

TRIBUNALE DI MODENA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

E.I. n° 284/2023

Procedura esecutiva contro **OMISSIS**
promossa da **OMISSIS**

RELAZIONE PERITALE

Il sottoscritto, Renzo Reggiani, ingegnere con studio in Mirandola, in via S. Martino Carano n. 18, iscritto all'Ordine degli ingegneri di Modena con n. 1541, nominato in data 24/05/2024 esperto stimatore nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto con il compito di effettuare controlli preliminari e rispondere ai quesiti che seguono, espone quanto segue.

SEZ. I: CONTROLLO PRELIMINARE

- Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, redatta dalla dottoressa **OMISSIS**, notaio in **OMISSIS**, in data 14/02/24; tale certificazione, che risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, rispetta il principio di continuità delle trascrizioni, come si evince dagli atti sotto riportati.
 - Atto di compravendita dell'intera piena proprietà del cespite immobiliare della presente esecuzione del 25/01/2008, redatto dal dott. **OMISSIS**, notaio in **OMISSIS**, numero di repertorio 76810/11533, trascritto a Modena il 25/02/2008 ai nn. 12367/6669, da potere di **OMISSIS**, C.F. **OMISSIS**, **OMISSIS**, C.F. **OMISSIS**, **OMISSIS**, C.F. **OMISSIS** e **OMISSIS**, C.F. **OMISSIS** a favore di **OMISSIS** C.F. **OMISSIS**.
 - Atto di successione in morte di **OMISSIS**, C.F. **OMISSIS**, deceduto il 05/09/1995, registrato il 04/03/1996 al n° 90/256 dell'Ufficio del Registro di Sassuolo e trascritto il 23/4/2003 ai nn. 20241/13207 con cui **OMISSIS**, **OMISSIS** e **OMISSIS** acquisiscono la quota di 1/6 di piena proprietà ciascuna degli immobili oggetto di pignoramento assieme a maggior consistenza. In data 19/01/2024 viene trascritta ai numeri 3186/2365 l'accettazione tacita dell'eredità in morte di **OMISSIS** da parte delle signore **OMISSIS**, **OMISSIS** e **OMISSIS**, in virtù dell'atto di vendita del notaio **OMISSIS** di **OMISSIS** del 25/01/2008.
 - A **OMISSIS** la quota di ½ di piena proprietà del terreno su quale è stato edificato l'immobile oggetto di esecuzione è pervenuto con atto di compravendita del 03/03/1964, redatto dal dott. **OMISSIS**, notaio in **OMISSIS**, numero di repertorio 149904/8329, trascritto a **OMISSIS** il 07/04/1964 ai nn. 6876/5143, da potere di **OMISSIS**, e con atto di compravendita del 18/10/1964, redatto dal dott. **OMISSIS**, notaio in **OMISSIS**, numero di repertorio 159430/8630, trascritto a **OMISSIS** il 12/11/1964 ai nn. 18436/14050, da potere di **OMISSIS**.
 - A **OMISSIS** la quota di ½ di piena proprietà del terreno sul quale è stato edificato l'immobile

oggetto di esecuzione è pervenuto con atto di compravendita del 04/07/1961 redatto dal dott. *OMISSIS*, notaio in *OMISSIS*, numero di repertorio 116851/6742, trascritto a *OMISSIS* il 17/07/1961 ai nn. 11751/8706, e con atto di compravendita del 18/10/1964, redatto dal dott. *OMISSIS*, notaio in *OMISSIS*, numero di repertorio 159430/8630, trascritto a *OMISSIS* il 12/11/1964 ai nn. 18436/14050, da potere di *OMISSIS*.

- i beni pignorati risultano identificati al **Catasto Fabbricati al foglio 50 del Comune di Castelfranco Emilia (MO), particella 172**; tale corretta e completa identificazione catastale compare nell'atto di pignoramento e coincide con quella riportata nella nota di trascrizione; gli immobili pignorati insistono pertanto nella circoscrizione del Tribunale di Modena;

Sulla base dei documenti in atti, alla data del 20/12/23, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che hanno per oggetto, nel ventennio, gli immobili oggetto di pignoramento, assieme a maggior consistenza:

- ipoteca volontaria iscritta il 25/02/2008 ai nn. 12368/2329 per la somma complessiva di 1.152.000,00 euro a garanzia di mutuo di 640.000,00 euro, con atto del notaio *OMISSIS* del 25/01/2008, repertorio n. 76811/11534, a favore di "*OMISSIS*" con sede in *OMISSIS*, c.f. *OMISSIS*, contro *OMISSIS*, c.f. *OMISSIS*.
- ipoteca della riscossione iscritta il 15/06/2018 ai nn. 28528/4828 per la somma complessiva di 457.965,18 euro e un capitale di 228.982,59 euro, nascente da ruolo del 15/06/2018, repertorio n.2093/7018, emesso da *OMISSIS*, a favore di *OMISSIS* con sede in *OMISSIS*, c.f. 13756881002, contro *OMISSIS*, c.f. *OMISSIS*.
- ipoteca giudiziale iscritta il 15/02/2023 ai nn. 7111/1132 per la somma complessiva di 129.665,24 euro e un capitale di 64.832,62 euro, nascente da decreto ingiuntivo del 27/04/2022, repertorio n.1913/2022, emesso dal Tribunale di Bologna, a favore di *OMISSIS* con sede in *OMISSIS*, c.f. 03269961201, contro *OMISSIS*, c.f. *OMISSIS*.
- Trascrizione del 20/12/2023 ai nn. 60318/44620, nascente da verbale di pignoramento immobili del 28/11/2023, repertorio n. 7245/2023, emesso dal Tribunale di Modena, a favore di *OMISSIS* con sede in *OMISSIS* (*OMISSIS*), c.f. *OMISSIS*, contro *OMISSIS*, c.f. *OMISSIS*.

SEZ. II QUESITI

Effettuate le verifiche preliminari di cui sopra, vista l'assenza di fattori ostativi, si è proceduto, d'intesa e congiuntamente al custode giudiziario, previa comunicazione scritta al debitore, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, ad effettuare due accessi agli immobili, onde rispondere ai seguenti quesiti.

N° 1: identificazione catastale dei beni oggetto del pignoramento.

Il diritto reale in titolarità della ditta esecutata sui beni oggetto del pignoramento, in forza degli atti di acquisizione trascritti a suo favore, è la piena intera proprietà; tale diritto corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento.

I beni oggetto di pignoramento sono un capannone ad uso artigianale e il terreno su cui insiste e sono identificati come segue:

- Catasto Fabbricati

- Comune di Castelfranco Emilia

- Foglio 50

- Particella 172

- Categoria D/7 (fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni)

- Rendita € 5.249,27

- Indirizzo Via Valletta 5, piano T.

Confini: a Nord-Est con la particella 171 (ragioni Corradini Zoello), a Nord-Ovest con le particelle 479, 475 (ragioni Comune di Castelfranco Emilia) e 396 (ente urbano), a Sud-Est con Via Valletta e a Sud-Ovest con la S.S. n. 9, Via Emilia.

Non si registrano difformità di alcuna natura tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

Sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati, si ritiene che la vendita di tali beni debba essere fatta in un unico lotto.

N° 2: sommaria descrizione dei beni

Gli immobili sono rappresentati da un capannone ad uso artigianale e/o commerciale e dal terreno su cui insiste; gli immobili sono situati nell'angolo Nord-Ovest all'incrocio tra Via Valletta e Via Emilia, a circa 1600 metri dal centro di Castelfranco Emilia, in una zona caratterizzata prevalentemente da attività artigianali, industriali e commerciali.

Il terreno, a forma di parallelogramma molto prossimo ad un rettangolo, ha una superficie di circa 3370 mq (valore preso da un progetto presentato in Comune di Castelfranco per la ristrutturazione e trasformazione del capannone mai realizzata; la superficie catastale risulta di 3410 mq). Al terreno si accede da un accesso chiuso da un cancello metallico scorrevole, attualmente non funzionante, che prospetta su via Valletta.

L'edificio ha una planimetria rettangolare allungata con una superficie lorda coperta di 472 metri quadrati circa. La struttura dell'edificio è in muratura portante di laterizio con copertura a volta a botte realizzata in opera.

N° 2.1: Titoli abilitativi

Le pratiche edilizie relative a tale fabbricato sono le seguenti:

- Licenza edilizia n° 207C/63 con protocollo n°8299 del 11/10/1963 per la costruzione di un capannone ad uso magazzino per frutta e verdura che ottiene l'agibilità in data 13/12/1966.
- Denuncia di Inizio Attività n° 210/2008 con protocollo n. 17909 del 27/05/2008 per ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso. Tali lavori di ristrutturazione, mai eseguiti, non sono stati avviati entro l'anno di presentazione della DIA e pertanto tale titolo è decaduto automaticamente.

N° 2.2: Edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata

L'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata.

N° 3: Stato di possesso del bene

La ditta esecutata gode della piena e intera proprietà degli immobili che, alla data dei sopralluoghi, risultavano non utilizzati da alcuna attività.

N° 4: Formalità a carico dell'acquirente

Dalla documentazione agli atti non sono emerse formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso. È però presente un vincolo della Soprintendenza connessi con il suo carattere storico-artistico, come specificato in seguito.

N° 6: Regolarità edilizia e urbanistica

Dall'indagine presso gli uffici del Comune di Castelfranco Emilia e dai sopralluoghi effettuati presso gli immobili pignorati non sono emerse irregolarità edilizie o urbanistiche; l'edificio è conforme all'ultimo titolo edificatorio valido rilasciato dal Comune di Castelfranco Emilia.

Dal punto di vista urbanistico il mappale oggetto di stima ricade nell'Ambito urbano residenziale Consolidato AC.c 15, soggetto all'articolo 65 delle norme del PSC e all'articolo 4.3.1 delle norme del RUE del Comune di Castelfranco Emilia.

Inoltre per la particella in esame valgono i seguenti vincoli:

- paleodossi di accertato interesse idraulico (articolo 15 delle Norme di PSC)
- aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche (articolo 17 delle Norme di PSC)

Tali norme sono riportate nell'allegato E, assieme alla scheda dell'ambito 15.

Inoltre la particella ricade in parte nella "Fascia di rispetto archeologica della via Emilia" individuata dal PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, art. 41° comma 5) e in una zona di Tutela della viabilità storica, riportata nella Carta 1.1 del PTCP.

N° 7: Eventuale sanatoria di opere abusive

Non sono presenti opere abusive e pertanto non è necessario provvedere ad alcuna sanatoria.

N° 8: Censo livello o uso civico

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, non vi è stata affrancazione da tali pesi e il diritto di proprietà non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

N° 9: Procedure espropriative

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI PIGNORATI

Per la natura degli immobili pignorati è più proficua la vendita degli stessi in un unico lotto.

DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

L'edificio ha una planimetria rettangolare con il lato maggiore parallelo a via Emilia di circa 45 metri e quello minore parallelo a via Valletta di circa 10,50 metri, per una superficie lorda coperta di 472 metri quadrati circa; internamente l'edificio è suddiviso in tre locali comunicanti tra di loro: quello principale, un tempo adibito ad officina meccanica ha una superficie netta di 243 metri quadrati circa, gli altri due, un tempo utilizzati come magazzino e deposito hanno una superficie di 97 metri quadrati circa ciascuno. In un angolo del locale principale si trova un piccolo servizio igienico con antibagno. Il locale principale ha due accessi dall'esterno, uno che prospetta su via Valletta e l'altro su via Emilia.

mentre gli altri due locali hanno, ciascuno, un solo accesso dall'esterno, sempre su via Emilia. La struttura dell'edificio è in muratura portante di laterizio con copertura a volta a botte realizzata in opera con travatura longitudinale in cemento armato, pignatte di laterizio e tiranti in acciaio. Il manto di copertura è in lastre di cemento amianto. L'edificio necessita nel suo complesso di grossi lavori di manutenzione; si segnalano, in particolare, la presenza di fessurazioni nella muratura e il pessimo stato in cui versa la veletta del gocciolatoio che mostra in più punti i ferri dell'armatura.

ELEMENTO	CARATTERISTICHE
Strutture verticali	muratura di laterizio
Solai	latero-cemento
Copertura	A volta a botte
Manto di copertura	Lastre di cemento amianto
Lattonerie	Lamiera metallica, in pessimo stato di conservazione
Pareti esterne	muratura di laterizio con intonaco ammalorato in più punti
Pareti interne	muratura di laterizio intonacate e tinteggiate
Infissi	Finestre a nastro con apertura a vasistas e telaio metallico
Portoni di ingresso	4 portoni metallici scorrevoli; a est e a sud quelli del locale principale e uno a sud per ciascuno dei locali con superficie minore. Tali portoni non scorrono più a causa dell'inutilizzo e della mancata manutenzione.
Tramezzature interne	laterizio intonacato e tinteggiato
Pavimentazione	Battuto di cemento
Impianto elettrico	l'impianto è sprovvisto di certificazione
Impianto idrico	realizzato intorno al 1965
Impianto termico	non presente

LOCALE	Sup. netta mq	Coef. per Sup. utile	Esposizione	Condiz. manutenz.
Officina meccanica	238	100%	Nord e sud	pessime
Magazzino	97	100%	Nord e sud	pessime
Deposito	97	100%	Nord e sud	pessime
Servizio igienico	5	100%	Nord	pessime

La parte di terreno di pertinenza a sud del fabbricato risulta attualmente parzialmente scavata e parzialmente ricoperta da cumuli del terreno scavato, uno dei quali si trova addossato alla parete sud del fabbricato; su tutta questa area è nata una vegetazione spontanea formata da cespugli ed alberi, alcuni dei quali con altezza superiore ai cinque metri.

La presenza di tali scavi e cumuli di terreno è dovuta a lavori di archeologia preventiva che sono stati effettuati nel 2018 per ottemperare all'articolo 28, comma 4, del Decreto Legislativo 42/2004 che prevede che "In caso di realizzazione di lavori pubblici ricadenti in aree di interesse archeologico [...] il soprintendente può richiedere l'esecuzione di saggi archeologici preventivi sulle aree medesime a spese del committente." Infatti nel 2018 la ditta *OMISSIS* aveva richiesto un parere preventivo al Comune di Castelfranco Emilia per la demolizione del capannone esistente e successiva costruzione di una nuova struttura ad uso commerciale; tale progetto comprendeva anche una proposta di variazione della viabilità di accesso/recesso del lotto di proprietà di *OMISSIS*, da cui la necessità di tali scavi.

Gli scavi effettuati nel 2018 avrebbero dovuto essere richiusi, secondo le indicazioni della "Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara"; poiché ciò non è stato fatto gli scavi esposti per più di sei anni agli agenti atmosferici e alla vegetazione spontanea possono essere in parte rovinati; l'analisi della

situazione attuale e la sistemazione di tale area, che deve essere effettuata sotto controllo archeologico, richiede lavori per un costo stimabile, in via prudenziale, di circa 40.000 euro.

È importante notare inoltre che le indagini erano state prescritte sulla scorta dello specifico progetto di cui *OMISSIS* aveva richiesto parere preventivo; pertanto qualsiasi variazione di utilizzo dell'area rispetto a tale progetto dovrà essere ulteriormente autorizzata. In ogni caso le strutture archeologiche rinvenute dovranno rimanere in sito, opportunamente protette, e pertanto ogni eventuale nuova edificazione dovrà tenere conto delle quote delle strutture.

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale complessiva del fabbricato oggetto del presente lotto viene conteggiata secondo le modalità del Codice delle Valutazioni Immobiliari, edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate, ovvero il 100% della superficie utile netta dei locali e della superficie della sezione delle murature perimetrali e interne. Con tale modalità di calcolo si arriva ad una superficie commerciale del fabbricato di 472 mq circa. A tale superficie va aggiunta quella dell'area cortiliva di pertinenza esclusiva valutata da un 10% ad un 20% della superficie del lotto esclusa l'area di sedime del fabbricato. In considerazione delle problematiche connesse al rinvenimento di fondazioni romane a seguito degli scavi archeologici del 2018 si ritiene congruo utilizzare la percentuale minima: $2900 \text{ mq} \times 10\% = 290 \text{ mq}$. Sommando si ottiene una superficie commerciale totale di **762 mq** circa.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Gli immobili sono inutilizzati da anni.

VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico-comparativo e i valori utilizzati per la stima sono i valori OMI e quelli dedotti dalle agenzie immobiliari locali e dai siti online di vendite immobiliari.

In considerazione della vetustà dell'edificio e della mancata manutenzione che ha ammalorato in più punti l'edificio stesso si ritiene congruo il valore di 315 €/mq, media dei valori minimi delle due categorie OMI, "capannoni industriali" e "capannoni tipici", all'interno dei quali può rientrare l'edificio in oggetto.

Al valore complessivo lordo andranno applicate le detrazioni relative a stato d'uso e manutenzione (10%), all'assenza di garanzia per vizi occulti (10%) e il costo per lo smaltimento della copertura in cemento-amianto (10.000 euro)

CALCOLO VALORE FABBRICATO	
Superficie utile	437 mq
Superficie commerciale	472 mq
Valori OMI min-max per "capannoni industriali" con stato di conservazione normale	280-480 €/mq
Valori OMI min-max per "capannoni tipici" con stato di conservazione normale	350-650 €/mq
Valore al metro quadro	315 €/mq
Valore complessivo fabbricato al lordo delle riduzioni	148.680 €

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA		IMPORTO
Oneri di regolarizzazione urbanistica	0 €	0

Stato d'uso e manutenzione	10%	-14.868
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	0 €	-0
Stato di possesso	0%	-0
Abbattimento forfettario (assenza di garanzia per vizi occulti)	10%	-14.868
Costo bonifica rifiuti tossici o nocivi	10.000 €	-10.000
Altri oneri o pesi	0 €	-0
Totale riduzioni		-39.736

CALCOLO VALORE TERRENO	
Superficie area circostante il fabbricato	2900 mq
Superficie commerciale	290 mq
Valore al metro quadro	315 €/mq
Valore complessivo del terreno al lordo delle riduzioni	91.350 €

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA		IMPORTO
Oneri di regolarizzazione urbanistica	0 €	0
Costo sistemazione area sotto controllo archeologico	40.000 €	-40.000
Totale riduzioni		-40.000

- il **valore finale del bene**, al netto delle decurtazioni o correzioni di cui sopra, è pari a € 160.294 che arrotondato diventa € **160.000** (diconsi euro centosessantamila)

Ad assolvimento dell'incarico si spedisce per via telematica la presente relazione dattiloscritta di 7 pagine e 10 allegati (ALL. A, Perizia senza nomi, ALL. A1, Estratto Sintetico, ALL. B, Documentazione Fotografica, ALL. C1, Stato legittimato, ALL. C2, Estratto di mappa e planimetria catastale, ALL. C3, visura catastale, ALL. D, Foto in formato JPG, ALL. E, Estratto norme RUE e PSC e scheda Ambito 15, ALL. F, ricevute d'invio della relazione alle parti, ALL. G, riassunto per pubblicità).

Mirandola, 29/04/2025

Il C.T.U.

Ing. Renzo Reggiani