

**TRIBUNALE DI MODENA**  
**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

nella procedura esecutiva immobiliare n. 309/2024 a carico di [REDACTED]  
[REDACTED]

\*\*\*\*\*

Giudice dell'esecuzione : Dott.ssa Giulia Lucchi  
.....

Lo scrivente , ad integrazione della propria relazione nella esecuzione immobiliare in epigrafe depositata in data 06/02/2026, deposita la presente relazione che **annulla e sostituisce** la precedente relazione prima citata.

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 309/2024 – Tribunale di Modena contro , [REDACTED], l'Ill.mo Signor Giudice Dott.ssa Giulia Lucchi, nominava con Proprio provvedimento in data 19/08/2025 in qualità di esperto per la individuazione, descrizione e valutazione dei cespiti pignorati, il sottoscritto Ing. **Raffaele Rigagnoli**.

Compiuti i necessari rilievi e gli accertamenti tutti del caso, che completava anche con approfondite indagini presso i competenti pubblici uffici, lo scrivente si poneva in grado di esporre la seguente

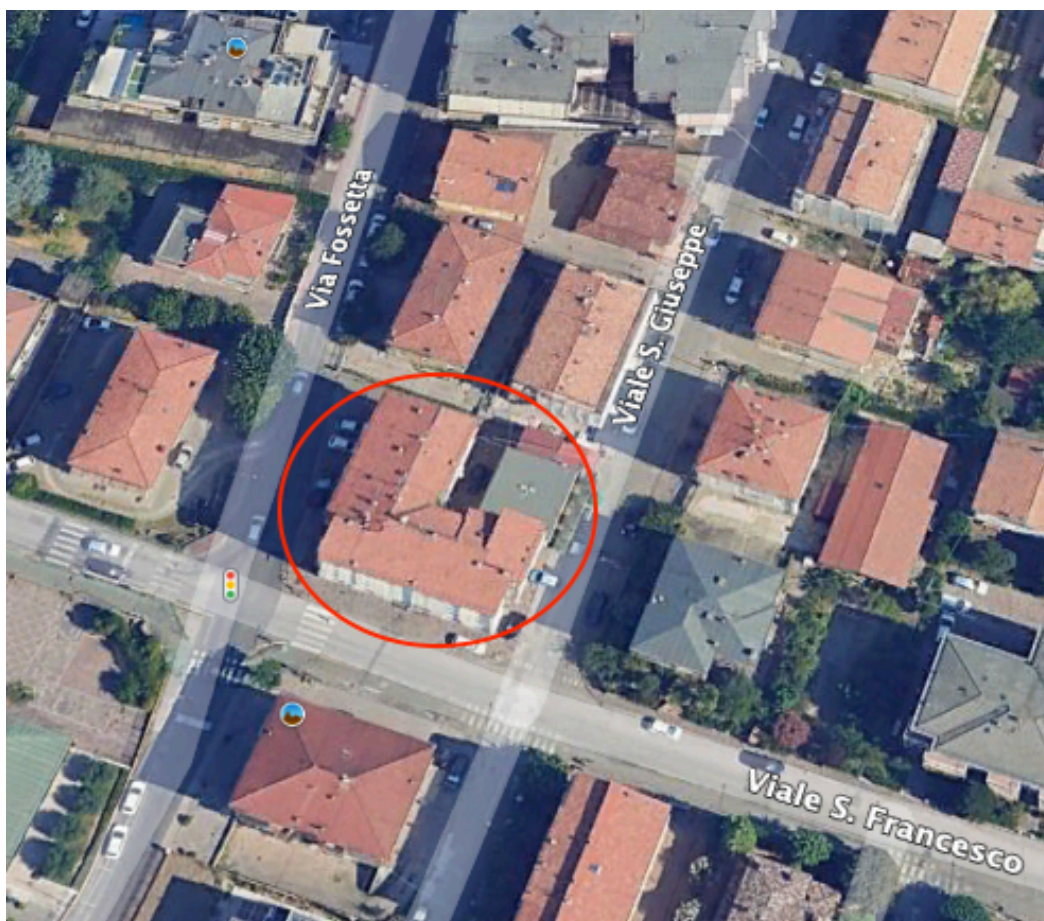
**RELAZIONE:**

a seguito di pignoramento immobiliare trascritto a Modena in data 22/01/2025 ai numeri 1656/1202 , a favore di [REDACTED]

[REDACTED] risultano pignorati i beni immobili di piena proprietà per la quota di 1/1 quindi per l'intero, le unità immobiliari di seguito descritti e periziati in un lotto unico consistenti in:

- porzione di fabbricato residenziale sito nel Comune di Sassuolo (MO ), Via

Fossetta n. 40, costituita da un appartamento al piano 4° - 5° e autorimessa a piano terra .  
Foto aerea





Mappa catastale Fg. 30 Particella 9



## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni in esame risultano distinti al N.C.E.U. del Comune di Sassuolo( MO ),  
in ditta correttamente intestata:



Gli immobili sopra descritti sono pervenuti a [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà dal Sig. [REDACTED]  
[REDACTED] per atto di compravendita a rogito ,  
Notaio in Carpi ( MO ) Dott. Daniele Boraldi in data 10/03/2021 repertorio n° 5497  
trascritto a Modena il 29/03/2021 ai numeri 8989/6518.

### **STATO CIVILE DELL'ESECUTATO**

Si rileva che è stato depositato dal creditore il certificato anagrafico dell'esecutato,  
nel quale in data 17/02/2026 si certifica che nell'Anagrafe Nazionale della  
popolazione residenti il Sig. [REDACTED]  
[REDACTED] Atto ( assente ) risulta non  
classificabile/ignoto/n.c.

Dall'atto di compravendita il Sig. [REDACTED] risulta essere di stato civile  
libero.

### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Dal giorno 22 gennaio 2005 al giorno 22 gennaio 2025 ( data di trascrizione del  
pignoramento ) negli esaminati registri sopra agli immobili sopra descritti non risultano  
trascritti o iscritti pesi, ipoteche, oneri, vincoli, iscrizioni ipotecarie, privilegi o gravami  
pregiudizievoli, ad eccezione di:

- Ipoteca volontaria iscritta a Modena il 29 Marzo 2021 ai numeri 8990/1476 per euro  
[REDACTED]  
[REDACTED] a garanzia di mutuo fondiario di  
originari euro [REDACTED];  
[REDACTED] Verbale di pignoramento trascritto a Modena il 22 gennaio 2025 ai numeri 1656/1202  
in favore del [REDACTED]

### **DESCRIZIONE**

Il bene in esame consiste in un appartamento al quarto piano senza ascensore, una soffitta al piano quinto (sottotetto), un ripostiglio nel sottotetto e una autorimessa al piano terra, di un condominio con destinazione d'uso residenziale e commerciale, denominato "██████████" di sei piani fuori terra in Via Fossetta n.40 nel Comune di Sassuolo (MO).

Esternamente il tamponamento è in muratura intonacata e tinteggiata, la copertura è a falde inclinate con tegole di laterizio.

L'appartamento ad uso abitazione di tipo economico è composto da: corridoio, cucina, pranzo, due camere, un bagno, un balcone, un ripostiglio, altezza interna h 3,00 mt.

All'interno dell'appartamento le pareti nel bagno e cucina sono da intonacare e tinteggiare, nel resto l'intonaco è da riprendere per chiudere qualche traccia e da tinteggiare, l'appartamento si trova allo stato grezzo, con dei lavori di impiantistica iniziati ma non finiti, mancano i rivestimenti e pavimenti nel bagno e cucina, nelle camere e pranzo il pavimento è in mattonelle di scaglie di marmo.

Nel soffitto della zona pranzo è visibile una macchia di infiltrazione d'acqua.

I serramenti esterni sono costituiti da tapparelle in PVC e finestre con telai in PVC, porta di ingresso in legno senza serratura di sicurezza.

All'esterno nel balcone, la pavimentazione è in ceramica.

Nell'abitazione mancano tutti gli impianti, c'è una caldaia a gas non funzionante, in cucina.

La soffitta è situata a piano quinto (sottotetto), la pavimentazione è in cemento, le pareti interne e il soffitto sono in laterizio da intonacare e tinteggiare, la porta d'ingresso è in legno, l'altezza interna è  $H_{min} = 0,90$  mt  $H_{max} = 2,21$  mt.

Il ripostiglio si trova in un vano ricavato nel pianerottolo intermedio del vano scala

sotto al cornicione prima del sottotetto, è un vano di 0,80 x 2,34 mt ,all'interno le pareti sono in laterizio da intonacare e tinteggiare , ricavato probabilmente durante la costruzione dell' edificio .

L'autorimessa è situata a piano Terra , le pareti interne e il soffitto sono tinteggiate ed è dotato di un portone a due ante in lamiera , l'altezza interna è H = 3,67 mt all'interno si trova un soppalco in legno abusivo di dimensioni 2,80 mt x 2,30 mt, alla data del sopralluogo il bene si trova in stato di abbandono.

La superficie complessiva dei beni in esame viene determinata mediante rilievo geometrico e calcolata secondo le consuetudini locali che prevedono il computo di tutti i muri interni ed esterni :

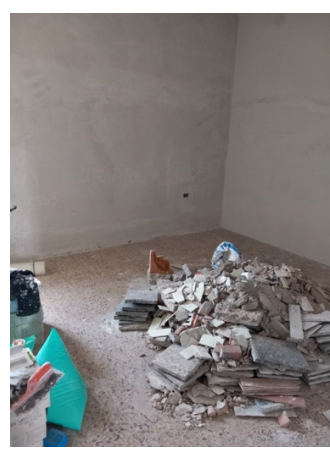
Descrizione	Superficie lorda	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale
Appartamento P. 4°	80,81 mq	1	80,81 mq
Balcone	2,30. mq	0,3	0,69 mq
Soffitta P. 5°	14,35 mq	0,3	4,30 mq
Ripostiglio P. 5°	<u>1,87 mq</u>	0,3	<u>0,56 mq</u>
Totale	99,33 mq		86,36 mq
Autorimessa P.T :	12,00 mq		12,00 mq

Segue documentazione fotografica:

Facciate del palazzo



Appartamento



Ripostiglio

Soffitta



Garage



## ONERI CONDOMINIALI

Trattasi di immobile posto in contesto condominiale denominato Condominio Canalini ,  
 con amministratore gestito da Studio Pomi Dott.ssa Rebecca Via F. Cavallotti - 41049  
 Sassuolo ( MO )

Dalle informazioni ricevute dall'amministratore è stato riscontrato quanto segue:

- Importo anno delle spese di gestione o di manutenzione:

Preventivo spese 2025/2026 **€ 399,73**

Eventuali spese straordinarie già deliberate:

Al momento non ci sono spese straordinarie

- Spese condominiali straordinarie non pagate negli ultimi due anni anteriori alla  
 data della perizia

Consuntivo spese 2023/2024	€ 455,89
Consuntivo spese 2024/2025	€ 423,39

### **POSIZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA**

Il sopralluogo presso l'ufficio tecnico del comune di Sassuolo ( Mo ) ha evidenziato la seguente documentazione:

- Autorizzazione edilizia pratica n. 46, Prot.n. 3102 rilasciata dal Sindaco del Comune di Sassuolo il 28/04/1961
- Autorizzazione di abitabilità n. 4671 rilasciata dal Sindaco del Comune di Sassuolo in data 03/07/1962
- Autorizzazione a Sanatoria Pratica n. 125 Prot. 2273 al Condominio Canalini
- DIA del 13/05/2005 prot. 17133

### **CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE**

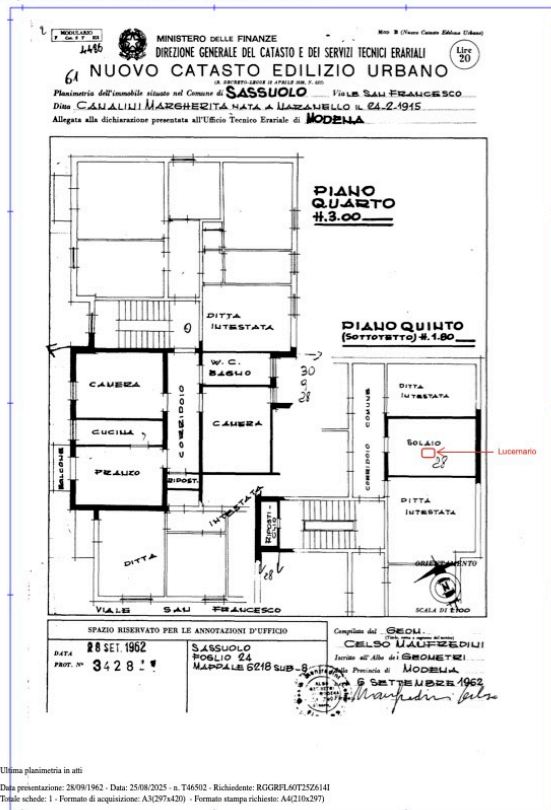
#### **Appartamento - Ripostiglio**

Dal punto di vista edilizio si sono riscontrate delle difformità dimensionali di modesta entità tra lo stato di fatto e stato legittimato in alcune misure, inoltre il ripostiglio a piano quinto nel vano scala non è rappresentato nella pianta del sottotetto, tali difformità rientrano nell'Articolo 19-bis della Legge Regionale n. 23/2004 comma 1 bis e 1 ter, in quanto l'abitabilità è stata rilasciata con un verbale di sopralluogo.

#### **Soffitta**

Dal punto di vista edilizio si sono riscontrate delle difformità dimensionali di modesta entità tra lo stato di fatto e stato legittimato in alcune misure che rientrano nell'Articolo 19-bis della Legge Regionale n. 23/2004 comma 1 bis e 1 ter, e nella presenza di un lucernario sul tetto che da luce alla soffitta, di dimensioni 25 x 50 cm circa da sanare ( evidenziato in rosso )

Data presentazione: 28/09/1962 - Data: 25/08/2025 - n. T46502 - Richiedente: RGGRELA072526141



## Garage

Dal punto di vista edilizio si sono riscontrate delle difformità dimensionali di modesta entità, tra lo stato di fatto e stato legittimato in alcune misure (larghezza) che rientrano nell'Articolo 19-bis della Legge Regionale n. 23/2004 comma 1 bis e 1 ter, inoltre si è riscontrato la presenza di un soppalco in legno abusivo di dimensioni 2,30 mt x 2,80 mt da demolire (evidenziato in rosso)



Appartamento al piano 4° con balcone, soffitta al piano 5° :

86,36 mq x €/ mq 1.200,00 =	€ 103.632,00
- detrazione del 40% per completare la ristrutturazione circa	- € 41.452,80
- autorimessa al piano Terra :	
12,00 mq x €/ mq 800 =	<u>€ 9.600,00</u>
	€ 71.779,20
Abbattimento forfettario - 10%	<u>- € 7.177,92</u>
Totale	€ 64.601,28
- a detrarre spese per sanatoria ( oneri e spese tecniche ) circa	- € 3.500,00
- a detrarre spese per demolizione soppalco	<u>- € 1.000,00</u>
Totale	€ 60.101,28

Pertanto il bene in esame risulta meritevole di un apprezzamento pari a **Euro 60.101,28 ( euro sessantamilacentouno/28 )**

### **PROPOSTA DI VENDITA**

Per quanto sopra, si propone la vendita dei beni sopra periziati **in un unico lotto, con prezzo a base d'asta di Euro 60.000,00 ( euro sessantamila/00 )**

\*\*\*\*\*

Con quanto esposto lo scrivente ritiene compiutamente assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Con Osservanza

Modena, 04 Febbraio 2026

IL CONSULENTE TECNICO  
Dott. Ing. Raffaele Rigagnoli