

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA ROBERTA VACCARO

UDIENZA: 12/02/2025

PROCEDIMENTO ESECUZIONE IMMOBILIARE: **R.G. ESEC. 43-2023**

RIUNIONE RGE 317/2024 alla procedura portante RGE 43/2023

PERIZIA INTEGRATIVA

OGGETTO

Porzione di fabbricato ad uso laboratorio artigianale, frazionato in tre subalterni (sub 6; sub 7; sub 9) con accesso da corte comune distribuito su un singolo piano oltre a terrazzo e centrale termica poste sul solaio di copertura, con area ad uso esclusiva gravata da servitù di passaggio.
Castelnuovo Rangone (MO), via Canobbia n. 10

PROCEDENTE:

ESECUTATI:

ESPERTO (CTU)

ARCH. UMBERTO VANNI
Via Farini 32 – 41026 Pavullo n/F (MO)
Cod. fisc. VNN MRT 65B15 F205J
Cell 338/8792647

date sopralluogo e rilievo: 12/12/2024

data perizia: 08/01/2025

FORMAZIONE LOTTI:

lotto unico

Prezzo base d'asta: 336.000 euro

PREMESSA

INTRODUZIONE

In data 19/01/2024 Il GE del Tribunale di Modena, Dott.ssa Roberta Vaccaro, ha conferito allo scrivente Arch. Vanni Umberto, con studio in Pavullo n/F (Mo)-via Farini 32, l'incarico per la redazione del presente documento in riferimento al solo sub 9 del mappale 196, con giuramento prestato in data 21/01/2024.

In data 03/01/2025 Il GE del Tribunale di Modena, Dott.ssa Roberta Vaccaro ha esteso l'incarico anche ai sub 6 e 7 del mappale 196.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di **Castelnuovo Rangone** (MO), l'Agenzia del Territorio di Modena (Catasto fabbricati e/o Terreni), IVG -Istituto Vendite Giudiziarie/Agenzia del Territorio di Modena - (esistenza contratti di locazione), è in grado di redigere la presente relazione peritale.

E' stato nominato il Custode Giudiziario nella Figura dell' IVG, Istituto Vendite Giudiziarie, di Modena.

Lo Scrivente ha concordato direttamente con il Custode Giudiziario la data e le modalità di accesso e sopralluogo presso il compendio di stima.

Il sopralluogo ha avuto seguito:

- in data 14/03/2024 alla presenza del IVG, Custode giudiziario nominato e in presenza di un rappresentante della Ditta Esecutata.
- in data 12/12/2024 alla presenza del IVG, Custode giudiziario nominato.

Nella valutazione del compendio immobiliare è stato utilizzato il criterio **valore di mercato** in un **procedimento di stima sintetico monoparametrico**. Lo scopo pratico è desunto dal mandato: individuare il più probabile valore di mercato di un bene immobile oggetto di procedura esecutiva. **Il valore è denunciato a corpo e non a misura.**

L'intero compendio è valutato nelle condizioni di fatto e di diritto in cui trovasi al momento della redazione della presente stima.

ASSUNZIONI/ CONDIZIONI LIMITANTI

- 1) Non sono reperibili certificati di installazione impianto elettrico e idraulico
- 2) Non è reperibile certificazione energetica.
- 3) **Criticità rilevate**

Si riscontra la presenza di due criticità (nel proseguo identificate dallo scrivente A) Confini di proprietà; B) Confine del fabbricato) in relazione alla determinazione dei confini della proprietà come catastalmente identificata:

A) Confini di proprietà

I confini dell'area cortiliva, superficie debitamente indicata in elaborato planimetrico al sub 9 e di fatto parte integrante del compendio oggetto di pignoramento, in particolare come materializzati sul lato est e sud, non rappresentano i confini della proprietà.

Lo scrivente rende noto che sarà a cura e spese del futuro aggiudicatario verificare, tramite un tecnico di fiducia, l'esatta posizione dei confini.

B) Confine fabbricato *

E' possibile individuare sul lato ovest nella superficie a fianco del locale indicato in planimetria catastale "tettoia" una piccola area, circa 6 mq., appartenente ad altra proprietà (mappale 73) ma fisicamente interconnessa senza soluzione di continuità con il sub 9.

Lo scrivente, in considerazione dello scopo pratico della presente relazione ovvero la determinazione del più probabile valore di mercato di un bene caduto in esecuzione immobiliare, istruito da chi di competenza in merito alla necessità di formulare in ogni caso un valore a base d'asta in relazione all'attuale consistenza come derivante da atto di provenienza e successivo pignoramento, ha provveduto alla determinazione del più probabile valore di mercato e successivo valore a base d'asta detraendo dal valore ordinario tutti i costi (quantificati per stima sintetica ovvero per comparazione e non analitica) imputabili alla eliminazione della summenzionata criticità, fermo restando l'individuazione, e loro verifica di fattibilità, di tutti i passi necessari in ordine all'eliminazione/regolarizzazione della già citata criticità oltre ovviamente al necessario accordo tra le proprietà direttamente interessate.

-In riferimento alle due criticità (A e B) sopra esposte sarà a cura e spese dell'eventuale Aggiudicatario individuare, oltre a verificarne la fattibilità, tutti i passi/procedure necessarie in ordine alla loro eliminazione/regolarizzazione.

-In riferimento alle due criticità (A e B) sopra esposte sarà a totale carico dell'eventuale Aggiudicatario il costo di tutti i passi/procedure necessarie, una volta individuati, in ordine alla loro eliminazione/regolarizzazione

**identificata, in sede di deposito perizia di cui l'esecuzione REG 43-2023, "anomalia esterna B2"*

QUESITI ESTIMATIVI

SEZ. I: CONTROLLO PRELIMINARE

-Il controllo formale effettuato presso la cancelleria del Tribunale in merito all'esistenza di altri pignoramenti ha dato esito positivo:

- TRASCRIZIONE del 08/03/2023 - Registro Particolare 4649 Registro Generale 6482

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 369/2023 del 06/02/2023- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, pignoramento gravante sul solo fg 27; map 196; sub 9

- Risulta corretta l'identificazione catastale, come riportata in visura catastale, dei beni pignorati.
- Risulta corrispondenza tra quanto indicato in elaborato planimetrico e quanto indicato in atti di pignoramento
- Risulta la perfetta identità tra i beni come descritti nell'atto di pignoramento e la nota di trascrizione.

Documentazione ex art. 567 cod. proc. Civ.

La documentazione ex art. 567 cod. proc. Civ. allegata al fascicolo della procedura, a mio avviso, risulta completa.

Provenienza

In riferimento al sub 9: la proprietà è Persona Giuridica.

In riferimento ai sub 6 e sub 7: la proprietà è Persona Fisica.

Non risultano comproprietari al ventennio.

Si riporta, in allegato, in relazione alla dimostrazione della continuità storica al ventennio, la relazione di cui art 567 comma 2 c.p.c. redatta dal Notaio Dott. Vincenzo Calderini, relazione presente in fascicolo.

Alla data di deposito, 08/01/2025, della presente perizia, ad eventuale integrazione di quanto sopra riportato, non risultano presenti ulteriori formalità.

SEZ. II: QUESITI

QUESITO n. 1: identificazione dei diritti reali e beni oggetto di pignoramento

Diritti reali pignorati in riferimento al sub 9

intera Proprietà 1/1

-I diritti reali indicati in atto di provenienza, rogito ministero Bonafini rep. n. 4835/2759 del 29/10/2015 e rogito ministero Santoro rep. 92057/10932 del 29/07/1995, coincidono con quanto indicato in atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione in riferimento all'unità immobiliare formante il compendio di stima: si precisa, come già correttamente riportato nella relazione art 567 c.p.c., che l'unità immobiliare identificata al mappale 196 sub 9 deriva da fusione del 25/11/2015 - pratica MO0156062- dei mappali 196 sub 8 e mappale 505.

in riferimento ai sub 6-7

intero diritto Usufrutto 1/1

intero diritti Nuda proprietà 1/1

-I diritti reali indicati in atto di provenienza, rogito ministero Santoro rep. n. 92058/10933 del 29/07/1995, e successivo atto di identificazione catastale a ministero Notaio Santoro rep. 92599/11151 del 18/11/1995, coincidono con quanto indicato in atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione in riferimento all'unità immobiliare formante il compendio di stima; si precisa, come già correttamente riportato nella relazione art 567 c.p.c., che l'unità immobiliare traslata, identificata al sub 2, è stata successivamente frazionata nei sub 6 e sub 7 (DIVISIONE del 12/09/2003 Pratica n. 183432 in atti dal 12/09/2003 DIVISIONE n. 6644.1/2003)

Beni pignorati

Il compendio in esame è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di **Castelnuovo Rangone (MO)**

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	r. catastale
27	196	9	D/7			6550,00 euro
27	196	6	C/1	9	43 mq	721,75 euro
27	196	7	C/3	3	92 mq	289,84 euro

Formazione compendio di stima; divisibilità

Lo scrivente propone un singolo lotto di vendita

Lotto di vendita

Porzione di fabbricato ad uso laboratorio artigianale, frazionato in tre subalterni (sub 6; sub 7; sub 9), con accesso da corte comune distribuito su un singolo piano oltre a terrazzo e centrale termica poste sul solaio di copertura, con area ad uso esclusiva gravata da servitù di passaggio.

Castelnuovo Rangone (MO), via Canobbia n. 10

QUESITO n. 2: descrizione materiale (sommatoria/analitica) dei beni componenti il singolo lotto di vendita.

Ubicazione

Castelnuovo Rangone (MO), via Canobbia n. 10
Zona periferica a sud dell'abitato di Castelnuovo Rangone (MO), area agricola.

Formazione compendio

Porzione di fabbricato ad uso laboratorio artigianale, frazionato in tre subalterni (sub 6; sub 7; sub 9), con accesso da corte comune distribuito su un singolo piano oltre a terrazzo e centrale termica poste sul solaio di copertura, con area ad uso esclusiva gravata da servitù di passaggio.

Castelnuovo Rangone (MO), via Canobbia n. 10

Di fatto i tre subalterni (sub 6; sub 7; sub 9), pur avendo destinazioni differenti ed identificativi catastali differenti, formano dal punto di vista della fruizione ed usabilità, una unica porzione immobiliare. Si precisa sin d'ora che il sub 7, non avendo tra l'altro alcun confine fisico/materiale con l'adiacente sub 9, è di fatto intercluso tra i sub 6 e sub 9 e non può, nella connotazione attuale, essere trattato quale unità immobiliare a-sestante.

Accesso

L'accesso all'immobile, dalla strada principale, Via Canobbia, è garantito dalla strada identificata ai mappali 195 di cui la seguente risultanza catastale:

- usufrutto: 1/1

- nuda proprietà: 1/2 ; 1/2

Da atto di provenienza, rogito ministero Santoro rep. 92057/10932 del 29/07/1995, risulta costituita sui mappali 195-173-73 del foglio 27 una servitù di passaggio a favore del mappale 196, mappale in cui è ricompreso il compendio pignorato.

Si precisa che i mappali 170-172 del foglio 27, non sono oggetto di pignoramento e non rientrano nel lotto di vendita.

Pertinenze

Area esterna pertinenziale identificata al sub 9, medesimo identificativo catastale di una delle porzioni del compendio pignorato.

Identificazione catastale

Il compendio in esame è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di **Castelnuovo Rangone (MO)**

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	r. catastale
27	196	9*	D/7			6550,00 euro
27	196	6	C/1	9	43 mq	721,75 euro
27	196	7	C/3	3	92 mq	289,84 euro

**La planimetria catastale del sub 9 riporta al suo interno, in alcune aree, l'errata indicazione del precedente identificativo catastale ovvero il sub 8.*

Confini di proprietà

In relazione all'esatta determinazione dei confini dell'unità immobiliare in esecuzione, come già introdotto al paragrafo assunzioni/condizioni limitanti, è stato necessario suddividere l'argomento in due paragrafi distinti:

A) confini del lotto, ovvero determinazione dei confini dell'area di pertinenza;

B) confini del fabbricato

A) confini del lotto

I confini del lotto ovvero dell'area di pertinenza del fabbricato pignorato risultano in loco materializzati diversamente da quanto indicato in mappa e relativo frazionamento: di fatto la recinzione fisicamente presente non identifica, sui lati est e sud, la reale definizione del confine come sancito dal frazionamento allegato all'atto di provenienza del porzione principale (indenticata al sub 9), frazionamento, che salvo errori o omissioni al momento non accertate, rappresenta i confini reali dell'intero compendio di stima.

Sarà onere dell'eventuale aggiudicatario verificare, a sue spese, l'esatta ubicazione e loro materializzazione in loco, dei sopracitati confini. Di seguito si riportano i confini come descritti dalla documentazione catastale:

-aree rappresentate dai mappali 480-572-575-73-445; salvo altri

B) confini del fabbricato

E' possibile individuare (**fig. 1**) sul lato ovest del fabbricato, nella superficie a fianco del locale indicato in planimetria catastale "tettoia", una piccola area (individuata dallo scrivente con campitura rossa) di circa 6 mq., **appartenente ad altra proprietà ma fisicamente interconnessa senza soluzione di continuità con il sub 9.**

Dato lo stato dell'arte, in relazione alla corretta definizione dei confini e consistenza (confini e consistenza come definiti in atto di provenienza e successivo pignoramento) sarà necessario, ad avviso dello Scrivente (come già illustrato al paragrafo ASSUNZIONI/CONDIZIONI LIMITANTI), individuare, **a cura e spese dell'eventuale aggiudicatario**, una procedura da concordare, nei modi e nei costi, direttamente tra le parti ovvero tra le proprietà tra loro confinanti, che possa definire in maniera inequivocabile la corretta consistenza del sub 9.

Allo stato attuale, data la frammentarietà della proprietà e l'impossibilità di definire a priori futuri proprietari, non è stato possibile individuare una procedura standard valevole per la fattispecie in oggetto.

Lo scrivente propone altresì, in aderenza allo scopo pratico della presente relazione, un ordinario elenco di attività (da verificare di volta in volta e non definibili a priori), in genere utilizzate nei casi di fusione/frazionamento catastale a loro volta prodromiche alla traslazione dei beni immobili:

1) adeguata fase interlocutoria tra le parti, proprietà sub 9 e proprietà afferenti il mappale 73, onde accordarsi sul corretto tracciamento della divisoria tra le summenzionate unità immobiliari con redazione di eventuale bozza con l'indicazione esatta delle misure delle distanze tra i nuovi confini.

2) presentazione di adeguata pratica comunale (PDC/SCIA/CIL) presso l'Ufficio di riferimento (deposito presso l'ufficio tecnico del Comune di Castelnuovo Rangone) avente ad oggetto il progetto dell'esecuzione/demolizione di adeguati confini di separazione tra le parti, progetto redatto eventualmente sulla base della bozza già elaborata e approvata dalle parti.

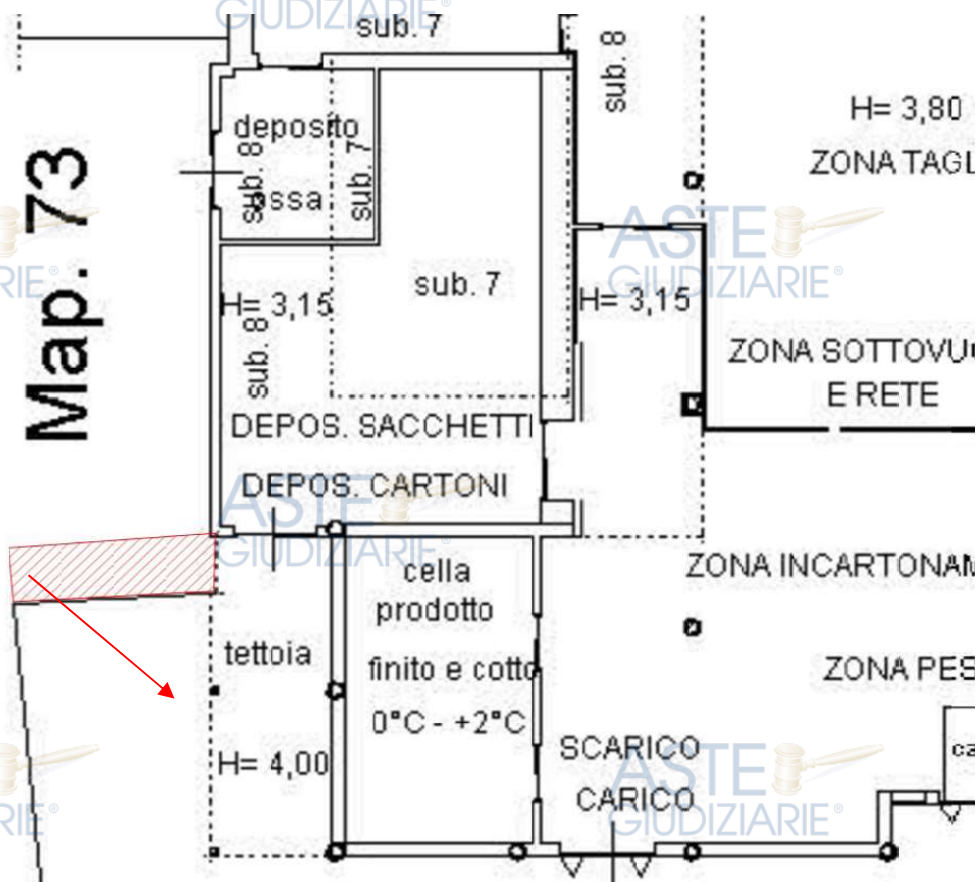
Il progetto, afferente due unità immobiliari distinte appartenenti a diverse proprietà, dovrà riportare in maniera inequivocabile la manifesta volontà di tutte le parti (proprietà) interessate e ovviamente le relative firme di rito.

3) nuovo accatastamento;

4) attestazione di accertamento di proprietà **nella forma dell'Atto Pubblico** ovvero con rogito notarile. Il professionista incaricato (Notaio), in ordine alla redazione del sopracitato documento potrebbe richiedere determinata documentazione (atti, dichiarazioni, certificazioni) al momento non individuabile e non stimabile nella loro consistenza economica.

5) realizzazione delle opere come previste dal progetto.

fig. 1 rappresentazione con tratteggio a campitura rossa dell'area di cui la criticità sopraesposta
L'area di fatto è parte integrante della tettoia del sub 9 ma insiste sull'area di sedime di altra proprietà (mappale 73 non oggetto di pignoramento).



Lo scrivente, data l'impossibilità di definire nel dettaglio le attività sopraenunciate e i relativi costi analitici, costi tra l'altro necessariamente legati al momento della predisposizione delle effettive procedure e opere da implementare, detraerà dal valore ordinario una somma di denaro* mediamente ritraibile per opere rientranti nella medesima tipologia d'intervento.

In merito si precisa:

- sarà a cura dell'eventuale aggiudicatario verificare con tecnico/professionisti di propria fiducia la fattibilità, l'individuazione esatta delle singole fasi ovvero di tutte le attività necessarie alla eliminazione del problema ovvero alla regolarizzazione del confine come sopra esposto ed illustrato in **fig. 1** e il costo relativo come da analisi quantitativa aggiornata al momento dell'intervento;

- sarà a totale carico dell'eventuale aggiudicatario l'intero importo dei sopracitati costi (opere edili, diritti, oneri, sanzioni comunali e spese tecniche) necessari alla regolarizzazione del sopracitato confine e alla realizzazione di tutte le opere necessarie.

Le detrazioni riportate dallo Scrivente in riferimento ai sopracitati costi sono da considerarsi assolutamente indicative e riferite all'ordinarietà. E' presumibile, data la natura delle opere, che il presunto costo possa essere oggetto di rialzi/riallineamenti al costo delle materie prime e al costo del lavoro in generale da valutare al momento della realizzazione delle opere.

**Il sopracitato costo è stato valutato per via comparativa in relazione ai costi mediamente praticati dai tecnici del luogo nel periodo considerato alla data di redazione della presente relazione.*

Tipologia fabbricato

Porzione di fabbricato ad uso laboratorio artigianale con accesso da corte comune distribuito su un singolo piano oltre a terrazzo e centrale termica poste sul solaio di copertura, con area ad uso esclusiva gravata da servitù di passaggio.

Sono presenti sul fronte nord, sempre all'interno della proiezione in pianta del fabbricato, due locali ad uso ufficio, un vano scale al servizio del piano superiore, locale di servizi e spogliatoio.

Il sub 6, porzione posta a nord a fianco della quota ufficio (sub 9) e a questa collegata, ha destinazione urbanistica e catastale quale negozio (C1); presenta al suo interno l'installazione un quadro elettrico che serve sia il compendio oggetto di perizia che altre unità immobiliari non oggetto di perizia.

Il sub 7, porzione interclusa tra i sub 6 e sub 9 e di fatto estensione senza soluzione di continuità del sub 9, ha destinazione urbanistica e catastale quale laboratorio (C3).

Descrizione analitica

Fabbricato ad un piano risalente, quale primo nucleo costruttivo, alla prima metà del secolo scorso; nel corso del tempo ha subito diverse trasformazioni e ampliamenti fino a raggiungere l'attuale conformazione/distribuzione.

Tipologia industriale con struttura portante in travi e pilasti in cls.

Solaio in latero cemento, muratura perimetrale in pannelli in cls prefabbricati, pavimentazione in ceramica tipo industriale.

Non risulta depositata nessuna scheda AEDES.

Serramenti in alluminio.

La sezione dedicata agli uffici presenta altezza ribassata, pavimentazione in ceramica.

Presenza di locali di servizio ad uso sia del capannone che degli uffici.

Impianti

Presenti ma vandalizzati e in parte asportati; da aggiornare al regolamento vigente. Non è stato possibile verificarne il funzionamento. Manca l'adeguata certificazione di rito.

E' presente nel locale sub 6, tra gli altri, anche il quadro elettrico afferente unità immobiliari non facenti parte del compendio in esecuzione. Saranno a carico del eventuale aggiudicatario oneri/spese in ordine alla corretta partizione/separazione delle derivazioni e di tutte le utenze eventualmente connesse. A riguardo si ribadisce fin d'ora che l'intero compendio di stima è valutato come totalmente privo di qualsivoglia impiantistica (elettrica/idraulica/energetica ecc), pertanto nessuna detrazione verrà portata in relazione all'adeguamento, partizione/divisione, aggiornamento dell'impiantistica eventualmente ancora presente al momento della vendita e successiva aggiudicazione, anche se afferente o collegata ad altre unità immobiliari non oggetto della presente esecuzione.

Parti comuni

Nella vendita e nel prezzo è compresa la comproprietà proporzionale sulle parti o enti dell'intero fabbricato comuni per legge e per destinazione.

QUESITO n. 2.1: REGIME URBANISTICO EDILIZIO

Elenco titoli

N°	BIS	Anno	Prot.	Data		N°	Fog.	Mapp.	
63		61	2.439	3/8	CANOBBIA	8	27	73	Ampliamento casa civile
71		66	3.297	7/9	CANOBBIA		27	196	Costruzione servizi
124		78	4.487	16/10	CANOBBIA		27	445	Realizzazione stalla
163		84	6.308	30/10	CANOBBIA	10/A	27	196	Ampliamento edificio rurale
166		86	4.458	24/7	CANOBBIA	10/A	27	196	V.C.d.O. alla pratica n° 163/84
234		87	4.762	26/8	CANOBBIA	10	27	196	Sopraelevazione edificio residenziale
226		88	4.796	21/10	CANOBBIA	10	27	196	V.C.d.O. alla pratica n° 234/87
12		89	344	19/1	CANOBBIA	10/A	27	196	Cambio destinazione d'uso da deposito attrezzi a magazzino alimentari
242		89	5.314	3/10	CANOBBIA	10/A	27	196	Modifiche prospettiche edificio rurale
35		93	904	9/2	CANOBBIA	10/A	27	196	Ampliamento edificio artigianale
19		99	920	4/2	CANOBBIA	10/A	27	196	Ampliamento salumificio
134		2000	5.177	13/7	CANOBBIA	10/A	27	196	V.C.d.O. alla pratica n° 19/99
79		2001	4.356	15/5	CANOBBIA	10/A	27	196	V.C.d.O. alle pratiche n° 19/99 e 134/2000
9		2003	1.451	18/2	CANOBBIA	10/A	27	196	V.C.d.O. alle pratiche n° 19/99, 134/2000 e 79/2001

19	2006	4.526	4/5	CANOBBIA	8, 10 e 10/A	27	73, 74, 196, 444 e 445	Ampliamento di capannone, cambio destinazione d'uso e accertamento di conformità
----	------	-------	-----	----------	-----------------	----	---------------------------	---

-L'accesso atti ha altresì evidenziato la presenza di condoni edilizi:

- 1038/86

- 93/95

-Le opere previste nel PDC 19/2006 non hanno avuto seguito e ad oggi il titolo risulta scaduto.

-In relazione all'ultimo titolo valido, PDC 9/2003, si segnala la presenza del certificato di agibilità prot. 1835 del 10/09/2004.

Difformità riscontrate

-Il fabbricato, pur se debitamente presidiato, è stato oggetto di attività di vandalizzazione da parte di estranei con asportazione di alcune parti di impiantistica (lavabi, sanitari) e alcune sezioni di pareti attrezzate.

-Si segnala la mancata indicazione, nelle tavole di progetto (PDC 9/ 2003), della superficie denominata tettoia nella parte a confine con il mappale 73.

A parere dello scrivente sarà necessario depositare un aggiornamento delle piante del fabbricato in relazione allo stato attuale come rinvenuto il cui costo (presentazione e deposito di pratica edilizia e aggiornamento catastale) potrà essere quantificato solamente in sede di interlocuzione con l'ufficio tecnico del Comune di Castelnuovo Rangone.

Ad oggi è stimabile per comparazione, a corpo e non a misura, un costo complessivo (comprensivo di spese tecniche e oneri comunali) pari a circa 10.000 euro.

Tale costo verrà detratto dal valore ordinario.

In merito si precisa:

- sarà a cura dell'eventuale aggiudicatario verificare con tecnico/professionisti di propria fiducia la fattibilità, l'individuazione esatta delle singole fasi ovvero di tutte le attività necessarie alla regolarizzazione (urbanistica e catasto) del fabbricato e il costo relativo come da analisi quantitativa aggiornata al momento dell'intervento;

- sarà a totale carico dell'eventuale aggiudicatario l'intero importo dei sopracitati costi (opere edili, diritti, oneri, sanzioni comunali e spese tecniche) necessari alla regolarizzazione (urbanistica e catasto) del fabbricato.

Le detrazioni riportate dallo Scrivente in riferimento ai sopracitati costi sono da considerarsi assolutamente indicative e riferite all'ordinarietà. E' presumibile, data la natura delle opere, che il presunto costo possa essere oggetto di rialzi/riallineamenti al costo delle materie prime e al costo del lavoro in generale da valutare al momento della realizzazione delle opere.

Lo stato rilevato non è conforme, in riferimento al compendio immobiliare oggetto della presente relazione, a quanto rappresentato nell'ultimo titolo 9/2003.

Lo stato rilevato non è conforme, in riferimento al compendio immobiliare oggetto della presente relazione, a quanto rappresentato nella documentazione catastale.

Destinazione di zona

PRG: Edifici produttivi in zona agricola (Art. 4.4.19)

Valutazione del valore di mercato dei beni

La valutazione, implementata per comparazione nell'ambito del medesimo segmento di mercato, sconta già nella fase di definizione del valore ordinario l'attuale grado di vetustà e le condizioni intrinseche legate al grado di manutenzione come effettivamente riscontrato in sede di sopralluogo.

CONSISTENZA			
Di seguito uno specchietto riassuntivo delle superfici reali (SEL*), dei coefficienti in uso nella zona e delle superfici così ragguagliate (superficie commerciale)			
destinazione	coeff.	sup.	ragg
fabbricato principale pt	100%	983	983
fabbricato principale p1	100%	16	16
tettoia	10%	49	4,9
copertura piana	30%	121	36,3
centrale termica	50%	18	9
area pertinenziale	3%	1815	54,45
totale commerciale			1103,7
* SEL = superficie esterna lorda.			
Le superfici sono calcolate nella seguente modalità:			
muri perimetrali = 1,			
muri di confine interni tra proprietà = 0,5,			
muri interni di confine con parti comuni = 0,8			
PROCEDIMENTO UTILIZZATO			
Nella valutazione dell'immobile oggetto di esecuzione è stato utilizzato il criterio valore di mercato in un procedimento di stima sintetico monoparametrico .			
Lo scopo pratico è desunto dal mandato: individuare il più probabile valore di mercato all'interno di una procedura esecutiva.			
a)	parametro tecnico di confronto: sup. commerciale =		1103,65 mq
b)	Il valore ordinario/mq (Vo/mq) viene calcolato con la seguente formula:		
	$\text{Vo/mq} = \frac{\sum V_m}{\sum P_a}$		
$\sum V_m$ =	sommatoria dei prezzi effettivamente pagati recentemente per unità simili al nostro ubicati nella medesima zona e afferenti al medesimo segmento di mercato		
$\sum P_a$ =	sommatoria delle <u>superfici commerciali</u> dei beni di cui sopra		
L'indagine presso agenzie immobiliari e l'assunzioni di informazioni in loco relative ad immobili simili compravenduti di recente ha permesso di individuare un valore ordinario unitario (Vo/mq) di circa:			
(1)	€ 390,00 /mq		

Il valore ordinario (Vo) dell'immobile è dato dal prodotto del valore ordinario unitario (1) moltiplicato la superficie commerciale			
	Vo=	€	430.423,50
Il valore ordinario va corretto (in percentuale) in relazione ai comodi e scomodi (condizioni intrinseche e estrinseche non valutabili autonomamente), successivamente aggiornato con aggiunte o detrazioni.			
1) Correzione valore ordinario (comodi/scomodi):			
-comodi: non sono presenti comodi rilevanti		€	-
-scomodi:			
spese gestione	-2%	-€	8.608,47
servitù	-5%	-€	21.521,18
2) Aggiunte/detrazioni:			
-aggiunte: non sono presenti aggiunte significative		€	-
-detrazioni :			
criticità confine fabbricato (fig. 1)		-€	17.000,00
opere regolarizzazione (urbanistica e catasto)		-€	10.000,00
VALORE DI MERCATO			
Il più probabile valore di mercato del compendio oggetto della presente stima è dato dalla somma algebrica del valore ordinario (Vo) corretto e delle aggiunte/detrazioni			
(2)	Vm=	€	373.293,86
quota pignorata	1/1	€	373.293,86
PREZZO BASE D'ASTA			
In relazione allo scopo pratico definito in premessa lo scrivente ritiene congruo ridurre della percentuale di 10% * il valore calcolato in (2):	-10%	-€	37.329,39
Prezzo a base d'asta =		€	335.964,47
Il prezzo a base d'asta, definito a corpo e non a misura, arrotondato per eccesso è il seguente:			
Prezzo base d'asta		€	336.000
* Riduzione del valore del 10% (adeguamento) per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.			

Nei limiti delle competenze tecniche dello Scrivente, non potendosi effettuare sondaggi diretti di verifica (es: campionamenti, carotaggi, analisi di laboratorio, ecc...), si ritiene non sussistano rifiuti tossici o nocivi che impongano la necessità di bonifica

QUESITO n. 2.2: predisposizione dello schema sintetico descrittivo del lotto (all. A1)

LOTTO UNICO

Porzione di fabbricato ad uso laboratorio artigianale, frazionato in tre subalterni (sub 6; sub 7; sub 9), con accesso da corte comune distribuito su un singolo piano oltre a terrazzo e centrale termica poste sul solaio di copertura, con area ad uso esclusiva gravata da servitù di passaggio.

Castelnuovo Rangone (MO), via Canobbia n. 10

Confini:

-aree rappresentate dai mappali 480-572-575-73-445;

Riportato nel C.F. del **Comune di Castelnuovo Rangone**, *Via Canobbia*, al **foglio 27, p.lla 196, sub 6-7-9;**

Post. 67. Ultimo titolo edilizio valido: PDC 9/2003 con agibilità prot. 1835 rilasciata in data 10/09/2004; mancata corrispondenza al titolo. Il costo della regolarizzazione, a carico dell'aggiudicatario, è detratto dal valore ordinario.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla configurazione catastale in atti; il costo della regolarizzazione, a carico dell'aggiudicatario, è detratto dal valore ordinario.

Prezzo base: 336.000 euro

QUESITO n. 3: stato di possesso, oneri, vincoli e informazioni sui costi di gestione e spese condominiali

1 STATO DI POSSESSO

Allo stato attuale il fabbricato risulta libero, in progressivo stato di abbandono, occupato nell'intera sezione indicata quale tettoia e nella porzione di piazzale posto a sud, con materiale di risulta.

In merito allo stato locativo, esistenza di contratti di locazione, la consultazione con il custode Giudiziario (IVG Modena) ha dato esito negativo. La ricerca presso l'archivio dell'agenzia dell'entrate ha dato esito negativo. Si consiglia in ogni caso, prima di effettuare qualsivoglia offerta, la consultazione con il Custode Giudiziario (IVG Modena) per l'esatta verifica in merito all'esistenza di eventuali contratti di locazione/comodato, utilizzo, ecc, eventualmente opponibili alla procedura.

2 ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

Stante la certificazione presente in atti non risultano vincoli o oneri gravanti sul bene a carico dell'acquirente.

-Condominio

Trattasi di singola porzione di fabbricato. Allo stato attuale non risulta costituito alcun condominio.

3 SERVITU'

3.1

L'atto di provenienza della porzione identificata al sub 9, rogito a Ministero Notaio Santoro rep. 92057 del 29/07/1995, costituisce una servitù a favore della restante proprietà e contro la porzione venduta (fg. 27 mappale 196). Si riporta di seguito la notazione integrale:

La parte venditrice riserva per sè e suoi aventi causa servitù di passaggio con ogni mezzo per accedere alla residua proprietà (mappali 192 e 193 del foglio 27) sull'esistente stradello attraverso il mappale 196 del foglio 27 qui trasferito. La manutenzione ordinaria e straordinaria di detto stradello e della porzione di area cortiliva oggetto di passaggio sarà a carico per 2/3 della società " o suoi aventi causa e per 1/3 a carico del signor Galloni Denis o suoi aventi causa.

In merito lo scrivente precisa quanto segue:

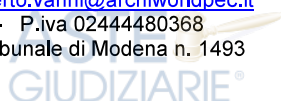
- a) il mappale 192 è stato soppresso generando/variando i mappali 570 e 571;
il mappale 193 è stato soppresso generando/variando i mappali 572-573-574;
- b) **"l'esistente stradello" citato nell'atto non è fisicamente individuabile sul terreno;**
- c) l'area di pertinenza del sub 9 risulta, da risultanza catastale, gravata (oltre dalla sopracitata servitù) da una ulteriore servitù di passaggio a favore dei sub 6-7, unità immobiliari oggetto di pignoramento e costituenti, insieme al sub 9, il compendio di stima ovvero l'intero lotto di vendita.

3.2

Allo stato attuale **il mappale 575** (creatosi a seguito del frazionamento del mappale 194), appartenente in parte ad altra proprietà e non oggetto del presente pignoramento, **risulta intercluso** tra i mappali 584-73-196-576-572. Di questi il solo mappale 196 è oggetto del presente pignoramento.

Si consiglia l'eventuale aggiudicatario di verificare lo stato delle cose in relazione alla possibilità che venga a costituirsi una effettiva servitù di passaggio, al momento non trascritta, a favore del 575 (fondo dominante) contro il mappale 196 (fondo servente).

Lo scrivente ha tenuto in debito conto l'esistenza delle servitù come individuate operando una detrazione (5%) al valore ordinario.



4 SPESE FISSE DI GESTIONE

Si precisa fin d'ora che la manutenzione dello stradello di accesso e la manutenzione degli scarichi ricadono anche sul bene in esecuzione. Ad oggi non è stato possibile determinarne il costo esatto.

In considerazione dello scopo pratico della presente relazione, e dello stato d'uso rilevato in fase di sopralluogo, lo scrivente deterrà, in via del tutto precauzionale, una somma pari al 2% dal valore ordinario.



5 CANONE DI LOCAZIONE

L'indagine esperita presso l'agenzia del territorio non ha evidenziato ad oggi l'esistenza di contratti di locazione. In merito allo stato locativo/occupazione del compendio in esecuzione lo scrivente non apporterà alcuna detrazione al valore ordinario.



Prezzo base d'asta: 336.000 euro
--

Pavullo n/F 08/01/2025
Perito Estimatore
Arch. Umberto Vanni

