

TRIBUNALE DI MODENA
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

nella procedura esecutiva immobiliare n. 190/2024 (vi è riunita la n. 169/2025) R.G.E.I.
a carico [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione : Dott. Umberto Ausiello

Lo scrivente, ad integrazione della propria relazione nella esecuzione immobiliare in epigrafe depositata in data 19/12/2025, deposita la presente relazione che **annulla e sostituisce** la precedente relazione prima citata.

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 190/2024 (+ n. 169/2025) – Tribunale di Modena contro , [REDACTED], l'Ill.mo Signor Giudice Dott. Umberto Ausiello , nominava con Proprio provvedimento in data 30/09/2025 in qualità di esperto per la individuazione, descrizione e valutazione dei cespiti pignorati, il sottoscritto Ing. **Raffaele Rigagnoli**.

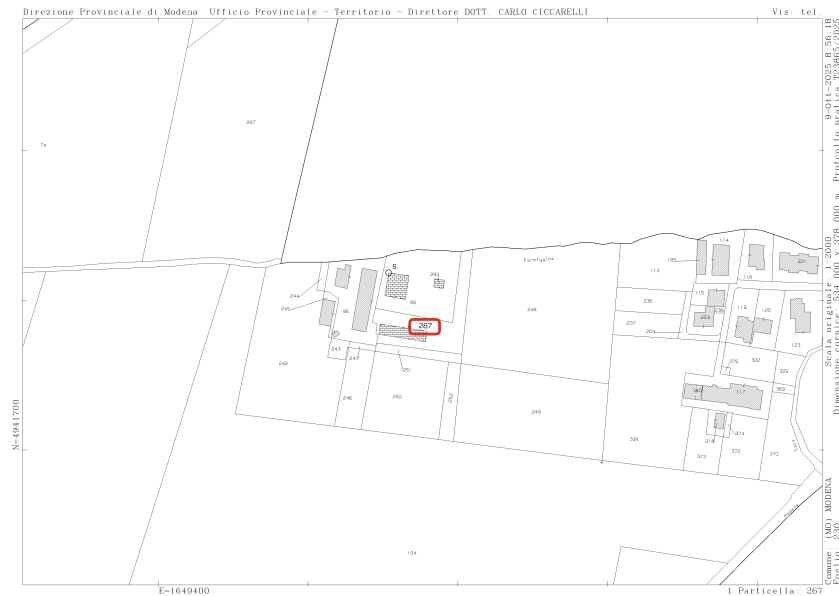
Compiuti i necessari rilievi e gli accertamenti tutti del caso, che completava anche con approfondite indagini presso i competenti pubblici uffici, lo scrivente si poneva in grado di esporre la seguente

RELAZIONE:

a seguito di pignoramento immobiliare trascritto a Modena in data 04/10/2018 al art. 18804, a favore di [REDACTED], pignoramento immobiliare trascritto a Modena in data 11/11/2021 al art. 25388 a favore di [REDACTED], pignoramento immobiliare trascritto a Modena (MO) il 01/07/2025 art. 14685 in un lotto unico a favore di [REDACTED]
[REDACTED] di seguito descritti e periziati consistenti in:

- fabbricato ad uso civile abitazione , indipendente sito nel Comune di Modena (MO) Via P.

Mappa catastale Fig. 230 Mappale 267



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene in esame risultano distinti al N.C.E.U. del Comune di Modena (MO), in ditta correttamente intestata:



– Diritto di proprietà per 1/1

al Foglio 230

- autorimessa a P.T. mappale 267, sub. 9, Cat. C6, classe 7, consistenza 74 m² P.T, Via Pietro Giardini n. 1155, Rendita catastale € 217,84
- autorimessa a P.T. mappale 267, sub. 10, Cat. C6, classe 6, consistenza 28 m² P.T, Via Pietro Giardini n. 1155, Rendita catastale € 70,86
- autorimessa a P.T. mappale 267, sub. 11, Cat. C6, classe 6, consistenza 28 m² P.T, Via Pietro Giardini n. 1155, Rendita catastale € 70,86
- cantina/acetaia/soffitta P.T. – 1° mappale 267, sub. 12, Cat. C/2, classe 5, consistenza 77 m² P.T-1°, Via Pietro Giardini n. 1155, Rendita catastale € 127,25
- Appartamento P.T. – 1° mappale 267, sub. 13, Cat. A/3, classe 1, vani 5,5 P.T.-1°, Via

Pietro Giardini n. 1155, Rendita catastale € 284,05

- Mapp. 267, Sub. 8, B.C.N.C. corte comune a tutti i subalterni

tali a seguito di denuncia di accatastamento presentata all'U.T.E. di Modena.

Alla porzione immobiliare competono i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti dell'edificio comuni a norme dell'art. 1117 del codice civile, nonché come risulta dallo stato dei luoghi, dai titoli di provenienza.

CONFINI

Il bene confina nel suo complesso con [REDACTED] su tre lati, [REDACTED] su più lati, canale di Formigine, salvo altri più precisi e recenti confini.

STATO DI POSSESSO DEI BENI

Al momento del sopralluogo in data 26/11/2025 il bene risulta occupato dall'esecutato, assieme a suo padre.

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto al Sig. [REDACTED], per acquisto fattone dai [REDACTED], ciascuno per la propria quota di insieme per l'intero di 1/1 di piena proprietà, che divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita a ministero Notaio Enrico Spagnoli di Modena in data 21/11/2002 Rep. n. 61849/11279 trascritto a Modena il 11/12/2002 art. 23858

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Gli immobili sopra descritti risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli nel ventennio:

- **Ipoteca Volontaria** iscritta a Modena il 24 Maggio 2006 all'art.4636, per euro [REDACTED] a garanzia di mutuo fondiario di originari [REDACTED], concesso per la durata di anni 30;

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Modena in data 11 luglio 2013 all'art. 2033 a favore Asso Banca Spa e contro Pini Massimiliano per euro 45.000,00 a garanzia di un capitale di originari euro 26.576,31 e successivi annotamenti di:

cessione di ipoteca eseguito in data 1 giugno 2020 all'art. 1769, a favore della AB NPI Fondo Comune di Investimento Alternativo Chiuso e Riservato e contro Pini Massimiliano; cessione di ipoteca eseguito in data 31 agosto 2023 all'art'2913 , a favore della Cassa Di Risparmio Della Repubblica Di San Marino Spa, con sede a San Marino, contro Pini Massimiliano;

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Modena il 14 Febbraio 2018 all'art. 645 , per euro 100.000,00 a favore della Unicredit Spa, contro Pini Massimiliano, a garanzia di un capitale di originari euro 166.714,41;

- **Ipoteca amministrativa di riscossione** iscritta a Modena, il 13 luglio 2018 all'art. 3269, per euro 89.604,24 a favore dell'Agenzia Delle Entrate – Riscossione contro Pini Massimiliano a garanzia di un capitale di originari euro 44.802,12;

- **Verbale di pignoramento** immobili trascritto a Modena il 4 ottobre 2018 all'art. 18804 a favore Unicredit Spa e contro Pini Massimiliano;

- **Verbale di pignoramento** immobili trascritto a Modena il 11 novembre 2021 all'art. 25388 a favore di Carisp SG Spa, con sede a San Marino e contro Pini Massimiliano;

- **Verbale di pignoramento** immobili trascritto a Modena il 1 luglio 2025 all'art. 14685 a favore di Veicolo di Sistema SRL, con sede a San Marino e contro Pini Massimiliano a carico della particella 267 subalterni 9,10,11,12,13.

DESCRIZIONE

Abitazione (Sub. 13)

Abitazione che si sviluppa su due piani fuori terra, collegati da una scala interna ed è composta a piano terra da: ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, vano scala ; al piano primo disimpegno,

ingresso, una camera da letto, un bagno.

La struttura portante è in muratura con solai in legno, esternamente i muri sono intonacati e tinteggiati.

I serramenti sono costituiti da finestre con telaio in legno, il tetto è a falde inclinate con travi in legno e tavelle di laterizio con sovrastante manto di copertura in tegole, all'interno i muri sono intonacati e tinteggiati al piano Terra e piano primo, i pavimenti sono in ceramica, i rivestimenti nei bagni e cucina sono in ceramica, le porte interne sono in legno.

L'esecutato dichiara che l'abitazione è dotata dei seguenti impianti tecnologici : impianto elettrico , idrosanitario, riscaldamento autonomo con caldaia a gas e termosifoni in ghisa inoltre dichiara che l'unità immobiliare è collegata alle principali utenze.

Alla data del sopralluogo avvenuta il 26/11/2025 alla presenza dell'esecutato e dell'IVG, il bene si trova in buono stato di conservazione, gli impianti tecnologici sono dell'epoca, non recenti.

Stante la mancanza di certificazioni degli impianti, non se ne può attestare la conformità alle vigenti norme.

E' presente sul tetto un impianto fotovoltaico da 9,2 Kw con un contratto avente codice SSP00819507 unico impianto alimentato da fonti rinnovabili di potenza fino a 20 Kw, per l'erogazione del servizio di scambio sul posto dell'energia elettrica tra il [REDACTED] (operatore) e GSE.

Il presente contratto decorre dal 16/02/2021 al 31/12/2021 rinnovabile tacitamente di anno in anno. (Si allega il contratto)

La superficie complessiva del bene 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.T.-1°	138,00 mq	1	138,00 mq



Cantina/acetaia/soffitta P.T.-1° (Sub 12) - Autorimesse P.T. (Sub 10-11)

Porzione di fabbricato posto in aderenza all'abitazione disposto su due piani fuori terra: il piano terra sarebbe adibito a cantina e autorimesse, vano scala e il piano primo adibito a soffitta , stenditoio, acetaia, lavanderia, in realtà è stato ricavato un appartamento abusivo, dove al piano terra c'è la zona giorno con soggiorno, cucina, pranzo, portico e un bagno, al piano primo la zona notte con bagno, due camere, disimpegno e uno stenditoio.

La struttura portante è in muratura con solai in legno , esternamente i muri sono intonacati e tinteggiati.

I serramenti esterni sono costituiti da finestre con telaio in ferro a piano terra e legno a piano primo, il tetto è a falde inclinate con travi in legno e tavole di laterizio con sovrastante manto di copertura in tegole.

All'interno i muri sono intonacati e tinteggiati al piano terra e piano primo, i pavimenti sono in legno e ceramica, i rivestimenti nei bagni e cucina sono in ceramica, le porte interne sono in legno

Il bene è dotato dei seguenti impianti tecnologici: impianto elettrico, idrosanitario, aria condizionata, riscaldamento con caldaia a gas e termosifoni in ghisa collegati ad un unico contatore dell'abitazione (Sub. 13).

Alla data del sopralluogo avvenuta il 26/11/2025 alla presenza dell'esecutato e dell'IVG il bene si trova in buono stato di conservazione, gli impianti tecnologici sono dell'epoca, non recenti.

Stante la mancanza di certificazioni degli impianti, non se ne può attestare la conformità alle vigenti norme.

La superficie complessiva del bene 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 ragguaglio	Superficie commerciale
-------------	------------------	----------------------------	------------------------

Cantina/acetaia/soffitta
Piano Terra – 1°

92,00 mq

0,50

46,00 mq

Autorimessa P.T.

33,00 mq

0,50

16,50 mq

Autorimessa P.T.

33,00 mq

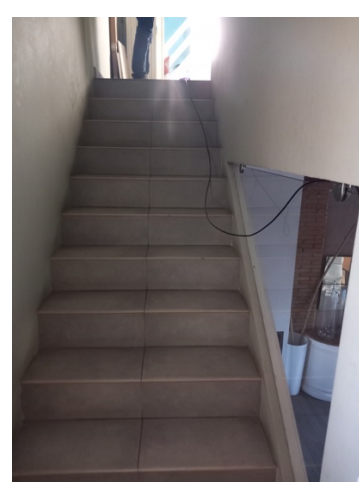
0,50

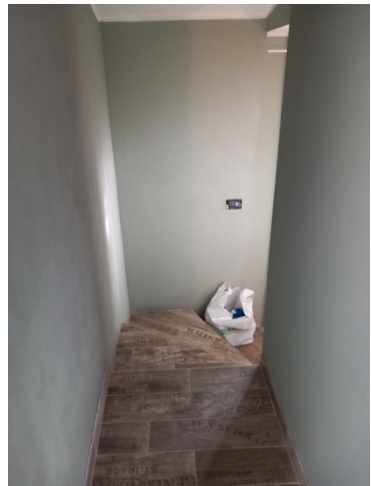
16,50 mq

Totale

158,00 mq

79,00 mq





Autorimessa (Sub 9)

Si tratta di un bene posto in aderenza alla cantina (Sub. 12) a piano terra adibito a garage.

La struttura portante è in ferro con tetto a due falde inclinate in tavelloni di laterizio con sovrastante manto di copertura in tegole.

Il tamponamento esterno è in muratura intonacata e tinteggiata.

I serramenti esterni sono dei portoni basculanti in lamiera grecata.

Il pavimento interno è in cemento.

Il bene è dotato di impianto elettrico.

Alla data del sopralluogo avvenuta il 26/11/2025 alla presenza dell'esecutato e dell'IVG il bene si trova in buono stato di conservazione, gli impianti tecnologici sono dell'epoca, non recenti.

Stante la mancanza di certificazioni degli impianti, non se ne può attestare la conformità alle vigenti norme.

E' stato realizzato abusivamente all'interno un soppalco in ferro di circa 50 mq non computato nella superficie commerciale.

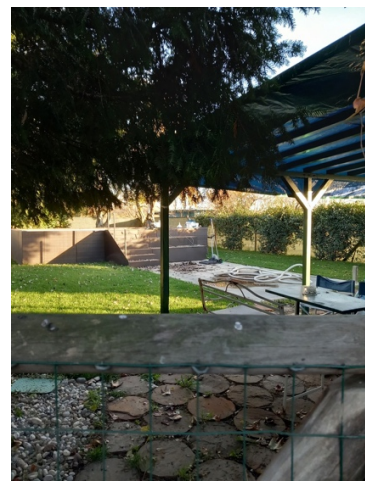
La superficie complessiva del bene in esame viene determinata mediante rilievo geometrico e calcolata secondo le consuetudini locali che prevedono il computo di tutti i muri interni ed esterni :

Descrizione	Superficie lorda	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale
Autorimessa P.T.	77,00 mq	0,50	38,50 mq



Area cortiliva (Sub 8)

Si tratta di un area cortiliva comune ai Sub. 9-10-11-12-13, recintata, con doppio accesso carrabile e due portoni in ferro, raggiungibile da Via P. Giardini attraverso una strada non indicata in mappa. La superficie reale dell'area cortiliva è di circa 1400 mq dedotta dalla superficie catastale del lotto al netto dei fabbricati esistenti.



ONERI E VINCOLI

Trattasi di immobile posto in contesto non condominiale , gestito dal proprietario. Si segnala che nell'atto di acquisto è stato costituito un diritto a carico del mappale 267 subalterno 1 e a favore del mappale 99 di costruire a distanza inferiore di quella legale e una servitù di passaggio come meglio descritta nell'atto di provenienza.

POSIZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

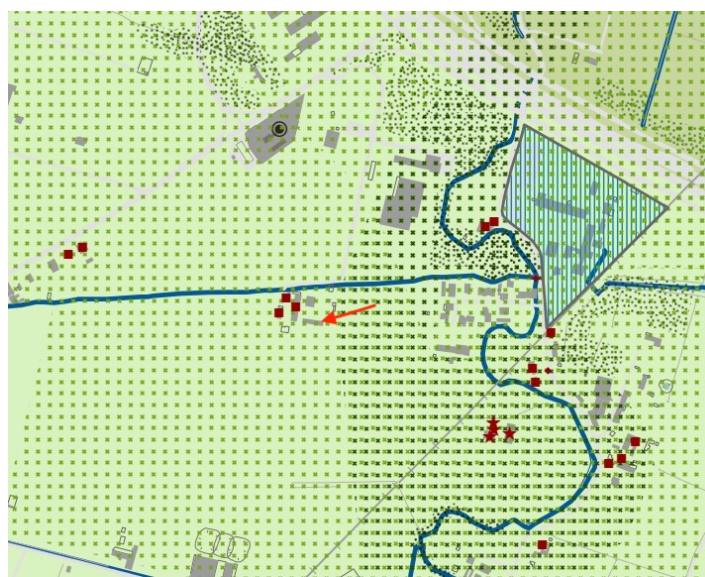
I beni in oggetto sono stati eseguiti in data antecedente il 1 settembre 1967 come si precisa nell'atto notarile d'acquisto.

Le pratiche edilizie fornite dall'ufficio tecnico del Comune di Modena (Mo) edilizia privata

tramite accesso agli atti del 15/10/2025 e del 28/11/2025 sono le seguenti:

- concessione in sanatoria n. 18243 del 1986 condono dell'autorimessa con certificato di abitabilità;
- concessione in sanatoria n. 2062 del 2005 abusi minori relativi l'appartamento;
- denuncia d'inizio attività n. 2063 del 2005 opere interne, manutenzione straordinaria al tetto e fondazioni;
- denuncia d'inizio attività n. 915 del 2006 variante;
- denuncia d'inizio attività n. 2042 del 2006 opere interne, scala ed apertura di due porte finestre;
- denuncia d'inizio attività n. 2044 del 2006 opere di recinzione;
- denuncia d'inizio attività n. 3113 del 2006 variante interna.

In base alle norme vigenti il bene si trova in zona agricola, territorio rurale TR3 come si può vedere dalle tavole del PUG (Piano Urbanistico Generale) evidenziato con la freccia rossa.



CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE

Dal sopralluogo da me eseguito, si deduce che nessuna delle unità immobiliari è conforme, in particolare:

- Autorimessa (Sub. 9) presenta una distribuzione interna diversa con un soppalco di circa 50 mq ;
- Autorimessa/Cantina/Soffitta/Acetaia (Sub. 10-11-12) non sono autorimesse, cantina-acetaia-stenditoio bensì sono stati trasformati in abitazione, c'è anche la costruzione abusiva di un portico in legno sul lato Sud, un bagno a piano terra, una scala interna, un bagno al piano primo e uno stenditoio al piano primo.
- Abitazione (Sub. 13) a piano primo sono state eseguite senza autorizzazione la chiusura di una porta che collega il disimpegno a una camera da letto e apertura di una porta nel muro divisorio con lo stenditoio del Sub 12, è una abitazione come nella concessione edilizia ma una camera da letto del piano primo è stata annessa al subalterno 12 (la distribuzione interna sostanzialmente corrisponde allo stato reale).

Ai sensi della L.R. n. 23 del 2004 art. 17 comma 3 e 3bis gli interventi eseguiti e riguardanti il patrimonio edilizio esistente sono sanabili e occorre presentare accertamento di conformità .

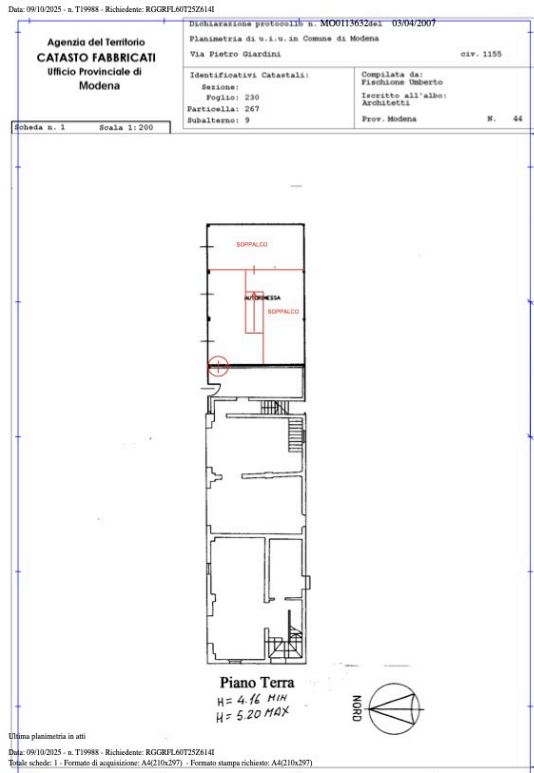
Per quanto riguarda i nuovi interventi :

- costruzione di soppalco (Sub 9)
- costruzione di portico (Sub 12)

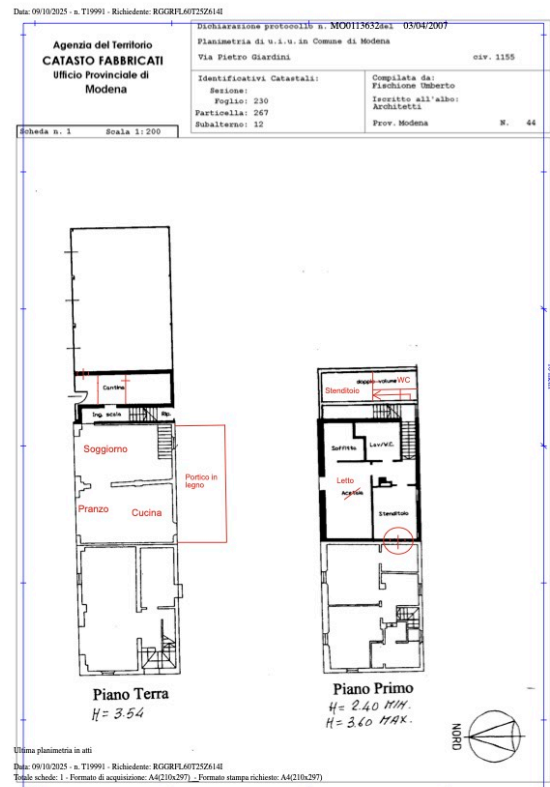
non riconducibili ad una attività agricola , non sono sanabili e come tali andrebbero demoliti.

Si allegano le planimetrie con le difformità indicate in rosso:

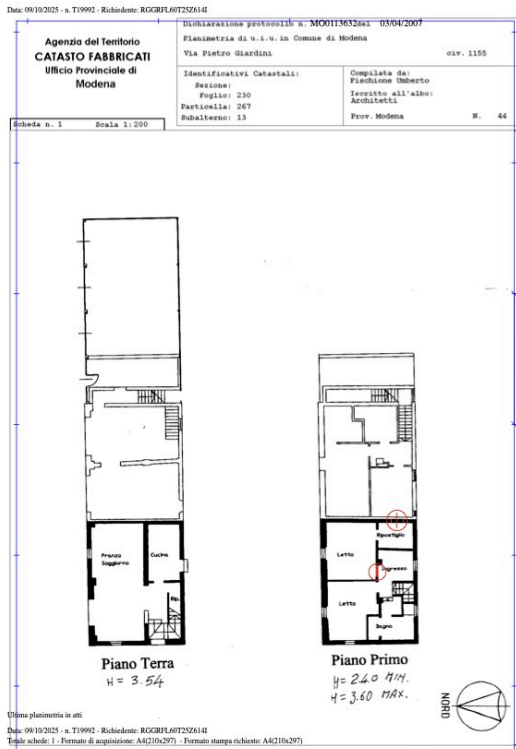
Autorimessa Sub 9



Autorimessa Sub 10-11-12



Abitazione Sub 13



VALUTAZIONE

Ai fini valutativi, non essendo possibile considerare le difformità come opere di modesta sanatoria, si valuta l'immobile per lo stato concessionato / catastale precisando che il valore indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso "come è, dove è" visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche eseguibili dall'acquirente.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione sul prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Si ritiene qui opportuno considerare, per i beni in esame, il più probabile valore di mercato con riferimento a valori medi rilevabili in zona per beni simili e valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare).

La determinazione del valore del bene viene stimato specificando la superficie commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo.

- Abitazione Piano T. – 1° (Sub 13)

138 mq x €/ mq 1.500,00 = € 207.000,00

- Cantina/Acetaia/ Soffitta (Sub 12) 50%

46 mq x €/ mq 1.500,00 = € 69.000,00

- Autorimessa P.T. (Sub 10) 50%

16,50 mq x €/ mq 1.500,00 = € 24.750,00

- Autorimessa P.T. (Sub 11) 50%	
16,50 mq x €/ mq 1.500,00 =	€ 24.750,00
-Autorimessa P.T. (Sub 9) 50%	
38,00 mq x €/ mq 1.500,00 =	€ 57.000,00
- Area cortiliva	
1400 mq x €/ mq 20,00 =	<u>€ 28.000,00</u>
Totale	€ 410.500,00
Abbattimento forfettario - 10%	<u>- € 41.050,00</u>
	€ 369.450,00
A detrarre spese tecniche, sanatoria demolizioni varie e ripristino circa	<u>- € 50.000,00</u>
Totale complessivo	€ 319.450,00

Pertanto il bene in esame risulta meritevole di un apprezzamento pari a **Euro 319.450,00 (euro trecentodiciannovemilaquattrocentocinquanta/00)**

PROPOSTA DI VENDITA

Per quanto sopra, si propone la vendita del bene sopra periziato **lotto 1, con prezzo a base d'asta di Euro 320.000,00 (euro trecentoventimila /00)**

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

Con Osservanza

Modena, 18 Dicembre 2025

IL CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Raffaele Rigagnoli