

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

Procedura Esecutiva Immobiliare n.ro 13/2024

Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Roberta Vaccaro

Promossa da

Contro

* * *

La sottoscritta arch. *****

professionista iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Modena al n.ro 662, con studio in Modena in Via Pasquale Anfossi n.ro 56, nominata "esperto" nella procedura esecutiva immobiliare succitata dal Giudice dell'Esecuzione, dott. Umberto Ausiello,

PREMESSO

di aver ricevuto incarico prestando giuramento, con formula di rito, il giorno **18 settembre 2024** nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, iscritta al n.ro **13/2024**, al fine di valutare i beni pignorati, seguendo gli adempimenti indicati nel conferimento di incarico

ESPONE QUANTO SEGUE**DATI DI PIGNORAMENTO**

L'atto di pignoramento immobiliare è stato redatto dall'avv. *****

con studio professionale in Reggio Emilia in ***** n.ro 13/2 e notificato a ***** , il 03/01/2024.

La proprietà pignorata, consiste in un capannone sito nel Comune di Bastiglia in



via Canaletto, come meglio descritto nell'apposito paragrafo.

Ai fini della redazione della presente perizia i beni pignorati vengono considerati in un unico lotto per i seguenti motivi:

- Per la suddivisione in lotti è necessario che le proprietà siano delimitate fisicamente da altre proprietà non interessate al pignoramento; si rimanda al paragrafo dei confini.
- Tutti gli occupanti sono in possesso di titolo opponibile per ulteriori 6 anni, per cui l'eventuale acquirente, potrà decidere la suddivisione e la fusione dei subalterni più opportuni.

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Le proprietà, costituite, come su detto, sono ubicate nel comune di Bastiglia, e più precisamente in via Canaletto civici 20/E – 20/F – 22.

CONFINI, PARTI COMUNI E SERVITÙ

La proprietà confina ad Est con il mappale 514, (parcheggio di proprietà della RGP -srl ma da cedere al Comune) a Nord con il mappale 88 **senza delimitazione fisica** (proprietà *****. con sede in BASTIGLIA (MO) cf ***** e - *****- S.R.L. Sede BASTIGLIA (MO) Codice fiscale ***** ad Ovest col mappale 78 (proprietà *****) e a sud con il mappali 91 (condominio con varie proprietà)

PROPRIETÀ E REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO

Dalla documentazione catastale come confermato nella certificazione notarile, risulta che tutte le proprietà pignorate appartengono, per intero, a:



- ***** (MO) Codice fiscale ***** con sede in Bastiglia, via ***** in
persona del legale rappresentante *****,
nato a Bastiglia il 27/04/1963 cf ***** e domiciliato a Bastiglia in via *****

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalle ricerche condotte presso l'Agenzia del Territorio, si è constatato che le
proprietà sono distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Bastiglia, come
segue;

Capannone suddiviso nelle seguenti unità:

- Foglio 1, particella 90, sub 5, nat D/7 piano T, rendita € 8.779,77
- Foglio 1, particella 90, sub 6, nat D/7 piano T, rendita € 2.788,87
- Foglio 1, particella 90, sub 7, nat D/7 piano T, rendita € 3.718,49
- Foglio 1, particella 90, sub 8, nat D/7 piano T, rendita € 28.757,02
- Foglio 1, particella 90, sub 9, nat D/7 piano T, rendita € 7.385,33

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ED IMMOBILI PIGNORATI

C'è rispondenza tra identificazione catastale, (foglio, mappale e sub) come da
visure allegate estratte dalla scrivente, e quanto descritto nell'atto di
pignoramento, ma non c'è corrispondenza nelle planimetrie in quanto i sub 6,7,8
e 9 sono tutti collegati, mentre le planimetrie risultano singole e alcune non
aggiornate sulla distribuzione interna, e più precisamente:

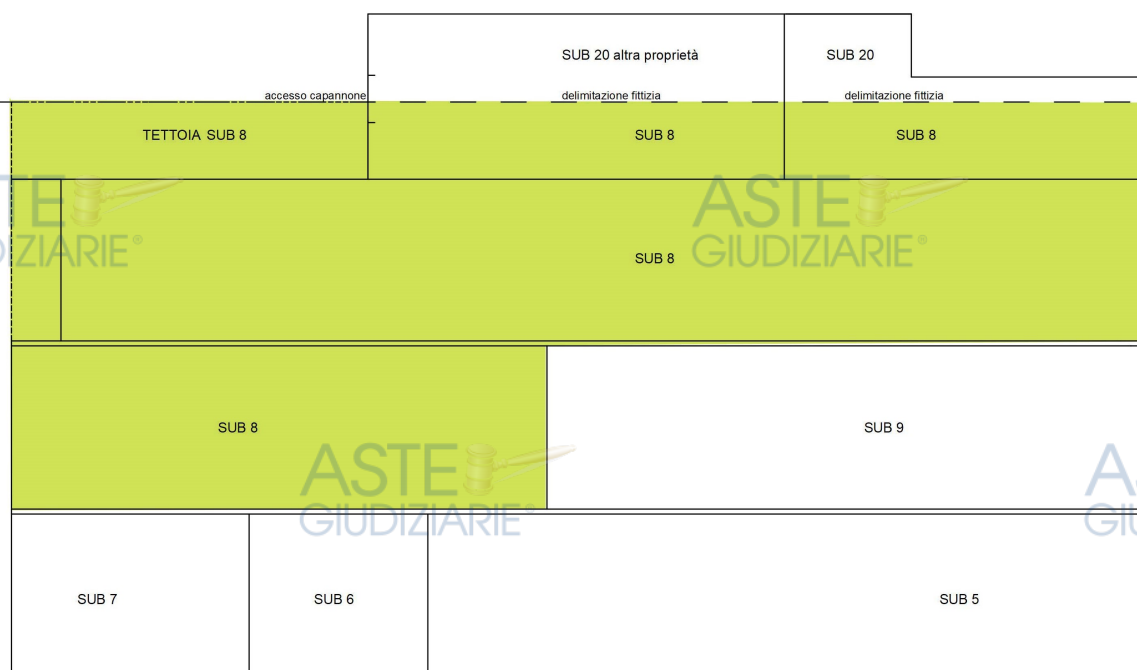
nel sub 7: è presente una scala in metallo per accedere ad un primo livello
soprastante gli uffici, mancante nella planimetria catastale. Inoltre manca
l'apertura di collegamento col sub 8 (ala centrale).



nel sub 9: sono presenti anche qui due scale in metallo che portano ad un livello superiore sull'ufficio e sul gruppo bagni, non indicate in planimetria. Andrà verificata la portanza del solaio e di conseguenza, o andrà eliminata la scala (in caso di esito negativo) o andrà aggiornata la planimetria catastale aggiungendo il secondo livello, previo aggiornamento edilizio presso l'ufficio tecnico del Comune di Bastiglia.

sub 8 premesso che il sub 8 è composto da: metà ad ovest del capannone centrale, capannone intero a nord e porzione non delimitata fisicamente del capannone adiacente al mappale 88 (sub 20) come indicato nella seguente planimetria.

SUDDIVISIONE SUBALTERNI



L'ala centrale manca dei collegamenti con i sub 6 e 7, e manca dell'indicazione delle pareti di chiusura sul lato ovest.

L'ala a nord oltre a non indicare una parete divisoria in trasversale che separa



l'area in due zone, non indica nemmeno le pareti di chiusura ad ovest. Inoltre, comprende un'area non delimitata fisicamente né graficamente, del capannone adiacente di proprietà di altra società, come meglio indicato nel paragrafo dei confini.

L'elaborato planimetrico della proprietà pignorata, è stato modificato e presentato nel 2021, mentre le planimetrie sembrano essere rimaste quelle originarie degli anni 70, in quanto presentano disegni eseguiti manualmente, tipici di quegli anni.

Pertanto le situazioni irregolari vanno aggiornate con pratiche catastali redatte da tecnico qualificato, con una spesa di circa € 3.000,00 (escluso eventuali spese di cessioni di proprietà).

Il sub 5 presenta una diversa distribuzione degli spazi interni per cui anche per questo subalterno andrà aggiornata la planimetria con una spesa di circa € 1.500,00.

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

Dalle ricerche espletate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bastiglia, è risultato che sono presenti i seguenti titoli abilitativi:

- NULLA OSTA n. 186 del marzo 1976 prot 689/76 per la costruzione di una palazzina ad uso uffici e di un capannone per la lavorazione prefabbricati
- NULLA OSTA n. 233 dell'agosto 1976 prot 3154 per la costruzione di 4 capannoni prefabbricati di cui 2 in aderenza ad uso lavorazione prefabbricati pesanti, prefabbricati leggeri e 1 deposito per conto della ditta ***** e successiva variante del 09/01/1980.



- AGIBILITÀ dei capannoni relativi alle pratiche 186/76 – 233/76 e 448/79 del 10/03/1982
- CONCESSIONE n 1012, prot 3335 del 13/01/1985 per modifiche interne ed esterne di capannone artigianale. (trattasi della realizzazione di w.c. e ufficio nel sub 5)
- CONCESSIONE N 1169, del 12/12/1986 prot 4430 per modifiche interne ed esterne in capannone industriale esistente per la realizzazione di due unità. (trattasi della divisione dei sub 6 e 7)
- CONCESSIONE per cambio d'uso pratica n 1224 del 20/06/1987 prot n 2046 (cambio d'uso del sub 7 da magazzino a officina meccanica)
- CONCESSIONE N 1231, del 20/06/1987, prot 2301 per ampliamento capannone industriale esistente.
- AUTORIZZAZIONE n 1421 del 03/05/1989, prot 1228 per la realizzazione di infrastruttura tecnica in azienda esistente consistenti in 12 sostegni per carroponete
- CONCESSIONE 1475 DEL 30/01/1990 prot 3489 per ampliamento fabbricato ad uso deposito
- VARIANTI alla concessione di cui sopra n 1605 e 1626 con parere contrario
- ULTIMA VARIANTE n 1720 prot 3181 del 31/07/1991 in merito al capannone lato tettoia ma che non riguarda la porzione pignorata.
- CONCESSIONE per ristrutturazione di porzione di capannone a schiera n 95/2324 del 16/11/1995 (realizzazione di spogliatoi, di setto murario che oggi divide il sub 8 dal 9 e due aperture verso il capannone adiacente) + 96/2393 per la realizzazione di n° 6 cupolini per aerazione



naturale

- LICENZA DI AGIBILITÀ del 04/06/1996 relativa alle pratiche di cui sopra.
- CONCESSIONE n 97/2572 prot 2846 del 21/08/1997 per modifiche interne ed esterne a capannone per la realizzazione delle pareti di chiusura lato nord ovest del sub 8, e realizzazione di secondo ufficio.
- CILA per opere di manutenzione straordinaria alla copertura prot 17965 del 09/08/2022 codice SUAPER RBCFBA86H21F240A-202210101746-2639591 (Linea vita in copertura e sostituzione per rimozione cemento amianto)

DIFFORMITÀ:

sub 5: diversa distribuzione degli spazi interni

sub 7: mancata indicazione del piano primo

sub 9: mancata indicazione del piano primo

sub 8: indicazione di apertura collegamenti, non presente allo stato attuale

Andranno legittimate, ove possibile, tutte le difformità attraverso 4 pratiche edilizie con un costo di circa € 10.000,00.

PROVENIENZA DEI BENI

Dalla certificazione notarile, del notaio Frediani Viviana si evince che le proprietà sono pervenute all'attuale società dai seguenti atti di trasformazione di società:

- atto di trasformazione di società rogito notaio ***** di Modena in data 29 dicembre 1992 numero 89171/11864 di repertorio, trascritto a Modena il 25 gennaio 1993 ai numeri 1324/1664, successiva rettifica stesso notaio in data 24 gennaio 2001 numero 106300 di repertorio, trascritta a Modena il 13 febbraio 2001 ai numeri 2437/3396 e



successiva integrazione rogito notaio *****di Carpi in data 17 luglio 2002 numero 172627/2 di repertorio, trascritta a Modena il 5 settembre 2002 ai numeri 18566/26516 (che riguarda un immobile estraneo alla certificazione), con il quale atto veniva trasformata da ***** Sede BASTIGLIA (MO) Codice fiscale ***** in *****. Sede BASTIGLIA Codice fiscale ***** la società era proprietaria del diritto di intera piena proprietà, tra gli altri, sugli immobili in comune di BASTIGLIA censiti al NCEU fg. 1 part. 90 sub. 4 nat. X, NCEU fg. 1 part. 90 sub. 5 nat. X, NCEU fg. 1 part. 90 sub. 6 nat. X e NCEU fg. 1 part. 90 sub. 7 nat. X.

- atto di trasformazione di società rogito notaio *****di Modena in data 15 dicembre 1988 numero 74596/10172 di repertorio, trascritto a Modena il giorno 11 gennaio 1989 ai numeri 609/731, successiva integrazione rogito notaio ***** di Carpi in data 17 luglio 2002 numero 172627/1 di repertorio, trascritta a Modena il 5 settembre 2002 ai numeri 18565/26515 (che riguarda un immobile estraneo alla certificazione), con il quale atto veniva trasformata da ***** E C. S.N.C. Sede BASTIGLIA (MO) Codice fiscale ***** in *****S.A.S. Sede BASTIGLIA (MO) Codice fiscale *****; la società era proprietaria del diritto di intera piena proprietà, tra gli altri, sugli immobili in comune di BASTIGLIA censiti al NCEU fg. 1 part. 90 sub. 4 nat. X, NCEU fg. 1 part. 90 sub. 5 nat. X, NCEU fg. 1 part. 90 sub. 6 nat. X e NCEU fg. 1 part. 90 sub. 7 nat. X.

- atto di compravendita rogito notaio *****di Vignola in data 1° (primo) febbraio 1973 numero 18304/3045 di repertorio, trascritto a



Modena il 26 febbraio 1973 ai numeri 4764/5649, con il quale la società *****Sede BASTIGLIA (MO) acquistava dal signor ***** nato a CORREGGIO il 13 aprile 1924, il diritto di intera piena proprietà sull'immobile in comune di BASTIGLIA censito al NCT fg. 6 part. 1095 di are 144.80.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Tutta la proprietà è gravata dalle seguenti formalità pregiudizievoli così come indicato nel certificato notarile del 02/02/2024 redatto dalla Dott.ssa *****.

1) **Iscrizione nn. 5348/27577** del 6 ottobre 2011 – Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito notaio ***** di Modena in data 28 settembre 2011, numero 54464/9677 di repertorio per complessivi euro 3.000.000,00 di cui euro 1.500.000,00 per capitale, durata 12 anni a favore di ***** Sede FIRENZE (FI) Codice fiscale ***** Domicilio ipotecario eletto FIRENZE – VIA
Contro ***** Sede BASTIGLIA (MO) Codice fiscale ***** Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili: in comune di BASTIGLIA (MO)

- NCEU fg. 1 part. 90 sub. 5 nat. D/7 piano T Via Canaletto
- NCEU fg. 1 part. 90 sub. 6 nat. D/7 piano T Via Canaletto
- NCEU fg. 1 part. 90 sub. 7 nat. D/7 piano T Via Canaletto n. 22
- NCEU fg. 1 part. 90 sub. 8 nat. D/7 piano T Via Canaletto n. 20E
- NCEU fg. 1 part. 90 sub. 9 nat. D/7 piano T Via Canaletto n. 20F

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

2) **Trascrizione nn. 1424/1883** del 22 gennaio 2024 – Verbale di pignoramento



immobili Atto giudiziario dell'***** presso il Tribunale di Modena in data 3 gennaio 2024, numero 8758 di repertorio A favore di *****. Sede MILANO (MI) Codice fiscale ***** , Contro ***** Sede BASTIGLIA (MO) Codice fiscale *****

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

- NCEU fg. 1 part. 90 sub. 5 nat. D/7 piano T Via Canaletto
- NCEU fg. 1 part. 90 sub. 6 nat. D/7 piano T Via Canaletto
- NCEU fg. 1 part. 90 sub. 7 nat. D/7 piano T Via Canaletto n. 22
- NCEU fg. 1 part. 90 sub. 8 nat. D/7 piano T Via Canaletto n. 20E
- NCEU fg. 1 part. 90 sub. 9 nat. D/7 piano T Via Canaletto n. 20F

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

DISPONIBILITÀ DEI BENI

In occasione del sopralluogo espletato dalla sottoscritta CTU in data 09/12/2024, i diversi subalterni erano occupati da:

sub 5 – soc. ***** con sede in Bastiglia (MO) in via ***** , cf e p.i. ***** . Il contratto di durata di 6 anni prorogabili, decorre dal 01/10/2023 al 30/09/2029 regolarmente registrato il 14/10/2023.

Il canone di locazione fissato in € 6.000,00 annui, per mq 1.187,65, sembra non essere congruo rispetto alla metratura occupata.

Si stima un canone congruo, ottenuto attraverso la rendita catastale rivalutata attraverso il coefficiente definito dalla legge per la relativa categoria catastale di appartenenza dell'immobile, di € 55.300,00/annui, ossia € 4.608,30/mese.

sub 6,7,8,9 (escluso parte del sub 8) - ***** con sede in Bastiglia



(MO), via *****, cf e p.i. *****.

Il contratto di durata di 6 anni prorogabili di ulteriori 6, decorre dal 01/05/2017 al 30/04/2023 regolarmente registrato il 05/05/2017.

Il canone di locazione è fissato in € 70.200,00 annui, non congruo se si analizza come nel caso precedente, la rendita catastale rivalutata attraverso il coefficiente definito dalla legge per la relativa categoria catastale di appartenenza dell'immobile. In tal caso il canone più appropriato per l'insieme dei sub 6,7,9 e 8 (solo parte adiacente al sub 9) risulta € 127.512,00/annui, ossia € 10.626,00/mese.

Sub 8 (in parte) – Soc. ***** con sede in Torino (TO) via ***** cf e p.i. *****.

Il contratto di durata di 6 anni prorogabili di ulteriori 6, decorre dal 01/12/2020 al 30/11/2026 e regolarmente registrato il 16/11/2020, con un canone annuo di € 74.400,00.

Il contratto comprende però anche un'area esterna di circa mq 13.000,00 non pignorata.

Un canone congruo per il solo capannone, si calcola in € 109.648,00/annui, ossia € 9.137,00/mese.

Si indica di seguito la rappresentazione grafica delle aree in affitto alle tre società:



SPESE CONDOMINIALI

Non è presente un amministratore, ma la società proprietaria, divide le spese di utenze e manutenzione delle aree comuni tra i tre affittuari.

Le cifre di tali spese sono state fornite dalla società ***** attraverso il bilancio preventivo della gestione ordinaria 2024/2025 che va dal 01/10/2024 al 30/09/2025 e ammontano in totale a € 2.392,61. Si allega prospetto.

DESCRIZIONE DEI BENI

La proprietà consiste in un capannone industriale suddiviso in 5 subalterni, per diverse attività di produzione.

Solo il sub 9 risulta riscaldato, attraverso pannelli radianti alimentati da una caldaia posta in copertura.

Si precisa che la copertura dei sub 5,6,7, e parte dell'8 necessitano di controllo per lo stato dei pannelli in cemento amianto.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il sub 5 risulta in classe G, mentre i sub 6,7, e 9 in classe F.

L'APE del sub 9 va rifatto in quanto è presente un impianto di riscaldamento, contrariamente a quanto indicato, e redatto un APE diverso per i sub 6 e 7.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito secondo il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.



muri perimetrali esterni, per intero;

- murature confinanti con altre proprietà o parti comuni, calcolate per ½;
- murature interne, calcolate per intero;
- balconi comunicanti con i vani principali al 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente
- servizi accessori direttamente comunicanti con i vani principali, 50% e 25% se non direttamente comunicanti

Nel rispetto dei parametri sopra citati e in relazione alla misurazione occorsa in sede di sopralluogo, oltre all'ausilio degli elaborati grafici ottenuti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Sassuolo a, la superficie commerciale rilevata è:

sub 5: 1.187,65 mq (superficie misurata da rilievo e con l'ausilio delle tavole di progetto reperite in comune e considerata al 100%)

sub 6: 309,77 mq (superficie misurata da rilievo e con l'ausilio delle tavole di progetto reperite in comune e considerata al 100%)

sub 7: 413,20 mq (superficie misurata da rilievo e con l'ausilio delle tavole di progetto reperite in comune e considerata al 100%)

sub 9: 1.036,44 mq (superficie misurata da rilievo e con l'ausilio delle tavole di progetto reperite in comune e considerata al 100%)

sub 8 capannone (esclusa parte collegata al sub 9): **2.753,67** (superficie misurata da rilievo e con l'ausilio delle tavole di progetto reperite in comune e considerata al 100%)

sub 8 area esterna scoperta: mq 24,52 (superficie misurata da rilievo e con l'ausilio delle tavole di progetto reperite in comune di mq 81,75 e considerata al 30%)

sub 8 tettoia: mq **86,00** (superficie misurata da rilievo e con l'ausilio delle tavole



di progetto reperite in comune di mq 286,65 e considerata al 30%)

sub 8 (adiacente al sub 20 altra proprietà): **mq 613,80** (superficie misurata da rilievo e con l'ausilio delle tavole di progetto reperite in comune di mq 613,80 e considerata al 100%)

area cortiliva: mq 629,40 (superficie misurata con l'ausilio delle tavole di progetto e mappe catastali di mq 6.2941,0 e considerata al 10%)

Totale superficie commerciale: 7.054,45 mq $\approx$ 7.054,00

STIMA DEI BENI

Lo scopo della stima è la definizione del valore di mercato del lotto immobiliare sopra descritto: *il valore di mercato è il più probabile prezzo al quale un determinato bene può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza costrizione.*

Per quanto sopraesposto, si è ritenuto adottare il procedimento estimativo della "Stima Per Confronto Diretto Comparativa" e pertanto si è tenuto conto delle caratteristiche dei beni da stimare, dello stato di manutenzione e delle finiture, della destinazione d'uso, della collocazione nel territorio.

La metodologia di stima applicata prevede il confronto dei valori di mercato non ufficiali, con il "*prezzo noto*", ovvero il valore ufficiale venale di mercato.

Le risultanze delle analisi di tali elenchi saranno quindi confrontate al fine di evitare una stima con riferimento mono-parametrico;

INDIVIDUAZIONE VALORE DI ZONA



PREZZO NOTO (riferimento per l'imposizione tributaria)

Il semestre 2023 – BASTIGLIA – Capoluogo/zona artigianale

Capannoni industriali

Oscillazione del valore medio: **da 240,00 euro/mq a 430,00 euro/mq.**

VALORE NON UFFICIALE DI RISCONTRO

I valori di mercato medi, proposti dalle agenzie immobiliari, nella zona interessata, e per immobili con caratteristiche simili all'immobile in esame, sono molto vicine al valore massimo, inoltre è stata effettuata dalla sottoscritta anche una stima analizzando le tre aree in affitto alle tre società diverse arrivando allo stesso risultato.

Si ha quindi a corpo e non a misura:

€ 1.938.474,00 ≈ € 1.940.000,00 (eurounmilionenovecentoquarantamila/00)

Detraendo le spese tecniche di aggiornamento catastale ed edilizio si ha:

€ 1.940.000,00 – 14.500,00 = € 1.925.500,00

A5. DEPREZZAMENTO PER VENDITA FORZATA

Si deprezza il valore sopradetto in misura forfettaria del 5% in quanto immobile non oggetto di una libera trattativa di mercato, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché alle spese per la nuova redazione di APE.

€ 1.925.500,00 – 5 % = € 1.829.225,00 ≈ € 1.830.000,00

(eurounmilioneottocottotrentamila/00)

* * *

Ad evasione dell'incarico ricevuto si ringrazia per la fiducia accordatami, restando a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento.



Modena, 02 gennaio 2025

IL C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE®

41121 - MODENA

ASTE
GIUDIZIARIE®

Iscritta nell'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Modena

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

