2. planimetrie catastali e visure catastali storiche
3. accesso atti comunale
4. rilievo sommario
5. residenza e regime patrimoniale
6. ispezione ipotecaria
7. provenienza
8. omi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009