

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. UMBERTO AUSIELLO

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 90/2024

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA DI
ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

[REDACTED] mezzo della procuratrice speciale [REDACTED]

[REDACTED]. creditore procedente ([REDACTED])

CONTRO:

[REDACTED], debitore esecutato

* * *

NOTA INTEGRATIVA ALLA RELAZIONE DI STIMA

Con verbale del 16/09/2025 il G.E. rileva che:

- *“il notaio predelegato ha rilevato che la relazione di stima prende in considerazione anche una “cantina, che tuttavia non risulta inserita né nell’atto di compravendita (notaio Francesco Striano 9.6.2014, né nel contratto di mutuo ipotecario (cfr. pag. 11) e di conseguenza, nel pignoramento”*
- *“nella planimetria allegata alla perizia (allegato c1), sia la cantina che la soffitta, sono accatastati con l’appartamento e, quindi, indentificati con il medesimo subalterno; che alla cantina si accede esclusivamente tramite l’autorimessa; che non è acquisito agli atti il rogito 9.06.2014 di acquisto dell’immobile da parte di [REDACTED] che pertanto non è dato comprendere se la proprietà della cantina spetti o meno all’esecutato e se sia inclusa nei diritti sottoposti ad esecuzione”.*



Alla luce di quanto sopra, il G.E. chiede allo stimatore “il deposito di relazione integrativa che, previa acquisizione del rogito di provenienza (con allegati) e descrizione dell’esatta consistenza del compendio, precisi l’esatto valore di stima.”.

Dal rogito di provenienza rep. n. 23316 raccolta n. 11739, all’Art. 1, risulta:

“**[redacted]** vende a **[redacted]** che accetta e acquista, la **piena proprietà delle seguenti unità immobiliari** facenti parte del complesso residenziale sito in Mirandola (MO), Piazza la Favorita n.19, e precisamente:

- appartamento al piano terzo composto da ingresso-pranzo, cucina, disimpegno-ripostiglio, balcone, due camere e bagno, con annessa soffitta al piano quarto sottotetto;
- autorimessa pertinenziale al piano terra.

L’appartamento confina con area cortiliva a sbalzo per più lati, ragioni **[redacted]**, vano scala, salvo altri.

La soffitta confina con parti comuni, unità immobiliari contraddistinte con la particella 230 subalterni 26 e 23, area cortiliva a sbalzo, salvo altri.

L’autorimessa confina con area cortiliva comune, ragioni **[redacted] portico, vano scala, salvo altri.**

Il tutto riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Mirandola al Foglio 109 particelle:

- 230 sub. 18, Piazza La Favorita, P.3, Cat. A/2. Cl. 2, vani 5,5, RC Euro 511,29.
- 230 sub. 18, Piazza La Favorita, P.T, Cat. C/6, Cl. 6, mq 13, RC Euro 59,08”.

Si precisa che i dati dell’identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano le unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in



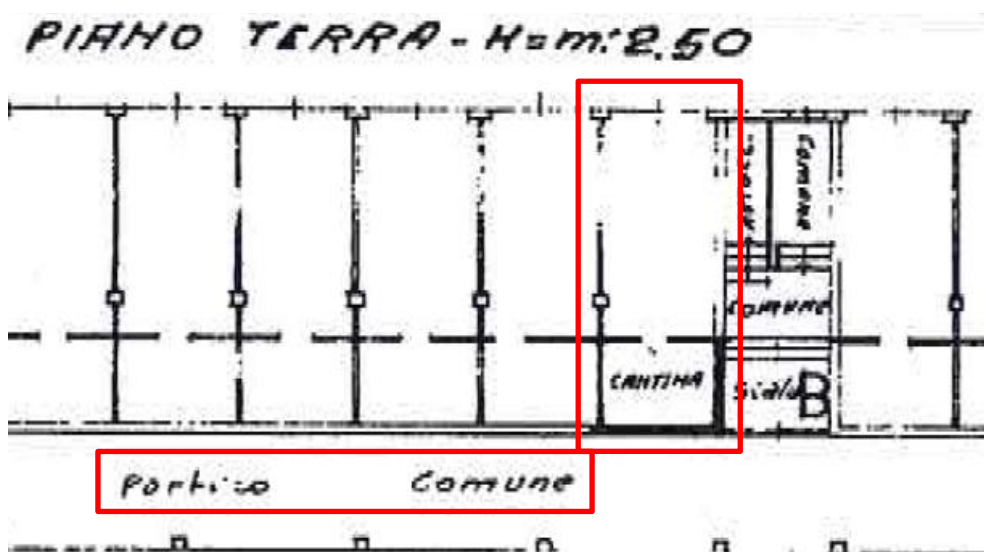
catasto, che in copia non autentica – previa visione ed approvazione – si allegano in unica fascicolazione al presente atto sotto la lettera “A”.

La parte venditrice dichiara, e la parte acquirente prende atto, che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto, e in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all’obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa.

Si precisa inoltre che l’intestazione catastale delle unità immobiliari in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.”

Le planimetrie allegate al rogito riportano chiaramente la cantina come pertinenza dell’appartamento, così come la soffitta (che viene invece citata nel documento); soffitta e cantina sono censite al medesimo subalterno dell’appartamento e non sono subalterni autonomi.

La cantina risulta integrata all’autorimessa poiché accessibile esclusivamente tramite quest’ultima (si veda immagine sottostante).



I confini dell'autorimessa riportati nel rogito “area cortiliva comune, ragioni Ganzerli, portico, vano scala, salvo altri” identificano una porzione di immobile che comprende sia l'autorimessa che la cantina.

È lecito assumere che la descrizione riportata nel rogito contenga un refuso e sia stata considerata l'autorimessa come ambiente unico e comprensivo della cantina.

Considerando quanto sopra riportato, che a rogito è riportata la compravendita della piena proprietà delle unità immobiliari e che la cantina è parte dello stesso subalterno dell'appartamento, quindi non sarebbe vendibile singolarmente, si conclude che la cantina risulta acquisita insieme agli altri locali tramite la compravendita avvenuta il 09/06/2014.

Si conferma pertanto quanto riportato nella relazione di stima depositata su PCT ed il valore dell'immobile ivi indicato.

Modena, 24/10/2025

Il tecnico incaricato

Ing. Alessio Catellani

