

TRIBUNALE di MODENA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 518/2018

ASTE GIUDIZIARIE® a carico della ditta

e dei sigg.ri

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Giudice dell'Esecuzione: dott. Umberto AUSIELLO
Consulente Tecnico di Ufficio: geom. Roberto Zanetti

ASTE GIUDIZIARIE®

CONSULENZA TECNICA di UFFICIO

ASTE GIUDIZIARIE® *****

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE® *****

ASTE GIUDIZIARIE®

L'Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni, dott.ssa Alessandra Mirabelli, nominava esperto della suddetta procedura, con Ordinanza del 16.03.2019, il sottoscritto geom. Roberto Zanetti, iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Modena.

In data 29.03.2019, lo scrivente compariva avanti il funzionario di Cancelleria, dott. N.Barchi, per prestare il giuramento di rito e per ricevere l'incarico di rispondere, mediante relazione scritta, ai seguenti quesiti:

"L'esperto, prima di ogni attività, dovrà controllare la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, cpc. All'esito di tale controllo preliminare:

- se per tutti i beni pignorati tale documentazione è mancante od inadeguata, segnali tempestivamente al GE detta circostanza, senza procedere oltre;

- se per tutti i beni pignorati tale documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i successivi quesiti;

- se solo per alcuni beni pignorati tale documentazione è mancante od inadeguata, segnalata tempestivamente al GE detta circostanza, proceda secondo i successivi quesiti soltanto in relazione ai beni per cui detta documentazione è invece completa ed idonea.

Per i beni per il quali la documentazione è completa ed idonea, provveda alla redazione della relazione di stima, nella cui premessa indicherà il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, e dalla quale devono risultare:

1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;

2) una sommaria descrizione del bene;

3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. In quest'ultimo caso, specificherà altresì se il canone convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello

risultante da precedenti locazioni, ai fini previsti dall'art. 2923 co. 3° cc. In caso di titolo di occupazione assente o non opponibile, determinerà l'indennità occupazionale dovuta. I documenti relativi allo stato di possesso dell'immobile, ove non consegnati spontaneamente, potranno essere richiesti al custode IVG, contestualmente nominato ed incaricato della loro acquisizione;

4) l'esistenza di 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 o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Di ciò faccia inoltre menzione nel riepilogo, aggiungendo la specifica avvertenza che

l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. di cui all'art. 40, co.6, della citata L.47/85;

8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Sulla base di quanto accertato determini il valore di mercato dei beni, formando, se opportuno al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati.

Nella determinazione di tale valore, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Con la precisione che:

- nell'adeguamento della stima dovrà tenere conto non delle pregresse spese condominiali insolute, ma dei presumibili oneri relativi alla gestione ordinaria per un biennio;

- nella formulazione dei lotti di vendita, salvo che non risulti indispensabile, avrà cura di

evitare suddivisioni che comportino la necessità di costituzione di servitù di qualunque genere a carico di immobili inseriti in altri lotti, ovvero estranei all'esecuzione;

*- nella formulazione dei lotti di vendita, avrà inoltre cura di identificare i singoli lotti con numerazione progressiva generale (lotto 1, 2, 3 etc.; ovvero A, B, C etc.), e non con criteri alternativi o misti (quali ad esempio l'appartenenza dei beni a diversi esecutati).
Nessuna eccezione a tale regola è consentita".*

Al sottoscritto veniva concesso termine fino al 26.08.2019 per il deposito in Cancelleria della relazione (gg. 30 prima dell'udienza del 25.09.2019), successivamente prorogato (per l'incompletezza della documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c.) fino al 18.11.2019 (gg. 30 prima dell'udienza del 18.12.2019).

La richiesta relazione veniva depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Modena, a mezzo PCT, il 17.11.2019.

Successivamente, il nuovo G.E. subentrato, dott. Umberto Ausiello, con proprio provvedimento del 27.04.2023, disponeva il deposito di nuovo elaborato di stima, in aggiornamento alla relazione precedentemente depositata, chiedendo contestualmente allo scrivente di verificare la possibilità di scorporare dal lotto 1 le porzioni immobiliari di proprietà della ditta *****, assegnando termine per il deposito sino al 20.09.2023 (15 gg. prima dell'udienza di rinvio, fissata al 5.10.2023).

Esaminati gli atti del procedimento ed eseguite le opportune indagini presso i Pubblici Uffici (Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari ed Ufficio Tecnico del Comune di Savignano sul Panaro), ed acquisita la documentazione mancante, il sottoscritto effettuava i rilievi e tutti gli accertamenti del caso.

Ciò premesso, lo scrivente, in ordine all'incarico ricevuto ed esaminata la documentazione prodotta in atti oltre a quella acquisita direttamente in occasione della C.T.U. iniziale, sulla scorta dei rilievi eseguiti in occasione della stesura della relazione

depositata il 17.11.2019 (pertanto, senza svolgere nuovo sopralluogo), si è posto in grado di rispondere ai quesiti proposti con la seguente

RELAZIONE

redatta con criteri conformi al Codice della Relazione Peritale pubblicato dal Consiglio Nazionale Forense, dalla Scuola Superiore dell'Avvocatura, dal Consiglio Nazionale Geometri e dall'Associazione Nazionale Geometri, Consulenti Tecnici, Arbitri e Mediatori.

Trattasi dei seguenti beni immobili siti in località Garofano del Comune di Savignano sul Panaro (MO):

- capannone con circostante area cortiliva ed adiacente villino residenziale sito tra le vie I° Maggio civv. nn. 285/313 e del Lavoro, ora catastalmente distinto con il mappale 97, subalterni 3, 4 e dal 7 all'11, del foglio 28;
- vicino capannone con laboratorio, negozio-mostra, zona uffici e circostante cortile sito al civ. n. 199 di via Modena, ora catastalmente distinto con i mappali 210 e 224 (subalterni dall'1 al 3) del foglio 28.

Tuttavia, dall'esame della documentazione in atti ed acquisita nel corso delle operazioni peritali propedeutiche per la redazione della C.T.U. iniziale, **emerge che la piena proprietà o l'interessenza indivisa di ½ di alcuni beni pignorati non appartengono ai debitori eseguiti**, costituiti dalla ditta e dai sigg.ri e

In particolare, risultano attualmente della ditta (non ricompresa tra i debitori eseguiti della procedura) le seguenti porzioni immobiliari facenti parte del suindicato capannone artigianale con circostante area cortiliva ed adiacente villino residenziale sito tra le vie I Maggio civv. nn. 285/313 e del Lavoro:

- piena proprietà del capannone con laboratorio e negozio identificati con il mappale 97, subb. 7 e 10, del foglio 28;

- quota indivisa di 1/2 dell'area cortiliva circostante il complesso e del portico identificati con il mappale 97, subb. 8, 9 e 11, del foglio 28.

Infatti, secondo la documentazione in atti ed acquisita nel corso delle operazioni peritali, la proprietà del capannone con laboratorio e negozio (all'epoca distinti con il sub. 2) e la quota indivisa di 1/2 dell'area cortiliva circostante (all'epoca identificata con il sub. 1) pervennero alla ditta, con l'atto di conferimento in società a ministero notaio Smeraldi dott. Mauro del 10.09.1992 rep. n. 42.101 (vedi la copia della nota di voltura dell'atto allegata con la lettera **A**).

La corrispondenza tra gli identificativi catastali all'epoca dell'atto (del 10.09.1992) ed attuali è verificabile dal raffronto tra i due elaborati planimetrici (quello esistente nel momento dell'atto, depositato il 3.11.1988, e l'ultimo, depositato il 19.06.2023) allegati con la lettera **B**.

Tali beni non sono stati interessati da successivi trasferimenti di proprietà.

Pertanto, sulla scorta dei suesposti elementi obiettivi e salvo diversa disposizione del G.E., lo scrivente ritiene si debba provvedere alla riduzione del pignoramento immobiliare, "liberando" dal gravame le suindicate porzioni immobiliari attualmente di proprietà della ditta (non ricompresa tra i debitori eseguiti della procedura).

A ciò si aggiunga che la parte del villino residenziale attualmente di proprietà della sig.ra (debitrice escussa) risulta gravata dal diritto di abitazione con diritto di accrescimento in favore dei sigg.ri e, costituito con i seguenti atti (vedi le copie degli atti o note di trascrizione allegate con la lettera **C**):

- compravendita a ministero notaio Cariani dott. Giorgio del 9.03.2015, rep. n. 85.270/36.419, trascritto a Modena il 23.03.2015 al n. 4.827 part.;

- rinuncia e costituzione di diritto di abitazione a ministero notaio Cariani dott. Giorgio del 28.11.2017, rep.n.88.350/38.413, trascritto a Modena il 7.12.2017 ai nn. 20.896 e 20.897 part.

Va precisato che l'I.V.G. ha segnalato, per quanto di sua competenza e nella relazione periodica del 21.04.2023, di ritenere il suindicato diritto non opponibile alla procedura esecutiva.

La circostanza dovrà essere verificata dall'Ill.mo Signor G.E.

I beni immobili pignorati attualmente dei debitori eseguiti, risultano:

- parte del villino residenziale sito tra le vie I Maggio civ. n. 313 e del Lavoro, costituito dalla proprietà dell'alloggio con autorimessa, oltre alla quota indivisa di 1/2 della tettoia e dell'area cortiliva circostante, tutte gravate dal diritto di abitazione con diritto di accrescimento in favore di sigg.ri e, di cui al mappale 97 (subb. 3 e 4, le porzioni esclusive, e 9 ed 11, i beni in comproprietà indivisa) del foglio 28;

- vicino capannone con laboratorio, negozio-mostra, zona uffici e circostante cortile sito al civ. n. 199 di via Modena, ora catastalmente distinto con i mappali 210 e 224 (subalterni dall'1 al 3) del foglio 28.

Pertanto, sulla scorta dei suesposti elementi, lo scrivente procede, così come segue, alla descrizione e valutazione soltanto dei suindicati beni immobili pignorati di proprietà dei debitori eseguiti.

In ogni caso, lo scrivente rimane a disposizione dell'Ill.mo Signor G.E. per integrare il seguente elaborato peritale secondo le modalità che verranno eventualmente disposte.

DOCUMENTAZIONE ex art.567 cod. proc. civ.

L'art.567 del c.p.c. recita testualmente: *"decorso il termine di cui all'art. 501, il creditore pignorante e ognuno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo possono chiedere la vendita dell'immobile pignorato. Il creditore che richiede la vendita*

deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito ... ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ...".

Sulla scorta dei suesposti elementi, lo scrivente, per quanto di competenza ed a seguito dell'esame del fascicolo della procedura, ritenendo incompleta la documentazione prodotta in atti (certificati storici ipo-catastali), ha provveduto direttamente, a seguito della disposizione dell'Ill.mo Signor G.E., all'acquisizione degli elementi mancanti (alcune iscrizioni e trascrizioni inerenti i beni pignorati) necessari per predisporre la seguente relazione.

TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI

Dall'esame della certificazione ipotecaria e catastale storica ventennale prodotte in atti e dei successivi documenti acquisiti dallo scrivente, emerge che, per i beni in esame risultano iscritte le seguenti note di trascrizione ed iscrizione:

- ipoteca volontaria iscritta il 23.05.2003 al n. 3.317 part., in favore del [REDACTED] [REDACTED] con sede in Roma, dell'importo complessivo di € 2.580.000,00 di cui € 1.290.000,00 di capitale a garanzia del mutuo condizionato della durata di 14 anni, erogato a seguito dell'atto a ministero notaio Cariani dott. Giorgio del 21.05.2003, rep. n. 65.965/24.490; tale ipoteca grava sull'intera consistenza del capannone artigianale con circostante area cortiliva ed adiacente villino residenziale all'epoca distinto con il mappale 97 (subb. dal 3 al 7) del foglio 28, ora identificato con i subalterni 3, 4 e dal 7 all'11 dei medesimi mappale e foglio; detto finanziamento è stato interamente erogato come da annotazione iscritta il 10.10.2003 al n. 3.992 part.;

- ipoteca volontaria iscritta l'1.07.2003 al n. 4.272 part., in favore del [REDACTED] [REDACTED] con sede in Roma, per l'estensione dell'ipoteca a garanzia del suindicato finanziamento sulle porzioni all'epoca distinte con i mappali 98 (ora mapp. 224), 210 e 224 (subb.dall'1 al 3); il suindicato finanziamento è stato, come detto, interamente erogato come da annotazione iscritta il 10.10.2003 al n. 3.992 part.;
- pignoramento immobiliare trascritto il 30.11.2006 al n. 27.888 part, in favore di [REDACTED], gravante sull'intera consistenza del capannone artigianale con circostante area cortiliva ed adiacente villino residenziale all'epoca distinto con il mappale 97 (subb. dal 3 al 7) del foglio 28, ora identificato con i subalterni 3, 4 e dal 7 all'11 dei medesimi mappale e foglio; detto pignoramento è stato successivamente cancellato come da annotazione iscritta il 21.01.2008 al n. 214 part.;
- ipoteca volontaria iscritta l'11.09.2007 al n. 8.884 part., in favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in Roma, dell'importo complessivo di € 1.600.000,00 a garanzia del mutuo condizionato della durata di 15 anni e di € 800.000,00 di capitale, erogato a seguito dell'atto a ministero notaio Nicolini dott. Antonio del 29.08.2007, rep. n. 12.962/4.014; detta ipoteca grava sul capannone artigianale con negozio-mostra, zona uffici e circostante cortile all'epoca e tuttora catastalmente distinto con i mappali 210 e 224 (subalterni dall'1 al 3);
- ipoteca legale iscritta il 13.10.2008 al n. 7.350 part., in favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in Torino, dell'importo complessivo di € 106.929,68 di cui € 53.464,84 di capitale, a seguito dell'atto amministrativo emesso il 10.09.2008, rep. n. 109.305/70; tale ipoteca grava sulle porzioni all'epoca distinte con il mappale 97, (subb. 6 e 7) del foglio 28, corrispondenti agli attuali subb. 7, 10 e 11 dei medesimi mappale e foglio;
- ipoteca giudiziale iscritta il 5.01.2012 al n. 48 part., in favore di [REDACTED]. con sede a Milano, dell'importo complessivo di € 60.000,00 di cui € 18.500,00 di capitale,

derivante dalla Sentenza emessa dal Tribunale di Modena il 31.08.2011, rep. n. 1,568/11; tale ipoteca grava sulle porzioni all'epoca distinte con il mappale 97, (subb. 6 e 7) del foglio 28, corrispondenti agli attuali subb. 7, 10 e 11 dei medesimi mappale e foglio;

- ipoteca giudiziale iscritta il 21.05.2012 al n. 1.663 part., in favore di [REDACTED] con sede in Cicognola (PV), dell'importo complessivo di € 18.000,00 di cui € 9.962,03 di capitale, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Voghera il 9.03.2012, rep.n.1.139/2012; tale ipoteca grava, oltre che su altra porzione immobiliare, sul capannone artigianale con negozio-mostra, zona uffici e circostante cortile all'epoca e tuttora catastalmente distinto con i mappale 210 e 224 (subalterni dall'1 al 3);

- contratto di locazione ultranovennale trascritto il 19.08.2014 al n. 14.506 part., in favore di con sede in Savignano sul Panaro (MO), gravante sulle porzioni all'epoca distinte con il mappale 97 (subb. 6 e 7) del foglio 28, corrispondenti agli attuali subb. 7, 10 e 11 dei medesimi mappali e foglio;

- contratto di locazione ultranovennale trascritto il 19.08.2014 al n. 14.507 part., a favore di nato a il, gravante sulle porzioni all'epoca ed attualmente distinte con il mappale 97 (subb. 3 e 4) del foglio 28;

- ipoteca per conc. amministrativa/riscossione iscritta il 21.03.2017 al n. 1.134 part., in favore di [REDACTED]. con sede in Roma, dell'importo complessivo di € 133.416,80 di cui € 66.708,40 di capitale, a seguito dell'atto amministrativo emesso il 20.03.2017, rep. n. 1.730/7017; tale ipoteca grava sulla porzione identificata con il mappale 224 (sub. 3) del foglio 28;

- ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta il 9.06.2017 al n. 2.387 part., in favore di [REDACTED] con sede in Roma, a seguito dell'atto

amministrativo emesso il 7.06.2017, rep. n. 1.747/7017; detta ipoteca grava sulle porzioni distinte con il mappale 97 (subb. dal 7 all'11) del foglio 28;

- ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta il 2.10.2017 al n. 4.089 part., in favore di [REDACTED] con sede in Roma, dell'importo complessivo di € 474.076,48 di cui € 237.038,24 di capitale, a seguito dell'atto amministrativo emesso il 29.09.2017, rep. n. 1.974/7017; detta ipoteca grava sulle porzioni distinte con il mappale 97 (subb. dal 7 all'11) del foglio 28;

- ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta il 13.07.2018 al n. 3.268 part., in favore di [REDACTED] con sede in Roma, dell'importo complessivo di € 82.677,86 di cui € 41.338,93 di capitale, a seguito dell'atto amministrativo emesso il 12.07.2018, rep. n. 2.132/7018; detta ipoteca grava sulla porzione distinta con il mappale 97 (sub. 4) del foglio 28;

- pignoramento esattoriale iscritto il 24.09.2018 al n. 18.089 part., in favore di [REDACTED] con sede in Roma, a seguito dell'atto amministrativo emesso il 24.09.2018, rep. n. 7/2018; detta ipoteca grava sulla maggiore consistenza del capannone artigianale con circostante area cortiliva distinto con il mappale 97 (subb. dal 7 all' 11) del foglio 28;

- pignoramento immobili iscritto il 4.01.2019 al n. 110 part., in favore di [REDACTED] con sede in Milano, a seguito dell'atto emesso dal tribunale di Modena il 25.10.2018, rep. n. 8.506/2018; tale pignoramento ha colpito tutti i beni immobili interessati dalla procedura.

OSSERVAZIONI in merito ai CRITERI

per la formazione dei LOTTI da porre all'incanto

Trattandosi di un compendio costituito da due porzioni immobiliari separate con tipologie e destinazioni diverse, lo scrivente ritiene conveniente, per la procedura in

esame, la formazione di n. 2 distinti lotti che potranno risultare, con ogni probabilità, maggiormente appetibili nelle diverse vendite all'incanto.

In ogni caso, lo scrivente rimane comunque a disposizione per la formazione di lotti diversi, qualora l'Ill.mo Signor G.E. ne ravvisasse l'opportunità; lotti che verranno formati sulla scorta delle stesse valutazioni.

Appurato ciò va verificata, come espressamente richiesto dall'Ill.mo Signor G.E., la possibilità di scorporare le porzioni immobiliari di proprietà della ditta dal lotto 1 formato nella CTU iniziale.

Va precisato che nel Lotto NON sono compresi beni o porzioni immobiliari di proprietà o in comproprietà con la suindicata ditta esecutata.

Viceversa, qualora la richiesta dell'Ill.mo Signor G.E. debba essere intesa riferita all'altra società fallita, si precisa che il Lotto 1 comprende alcune porzioni in comproprietà con la ditta, per la quota indivisa di 1/2, ed in particolare:

- l'area cortiliva circostante la porzione del villino pignorato, di cui al mappale 97, subalterno 9, del foglio 28;
- il portico trasformato in locale a servizio della residenza, con piscina, di cui al subalterno 11 della medesima particella.

Tuttavia, lo scrivente NON ritiene possibile o conveniente per la procedura in esame scorporare dal Lotto 1 i suindicati beni in comproprietà indivisa, nel momento in cui:

- la permanenza dell'area cortiliva (subalterno 9) circostante il villino nel quale si trovano le porzioni immobiliari pignorate, pur soltanto per la quota indivisa di 1/2, è essenziale per non ridurre ulteriormente l'appetibilità già scarsa dei beni nella vendita all'incanto, per l'ubicazione a ridosso di capannone artigianale e per il mancato pignoramento del contiguo magazzino della ditta attrezzato a cucina, sala conviviale e lavanderia con servizio igienico;

- il portico trasformato in locale a servizio con piscina (subalterno 11) pur scorporabile non sarebbe appetibile se venduto autonomamente e separatamente dall'adiacente villino residenziale.

Pertanto, sulla scorta dei suesposti elementi, lo scrivente conferma i seguenti lotti già formati nella C.T.U. iniziale:

- **LOTTO n. 1**, parte del villino residenziale sito in località Garofano di Savignano sul Panaro, tra le vie I Maggio civ. n. 313 e del Lavoro, costituito dalla proprietà dell'alloggio con autorimessa, oltre alla quota indivisa di 1/2 della tettoia e dell'area cortiliva circostante, di cui al mappale 97 (subb. 3 e 4, le porzioni esclusive, e 9 ed 11, i beni in comproprietà indivisa) del foglio 28;

- **LOTTO n. 2**, piena ed esclusiva proprietà del capannone con laboratorio, negozio-mostra e zona uffici, sito in località Garofano di Savignano sul Panaro, al civ. n. 199 di via Modena, catastalmente distinto con i mappali 210 e 224 (subb. dall'1 al 3) del foglio 28.

Si precisa che i beni compresi nel Lotto 1 sono gravati dal diritto di abitazione con diritto di accrescimento in favore di sigg.ri e, che secondo l'I.V.G. non è opponibile alla procedura esecutiva.

Ciò premesso, lo scrivente procede, così come segue, alla descrizione e valutazione dei beni pignorati.

ASTE
GIUDIZIARIE

LOTTO n.1

parte del villino residenziale sito in località Garofano del Comune di Savignano

sul Panaro, tra le vie I° Maggio civ. n. 313 e del Lavoro.

DESCRIZIONE CATASTALE

Il bene oggetto della richiesta valutazione é attualmente descritto, così come segue, presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Savignano sul Panaro (MO):

- Catasto Fabbricati, intestato a:

....., nat. a il, piena proprietà;

....., nat. a il, diritto di abitazione per 1/2;

Fg.	Mapp.	Sub.	Ubicazione	Piano	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
28	97	3	via I Maggio, 313	T	C/6	5	mq. 32,00	85,94
28	97	4	via I Maggio, 313	S1-T-1	A/2	2	vani 10,00	852,15
Totale u.i. 2							vani 10,00 mq. 32,00	€ 938,09

....., nata a il, prop. per 1/2;

..... con sede in (...), prop. per 1/2;

....., nat. a il, diritto di abitazione per 1/4;

Fg.	Mapp.	Sub.	Ubicazione	Piano	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
28	97	9	via I Maggio	T	area urbana		mq. 1192,00	
28	97	11	via I Maggio, 275	T	C/2	1	mq. 93,00	163,30
Totale u.i. 2							mq. 1285,00	€ 163,30

Le copie delle visure storiche catastali tratte dall'Agenzia del Territorio del Comune di Savignano sul Panaro sono allegate con la lettera **D**.

L'ubicazione e la consistenza degli immobili sono rappresentate nelle copie dell'estratto di mappa, dell'elaborato planimetrico e delle planimetrie catastali, rispettivamente allegate con le lettere **E**, **F** e **G**.

Le planimetrie catastali rappresentano le unità immobiliari pignorate con diverse differenze interne ed esterne, anche inerenti consistenze e l'uso di alcuni locali.

Tale situazione dovrà essere aggiornata dall'assegnatario nella vendita all'incanto, mediante la presentazione della denuncia di variazione presso il Catasto Fabbricati (con procedura Docfa).

ATTUALE PROPRIETA' e PROVENIENZA

Dall'esame della documentazione in atti, integrata dallo scrivente, emerge che il suindicato bene risulta parte di proprietà de..... sig. (limitatamente alle porzioni distinte con i subb. 3 e 4) e parte in comproprietà indivisa tra l. stess. debit.....

esecutat. e la ditta (le residue parti distinte con i subb. 9 ed 11), per le quote indivise di ½ cad.

A ciò si aggiunga che detta consistenza é gravata dal diritto di abitazione con accrescimento in favore dei sigg.ri (terzo estraneo alla procedura) e (debitore esecutato), costituito con gli atti del 23.03.2015 e del 28.11.2017, stipulati dopo la trascrizione dell'ipoteca in favore del creditore precedente, diritto che l'I.V.G. non ritiene opponibile alla procedura esecutiva.

In ogni caso, tale bene é prevenuto con i seguenti atti:

- compravendita a ministero notaio Cariani dott. Giorgio del 9.03.2015, rep. n. 85.270/36.419, trascritta a Modena il 23.03.2015 al n. 4.827 part., con la quale il sig., riservandosi il diritto di abitazione sulla consistenza venduta, ha alienato alla sig.ra (debitrice esecutata) la proprietà della porzione distinta con il mappale 97 (subb. 3 e 4) del foglio 28, oltre all'interessenza indivisa di ½ sulla residua parte identificata con i subb. 9 ed 11 del medesimo mappale;

- rinuncia e costituzione di diritto di abitazione a ministero notaio Cariani dott. Giorgio del 28.11.2017, rep.n.88.350/38.413, trascritto a Modena il 7.12.2017 ai nn. 20.896 e 20.897 part., con il quale:

- il sig. ha rinunciato alla quota di ½ del diritto di abitazione che si era riservato sulla consistenza precedentemente venduta;

- la sig.ra ha costituito il diritto di abitazione con diritto di accrescimento in favore del (debitore esecutato) sulla quota indivisa di ½ della porzione distinta con il mappale 97 (subb. 3 e 4) del foglio 28, oltre all'interessenza indivisa di ¼ sulla residua parte identificata con i subb. 9 ed 11 del medesimo mappale.

CONFINI

La consistenza immobiliare di cui si tratta confina, nel suo complesso, con le vie I Mag

gio e del Lavoro, ragioni e ragioni, salvi altri.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Savignano sul Panaro classifica la porzione immobiliare pignorata nella zona omogenea "D.1 - artigianali e industriali prevalentemente edificate", disciplinata dall'art. 66 delle Norme Tecniche d'Attuazione (vedi la copia dello stralcio dello strumento urbanistico allegata con la lettera **H**).

CONFORMITA' EDILIZIA

in relazione alle disposizioni della LEGGE 47/85 e s.m.i.

Il fabbricato nel quale si trova la porzione immobiliare pignorata è stato costruito sulla scorta della Concessione Edilizia n. 1.942 del 4.09.1981 (prot.n. 2.852 del 30.04.1979, vedi la copia del titolo allegata con la lettera **I**).

Successivamente, la porzione di cui si tratta è stata interessata dalle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia in sanatoria n. 612 del 16.05.1989 (prot. n. 8.167/86, vedi la copia dello stralcio allegata con la lettera **I1**);
- Concessione Edilizia n. 4.097 del 27.09.1999, per la realizzazione di portico e di copertura di terrazzo (vedi la copia dello stralcio allegata con la lettera **I2**).

A seguito del completamento di tale ultimo intervento il Comune di Savignano sul Panaro ha rilasciato il Certificato di Agibilità prot. n. 9.812 (pos. n. 4.097) del 21.08.2000

Dall'esame di tali pratiche edilizie emerge che la porzione immobiliare pignorata presenta diversi abusi edilizi che hanno comportato anche l'aumento delle superfici e dei volumi computabili ai fini urbanistici, oltre a variazioni di alcune destinazioni d'uso assentite.

In particolare, i principali abusi edilizi consistono:

- al piano interrato, nell'avvenuta realizzazione di servizio igienico in luogo di una porzione di cantina, oltre a ulteriori modifiche alla distribuzione interna dei locali;
- al pianterreno, nell'allestimento dell'autorimessa in camera da letto e servizio igienico, nell'avvenuta realizzazione di portico a lato sud-est, nella trasformazione dei due portici legittimati in ingresso ed in locale di servizio alla residenza con piscina;
- al piano primo, nell'avvenuta realizzazione di locale adibito a palestra in luogo del terrazzo, oltre a ulteriori modifiche alla distribuzione interna dei locali.

Tali abusi edilizi, di difficile regolarizzazione stante gli ampliamenti realizzati che si estendono fino al confine di proprietà e la vigente normativa urbanistica che consente la realizzazione soltanto di alloggi connessi ad attività artigianali (per il personale di sorveglianza o per i titolari di ditte), dovranno essere verosimilmente rimossi o ripristinati a cura e spese dell'assegnatario nella vendita all'incanto.

Non potendo ottenere l'esatta quantificazione degli oneri e dei costi da sostenere per rendere commerciabile il bene, il sottoscritto ritiene equo applicare una deduzione, in percentuale al valore di stima, tale da consentire all'aggiudicatario, con buona attendibilità, di far fronte alle spese cui andrà incontro (oneri, sanzioni e competenze professionali, o, in alternativa, costi di demolizione).

Nella fattispecie, lo scrivente riferisce, nonostante la volontà dell'ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, l'impossibilità (pratica) di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo.

Infatti, per la natura ed i limiti insiti del mandato assegnato, non pare possibile intendere che le considerazioni dello scrivente siano tese a sostituire le valutazioni di competenza della P.A. (inerenti i termini di ammissione delle istanze, la tipologia delle pratiche da presentare, l'indicazione degli adempimenti, gli oneri, le sanzioni ed i pagamenti), che gli uffici preposti si riservano di esprimere all'esito dell'istruttoria

conseguente la presentazione della pratica di regolarizzazione edilizia, completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Pertanto, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni riferite, le considerazioni riportate nel presente elaborato in merito alla regolarizzazione delle difformità (nei termini di fattibilità e di costi) sono da intendersi orientative e previsionali, e ciò unicamente per fornire un quadro generale di massima.

In altre parole, si precisa che quanto indicato può essere interessato da modificazioni o variazioni derivanti da diversi orientamenti della P.A. deputata alla verifica ed al rilascio del titolo edilizio di regolarizzazione o da normative urbanistiche successive alla redazione ed al deposito del presente elaborato.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA

La porzione immobiliare pignorata si trova nel villino posto nella zona artigianale di Garofano di Savignano sul Panaro, tra le vie I Maggio civ. n. 313 e del Lavoro (vedi foto aerea allegata con il n. **1**).

Detto villino, costruito a ridosso dell'attiguo capannone artigianale, risulta disposto su tre piani (di cui uno interrato) e consta, oltre alla porzione interessata dalla procedura, di magazzino con sala vendita attrezzata a cucina, sala conviviale e lavanderia con servizio igienico al pianterreno, utilizzate come pertinenze dell'alloggio pignorato.

Tale bene presenta le seguenti principali caratteristiche tipiche dell'edilizia residenziale dell'epoca di costruzione (vedi le fotografie allegate con i nn. dal **2** al **9**), ed in particolare:

- strutture portanti verticali in muratura di mattoni in laterizio esternamente a "faccia vista";
- solai orizzontali in laterocemento;
- solaio di copertura a falde inclinate anch'esso in laterocemento, con sovrastanti manti impermeabile, di tegole a canale curvo ed impianto solare o fotovoltaico;

- portico a lato sud-est con solaio orizzontale in legno e sovrastante manto impermeabile, provvisto di lucernario con telaio in metallo e policarbonato;
- altro portico attrezzato come locale di pertinenza dell'alloggio con piscina, caratterizzato da struttura portante verticale in muratura di mattoni in laterizio esternamente a "faccia vista" e copertura a falda inclinata, con orditura principale e secondaria lignea e sovrastanti manti impermeabile e di tegole;
- canali di gronda e tubi pluviali discendenti in lamiera parte zincata e parte preverniciata.

La porzione immobiliare pignorata consta della maggiore consistenza del villino con alloggio e locali di servizio, ed in particolare:

- della proprietà di tre cantine oltre a servizio igienico e ripostiglio sottoscala al piano interrato, di portico trasformato in ingresso-soggiorno, taverna, lavanderia ed autorimessa trasformata in camera da letto e servizio igienico al pianterreno, nonché della restante parte di alloggio al piano primo (con soggiorno trasformato in camera, cucina, due disimpegni, studio, tre camere, due servizi igienici, balcone e terrazzo trasformato in locale adibito a palestra);
- della quota indivisa di $\frac{1}{2}$ del portico trasformato in locale di servizio alla residenza con piscina, dell'ulteriore portico a lato sud-est, verso via I° Maggio e dell'area cortiliva circostante.

A ciò si aggiunga che la porzione attualmente utilizzata come unico alloggio comprende, oltre alla consistenza immobiliare pignorata, anche il contiguo magazzino con sala vendita al pianterreno del villino, attualmente attrezzato come cucina, sala conviviale e lavanderia con servizio igienico, di proprietà della ditta (non ricompresa tra i debitori eseguiti).

Le cantine al piano interrato presentano l'altezza utile interna di mt. 2,35 (circa), pareti e soffitti per lo più intonacati e tinteggiati, con esclusione del ripostiglio

sottoscala allo stato "grezzo" e di alcune pareti parzialmente rivestite con perlinato di legno, pavimenti in piastrelle ceramiche, zoccoletti battiscopa in legno, serramenti interni del tipo tamburato, impiallacciati in legno naturale, e serramenti esterni in "bocche di lupo", con telai in alluminio anodizzato e vetri (vedi le fotografie allegate con i nn. dal **10** al **17**).

La cantina di dimensioni maggiori è stata recentemente interessata dall'intervento di manutenzione che, pur non essendo stato completato, ha comportato la sostituzione delle finiture e dotazioni impiantistiche, oltre alla realizzazione di un nuovo servizio igienico (vedi le fotografie allegate con i nn. dall'**11** al **14**).

La porzione di alloggio al pianterreno (ivi inclusa l'autorimessa trasformata in camera e servizio igienico), anch'essa interessata da recenti opere di ristrutturazione che hanno comportato la sostituzione di alcune finiture e dotazioni impiantistiche, presenta l'altezza utile interna di mt. 2,90 (circa), pareti e soffitti per lo più intonacati e tinteggiati (con esclusione del portico trasformato in ingresso-soggiorno, con pareti in muratura a "faccia vista", e del servizio igienico con pareti parzialmente rivestite con piastrelle ceramiche), pavimenti in piastrelle ceramiche, zoccoletti battiscopa coordinati o in legno, serramenti interni in legno naturale con specchiature bisellate, serramenti esterni con telai in legno naturale e vetri a camera, servizio igienico con apparecchi igienico-sanitari normali ed impianto elettrico del tipo "sotto-traccia" con placche corpi-scatoletta in alluminio (vedi le fotografie allegate con i nn. dal **18** al **21**, **49** e **50**).

Il portico trasformato in locale a servizio della residenza, comunicante con il magazzino e la sala vendita adibiti a cucina e sala conviviale (di proprietà della ditta) ed accessibile dalla palestra al piano primo, presenta pareti intonacate e tinteggiate, controsoffitto in pannelli, pavimento in piastrelle ceramiche, zoccolotto battiscopa coordinato, serramenti esterni con telai in legno naturale e vetri a camera, nonché scala di collegamento con la palestra con struttura in ferro e gradini

rivestiti in legno, provvista di parapetto anch'esso in ferro (vedi le fotografie allegate con i nn. dal **22** al **27**).

Tale porzione consta di piscina con vasca in appoggio al pavimento e pareti esternamente rivestite con piastrelle in gres porcellanato.

La restante parte di alloggio al piano primo, accessibile dalla scala principale con gradini rivestiti in lastre di granito e parapetto in legno naturale con colonne tornite, presenta le seguenti principali caratteristiche (vedi le fotografie allegate con i nn. dal **28** al **39**):

- altezza utile interna di mt. 2,90 (circa);
- pareti e soffitti per lo più intonacati e tinteggiati, con esclusione dei servizi igienici e della cucina, parzialmente rivestite con piastrelle ceramiche;
- pavimento per lo più in piastrelle ceramiche con zoccolotti battiscopa parte coordinati e parte in legno;
- serramenti interni in legno naturale per lo più con specchiature bisellate e parte all'inglese, con due ante battenti e vetri;
- serramenti esterni con telai in legno naturale e vetri a camera, provvisti di persiane anch'esse in legno naturale;
- servizi igienici con apparecchi igienico-sanitari normali, tra cui vasi a sciacquo con cassette di cacciata a zaino, bidet, piatti doccia o vasche normali rivestite, lavabi a colonna e/o attacchi lavabi o lavatrici;
- soggiorno attrezzato a camera con camino a legna in muratura di mattoni a "faccia vista", con mensola in legno;
- balcone con soletta in c.a., pavimento in piastrelle ceramiche e parapetto in ferro;
- terrazzo sovrastante il portico con struttura in legno con manto impermeabile in guaina bituminosa, privo di pavimentazione calpestabile;
- impianto elettrico del tipo "sotto-traccia" con placche copriscatola in alluminio;

- impianto di riscaldamento con elementi radianti in ghisa a colonne e caldaia funzionante a gas metano.

Il locale abusivo adibito a palestra, realizzato in luogo del terrazzo legittimato, presenta pareti in mattoni di laterizio a "faccia vista", soffitto con la copertura a due falde leggermente inclinate a "vista", con orditura principale e secondaria in legno, pavimenti in piastrelle ceramiche con zocchetto battiscopa coordinato, serramento interno analogo a quello dell'alloggio contiguo e serramenti esterni con telai in legno naturale e vetri a camera (vedi le fotografie allegate con i nn. dal **40** al **42**).

L'area cortiliva circostante, completamente recintata con muretto in c.a. e sovrastante cancellata in metallo, presenta percorso pedonale e marciapiede pavimentati con piastrelle ceramiche, nonché ampia zona verde con siepi, arbusti, piante d'alto fusto e una piccola vasca (tipo stagno) di forma circolare delimitata da muretto in mattoni (vedi le fotografie allegate con i nn. dal **43** al **48**).

Tale consistenza immobiliare presenta un impianto planimetrico irrazionale, oltre a finiture e dotazioni impiantistiche disomogenee, conseguenza di numerosissimi interventi di ristrutturazione ed ampliamento effettuati nel tempo in mancanza di un progetto organico.

Il bene pignorato si presenta attualmente per lo più in discreto stato di conservazione, compatibilmente con la vetustà.

SERVITU'

Il bene pignorato non risulta gravato, secondo la documentazione in atti, da censo, livello o uso civico.

SITUAZIONE CONDOMINIALE

La consistenza immobiliare di cui si tratta non fa parte di un condominio costituito.

VINCOLO LOCATIVO

La porzione immobiliare pignorata risulta tuttora occupata dai sigg.ri e (debitori esecutati), coniugi in regime patrimoniale della separazione dei beni.

A ciò si aggiunga che la porzione di alloggio e l'autorimessa trasformata in camera con servizio igienico, catastalmente distinti con i subb. 3 e 4, sono interessati dal contratto di locazione ultranovennale autenticato dal notaio Barioni dott. Gianantonio del 4.08.2014, rep. n. 5.464/3.525, trascritto a Modena il 19.08.2014 al n. 14.507, in favore del sig. (debitore esecutato), della durata di anni venti, con decorrenza dal 4.08.2014 e termine il 3.08.2034.

Tale contratto è da considerare privo di efficacia nel caso siano ritenuti opponibili alla procedura il diritto di abitazione con accrescimento in favore dei sigg.ri (terzo estraneo alla procedura) e (debitore esecutato), costituito con i seguenti atti:

- di compravendita a ministero notaio Cariani dott. Giorgio del 9.03.2015, rep. n. 85.270/36.419, trascritta a Modena il 23.03.2015 al n. 4.827 part.;
- di rinuncia e costituzione di diritto di abitazione a ministero notaio Cariani dott. Giorgio del 28.11.2017, rep.n.88.350/38.413, trascritto a Modena il 7.12.2017 ai nn. 20.896 e 20.897 part.

SUPERFICI COMMERCIALI

Le superfici commerciali della porzione immobiliare in esame, calcolate sulla scorta delle misure dirette o rilevate graficamente dagli elaborati acquisiti e secondo la consuetudine locale, che prevede il computo di tutte le murature interne ed esterne, e, di 1/2, dei balconi e delle pareti di confine con proprietà di terzi o con altre unità immobiliari, risultano:

- porzioni pignorate per l'intera proprietà -
- autorimessa attrezzata come camera con servizio igienico, di cui al

sub. 3; mq. 39,30

- porzione di alloggio di cui al sub 4 (parte):

cantine al piano interrato; mq. 91,60

parte di alloggio al piano terra; mq. 41,00

portico trasformato in ingresso al piano terra; mq. 23,10

alloggio al piano primo; mq. 167,00

- balcone al piano primo, di cui al sub. 4 (parte); mq. 22,80

- terrazzo al piano primo, di cui al sub. 4 (parte), sul quale insiste il locale abusivo attrezzato a palestra; mq. 42,80

- porzioni pignorate per la quota indivisa di 1/2 -

- portico trasformato abusivamente in locale a servizio della residen-

za, con piscina, di cui al sub. 11; mq. 100,00

- area cortiliva di cui al sub. 9, esclusa l'area di sedime del fabbricato; mq. 1.153,10

Ne consegue che, adottando i coefficienti mercantili solitamente utilizzati nel mercato immobiliare locale per beni simili (1,00 per alloggi, 0,50 per balconi ed autorimesse, 0,30 per terrazzi e cantine e 0,25 per portici), nonché la superficie commerciale complessiva (SEL) della porzione di alloggio pignorata per l'intera proprietà gravata dal diritto di abitazione risulta di complessivi mq. 285,00 [mq. 41,00 + mq. 167,00 + (mq. 23,10 x 0,25) + (mq. 91,60 x 0,30) + (mq. 42,80 x 0,30) + (mq. 39,30 x 0,50) + (mq. 22,80 x 0,50) = mq. 285,15 e per arrotondamento mq. 285,00].

Si precisa che nella suindicata superficie commerciale non sono considerate le consistenze costruite in ampliamento in assenza delle necessarie autorizzazioni comunali che, con ogni probabilità, dovranno essere demolite.

VALUTAZIONE

Trattandosi della proprietà gravata dal diritto di abitazione con accrescimento costituito con gli atti del 23.03.2015 e del 28.11.2017, stipulati dopo la trascrizione

dell'ipoteca in favore del creditore precedente, lo scrivente, per consentire all'ill.mo Signor G.E. l'adozione del valore che riterrà più opportuno, procede, così come segue, all'individuazione dei prezzi base d'asta della porzione immobiliare pignorata considerando o ignorando l'esistenza del diritto di abitazione.

Tutto ciò premesso e precisato, tenuto conto delle peculiari caratteristiche del bene costituito dalla maggiore consistenza del villino costruito a ridosso di capannone artigianale, ed in particolare dell'ubicazione (nella zona industriale di Garofano), delle caratteristiche del villino, dell'impianto planimetrico irrazionale e della superficie commerciale, delle finiture e delle dotazioni impiantistiche disomogenee, del discreto stato di conservazione, delle numerose difformità principalmente costituite da ampliamenti e variazioni d'uso, della scarsa appetibilità del bene in conseguenza del pignoramento della quota indivisa di 1/2 dell'area cortiliva e della tettoia trasformata in locale di servizio alla residenza con piscina, del mancato pignoramento di alcuni locali al pianterreno attrezzati a cucina e sala conviviale del medesimo alloggio, nonché dei prezzi correnti di mercato per beni simili oggetto di recenti contrattazioni nella zona, il sottoscritto, adottando il criterio di stima diretta per comparazione espone le seguenti valutazioni:

- ignorando l'esistenza del diritto di abitazione con accrescimento -

- maggiore consistenza del villino con cantine al piano interrato e parte di alloggio nei piani terra e primo, esclusi gli ampliamenti realizzati in assenza delle necessarie autorizzazioni comunali, comprese le parti comuni per la quota indivisa di 1/2 o in relazione ai millesimi di proprietà;

mq. 285,00 x € 750,00 = € 213.750,00

- deduzione per consentire all'assegnatario nella vendita all'incanto di far fronte ai costi ed oneri necessari per la

regolarizzazione delle difformità, anche mediante la demolizione delle porzioni costruite in ampliamento;

delle parti esclusive – mq. 125,00 x € 100,00 = € 12.500,00 -

delle parti in comproprietà – mq. 100,00 x € 50,00 = € 5.000,00 -

delle difformità più modeste - € 213.750,00 x 3,00% = € 6.412,50 -

- deduzione del 5,00% per rendere appetibile il bene nella vendita all'incanto e per l'assenza della garanzia per "vizi";

€ 213.750,00 x 5,00 % = € 10.687,50 -

- ulteriore deduzione del 15,00% nel caso l'Ill.mo Signor G.E. ritenga opponibile alla procedura il contratto di locazione in favore del sig. (debitore esecutato), con termine il 3.08.2034;

€ 213.750,00 x 15,00 % = € 32.062,50 -

PREZZO BASE D'ASTA della piena ed esclusiva proprietà,

ignorando l'esistenza del diritto di abitazione, della

maggior consistenza del villino sito in località Garofano

di Savignano sul Panaro, al civ. n. 313 di via I Maggio,

con cantine al piano interrato, autorimessa al pianterreno trasformata in camera con bagno e parte di alloggio nei piani terra e primo, comprese la quota indivisa di 1/2 dell'area cortiliva e del portico trasformato in locale a servizio della residenza, e delle parti in relazione ai millesimi di proprietà, catastalmente distinta con il mappale 97 (subb. 3 e 4, oltre a 9 e 11, questi ultimi due per l'interessenza di 1/2) del foglio 28:

- **ignorando il vincolo locativo con termine il 3.08.2034;** = € 179.150,00

e per arrotondamento = € 179.000,00

(diconsi euro centosettantanovemila/00);

- **considerando il vincolo locativo con fine il 3.08.2034;** . = € 147.087,50

e per arrotondamento = € **147.000,00**

(diconsi euro centoquarantasettemila/00);

- **considerando l'esistenza del diritto di abitazione con accrescimento** -

Trattandosi del diritto di abitazione con accrescimento in favore dei sigg.ri (del, di anni 87 compiuti) e (del, di anni 46 compiuti), risulta evidente che per l'individuazione del più attendibile valore del diritto deve essere considerata l'età del titolare più giovane dello stesso diritto.

Pertanto, sulla scorta dei suesposti elementi (prezzo base d'asta ed età del titolare più giovane) ed adottando i criteri di stima riportati nel D.P.R. n. 637/1972 e successivi aggiornamenti, per la valorizzazione dell'usufrutto (per molti aspetti assimilabile al diritto di abitazione), emerge che l'attuale più attendibile valore del diritto di abitazione con accrescimento in favore dei sigg.ri (del, di anni 87 compiuti) e (del, di anni 46 compiuti) ammonta a complessivi € 143.000,00, così come segue:

€ 179.000,00 x 15,00 x 5,00% = € 134.250,00

e per arrotondamento = € 134.000,00

Ne consegue che il prezzo della proprietà spogliata del suindicato diritto di abitazione ammonta a € 45.000,00 (€ 179.000,00 - € 134.000,00).

PREZZO BASE D'ASTA della piena ed esclusiva proprietà,
considerando l'esistenza del diritto di abitazione, della
maggiore consistenza del villino sito in località Garofano
di Savignano sul Panaro, al civ. n. 313 di via I Maggio,

con cantine al piano interrato, autorimessa al pianterreno trasformata in camera con bagno e parte di alloggio nei piani

terra e primo, comprese la quota indivisa di 1/2 dell'area cortiliva e del portico trasformato in locale a servizio della residenza, e delle parti in relazione ai millesimi di proprietà, catastalmente distinta con il mappale 97 (subb. 3 e 4, oltre a 8 e 11, questi ultimi due per l'interessenza di 1/2) del foglio 28; = € **45.000,00**

(diconsi euro quarantacinquemila/00).

LOTTO n.2

capannone con laboratorio, negozio-mostra e zona uffici,

sito in località Garofano di Savignano sul Panaro, al civ. n. 199 di via Modena.

DESCRIZIONE CATASTALE

Il bene oggetto della richiesta valutazione é attualmente descritto, così come segue, presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Savignano sul Panaro (MO):

- Catasto Fabbricati, intestato a:

..... con sede in, proprietà;

Fg.	Mapp.	Sub.	Ubicazione	Piano	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
28	224	2	via Modena	T	C/1	5	mq.97,00	1.382,66
28	224	3	via Modena, 199	T-1	D/7			10.620,00
Totale u.i. 2							mq. 97,00	€ 12.002,66

- Catasto Terreni, intestato a:

..... con sede in, piena proprietà;

Fg.	Mapp.	Sub.	Qualità Classe	Cons.	Rendita
28	210	---	fabbr.urb. d'accert.	mq.165,00	.

Inoltre, presso il Catasto Terreni é descritta anche la suindicata particella 224, come ente urbano, della consistenza complessiva di mq. 2.076,00.

Le copie delle visure storiche catastali tratte dall'Agenzia del Territorio del Comune di Savignano sul Panaro sono allegate con la lettera **L**.

L'ubicazione e la consistenza degli immobili sono rappresentate nelle copie dell'estratto di mappa, dell'elaborato planimetrico e delle planimetrie catastali, rispettivamente allegate con le lettere **M**, **N** e **O**.

Le planimetrie catastali rappresentano la consistenza immobiliare con alcune differenze interne (all'impianto planimetrico).

Tale situazione dovrà essere aggiornata dall'assegnatario nella vendita all'incanto, mediante la presentazione della denuncia di variazione presso il Catasto Fabbricati (con procedura Docfa).

ATTUALE PROPRIETA' e PROVENIENZA

Dai documenti in atti e dalle integrazioni effettuate da parte dello scrivente emerge che il bene interessato dalla vertenza risulta attualmente di esclusiva proprietà della ditta [REDACTED] (debitrice esecutata).

Detto bene è pervenuto con i seguenti atti:

- compravendita a ministero notaio Nicolini dott. Antonio del 29.08.2007, rep. 19.961/4.013, trascritto a Modena l'11.09.2007 al n. 19.720 part., con il quale la porzione immobiliare venne acquistata dalla ditta con sede in Savignano sul Panaro;
- modifica societaria a ministero notaio Barioni dott. Gianantonio del 29.12.2015, rep. 5.444/3.511, registrato a Modena il 28.07.2014 al n. 9.462 serie 1T, con il quale la denominazione sociale della ditta è stata modificata in (debitrice esecutata).

CONFINI

L'immobile interessato dalla valutazione confina, nel suo complesso, con le vie I° Maggio e per Modena, ragioni del Demanio dello Stato e ragioni, salvi altri.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Savignano sul Panaro classifica la porzione immobiliare pignorata nella zona omogenea "D.1 - artigianali e industriali

prevalentemente edificate”, disciplinata dall’art. 66 delle Norme Tecniche d’Attuazione (vedi la copia dello stralcio dello strumento urbanistico allegata con la lettera **H**).

CONFORMITA' EDILIZIA

in relazione alle disposizioni della LEGGE 47/85 e s.m.i.

Il fabbricato di cui si tratta è stato costruito sulla scorta della Concessione Edilizia n. 4.352 del 14.02.2002 (prot. n. 13796) per la costruzione di capannone da adibire a laboratorio artigianale (vedi la copia dello stralcio della pratica edilizia allegata con la lettera **P**).

A seguito dell’ultimazione della costruzione il Comune di Savignano sul Panaro ha emesso, sulla scorta delle dichiarazioni del progettista e direttore lavori, il Certificato di Conformità Edilizi ed Agibilità prot. n. 6.170 del 2.07.2008 (vedi la copia allegata con la lettera **P**).

Successivamente, per l’immobile de quo è stata presentata la D.I.A. prat. n. 2008/104 del 4.08.2008 che non è divenuta efficace per la mancata produzione di parte della documentazione integrativa richiesta dalla P.A.

Dall’esame della suddetta pratica edilizia emerge che il capannone presenta alcune difformità per lo più inerenti la distribuzione interna dei locali.

Tali differenze potranno essere regolarizzate dall’assegnatario nella vendita all’incanto con l’applicazione, a parere di chi scrive, della S.C.I.A. in sanatoria (che prevede sanzioni determinate direttamente dal Comune).

Non potendo ottenere l’esatta quantificazione degli oneri e dei costi da sostenere per rendere commerciabile il bene, il sottoscritto ritiene equo applicare una deduzione, in percentuale al valore di stima, tale da consentire all’aggiudicatario, con buona attendibilità, di far fronte alle spese cui andrà incontro (oneri, sanzioni e competenze professionali).

Nella fattispecie, lo scrivente riferisce, nonostante la volontà dell'ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, l'impossibilità (pratica) di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo.

Infatti, per la natura ed i limiti insiti del mandato assegnato, non pare possibile intendere che le considerazioni dello scrivente siano tese a sostituire le valutazioni di competenza della P.A. (inerenti i termini di ammissione delle istanze, la tipologia delle pratiche da presentare, l'indicazione degli adempimenti, gli oneri, le sanzioni ed i pagamenti), che gli uffici preposti si riservano di esprimere all'esito dell'istruttoria conseguente la presentazione della pratica di regolarizzazione edilizia, completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Pertanto, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni riferite, le considerazioni riportate nel presente elaborato in merito alla regolarizzazione delle difformità (nei termini di fattibilità e di costi) sono da intendersi orientative e previsionali, e ciò unicamente per fornire un quadro generale di massima.

In altre parole, si precisa che quanto indicato può essere interessato da modificazioni o variazioni derivanti da diversi orientamenti della P.A. deputata alla verifica ed al rilascio del titolo edilizio di regolarizzazione o da normative urbanistiche successive alla redazione ed al deposito del presente elaborato.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA

Il fabbricato pignorato è posto in località Garofano di Savignano sul Panaro, nel quartiere artigianale, e più precisamente al civ. n. 199 di via Modena (vedi foto aerea allegata con il n. **51**).

Il fabbricato industriale con area cortiliva circostante, consta di un ampio capannone adibito a laboratorio artigianale, oltre all'adiacente corpo di fabbrica (a lato nord) disposto su due piani, con locali di servizio e sala mostra al pianterreno, oltre alla zona uffici al piano primo, accessibile mediante scala esterna in ferro.

Tale bene presenta caratteristiche architettoniche tipiche dell'edilizia artigianale dell'epoca di costruzione, ed in particolare (vedi le fotografie allegate con i nn. **51**, **52** e **58**):

- struttura verticale portante in c.a. prefabbricato, con colonne in parte provviste di mensole per carro ponte;
- copertura a falde leggermente inclinate con struttura costituita da elementi in c.a. prefabbricato (travi a doppia pendenza e copponi) oltre a lucernario a nastro, con sovrastante manto impermeabile;
- tamponamenti perimetrali con pannelli prefabbricati in c.a. e granglia di marmo;
- serramenti esterni con teli in alluminio verniciato e vetri a camera;
- scala esterna con struttura in ferro zincato.

L'ampio laboratorio artigianale al pianterreno con locale per cogenerazione e relativo disimpegno, presenta (vedi le fotografie allegate con i nn. dal **54** al **56**):

- altezza utile interna massima di mt. 9,30 (circa);
- pareti e soffitto tinteggiati;
- pavimento in cemento lisciato a quarzo, a riquadri;
- portoni apribili a libro o scorrevoli, con "passi uomo", in lamiera verniciata;
- impianto elettrico di illuminazione e forza motrice con conduttori in canaline tipo blindosbarra o in materiale plastico.

La zona servizi, costituita dallo spogliatoio con servizi igienici e locali doccia presenta pareti intonacate e tinteggiate o parzialmente rivestite con piastrelle ceramiche, controsoffitto in pannelli di fibra minerale, serramenti interni in lamiera verniciata, impianto elettrico di illuminazione parzialmente del tipo sotto-traccia ed apparecchi igienico sanitari normali (vedi la fotografia allegata con il n. **61**).

La sala mostra al pianterreno, attualmente suddivisa in alcuni locali con pareti mobili tipo arredo (con pannelli rivestiti in laminato plastico e specchiature in vetro), presenta

pavimento in piastrelle ceramiche, controsoffitto con pannelli in fibra minerale con corpi illuminanti integrati ed impianto elettrico di illuminazione parte del tipo "sotto-traccia" e parte con conduttori in canaline di materiale plastico (vedi le fotografie allegate con i nn. dal **70** al **76**).

L'ufficio al piano primo, accessibile mediante la scala esterna in ferro, presenta le seguenti caratteristiche (vedi le fotografie allegate con i nn. dal **62** al **69**):

- pareti intonacate e tinteggiate, con esclusione delle pareti del servizio igienico parzialmente rivestite con piastrelle ceramiche;
- controsoffitto con travetti ed assito in legno verniciato;
- pavimento in piastrelle di gres porcellanato;
- serramenti interni del tipo tamburato, lisci e laccati;
- servizio igienico con apparecchi igienico-sanitari normali, tra cui vaso a sciacquo con cassetta di cacciata, bidet, lavabo a colonna e piatto doccia;
- impianto elettrico per lo più del tipo "sotto-traccia";
- impianti telefonico e televisivo anch'essi del tipo "sotto-traccia";
- impianti di adduzione idrica e di scarico con tubazioni internate nelle murature o sottostanti le pavimentazioni.

L'area cortiliva circostante, completamente recintata, risulta per lo più pavimentata con asfalto o cemento.

Tale bene si presenta attualmente in buono stato di conservazione, compatibilmente con la vetustà.

SERVITU'

I beni pignorati non sono gravati, secondo la documentazione ventennale prodotta in atti o integrata nel corso delle operazioni peritali, da censo, livello o uso civico.

SITUAZIONE CONDOMINIALE

Il fabbricato di cui si tratta non fa parte con un condominio costituito.

VINCOLO LOCATIVO

Il capannone pignorato risulta attualmente occupato dalla ditta, con sede in, sulla scorta del contratto di locazione del 31.07.2017, registrato a Modena il 29.08.2017 al n. 10.695, serie 3T, che prevede principalmente il canone annuo iniziale di € 48.000,00, da corrispondere in rate mensili anticipate, e la durata di anni 6 rinnovabili automaticamente per uguale periodo (stante la rinuncia del locatore ad esercitare la disdetta), con decorrenza dal 31.07.2017 e termine il 31.07.2026, secondo quanto riportato nella relazione periodica di I.V.G. datata 21.04.2023 (vedi la copia del contratto allegata con la lettera **Q**).

SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale del bene in esame, calcolata sulla scorta delle misure dirette o rilevate graficamente dagli elaborati acquisiti e secondo la consuetudine locale (che prevede il computo di tutte le murature interne ed esterne e di 1/2 dei balconi e delle pareti di confine con proprietà di terzi o con altre unità immobiliari), risulta:

- capannone con laboratorio artigianale;	mq.	1.189,30
- corpo di fabbrica in aderenza disposto su due piani: spogliatoio e servizi igienici al pianterreno;	mq.	41,60
sala mostra al pianterreno;	mq.	96,90
uffici al piano primo;	mq.	138,50
- area cortiliva, esclusa l'area di sedime del fabbricato;	mq.	913,20

VALUTAZIONE

Tutto ciò premesso e precisato, tenuto conto delle peculiari caratteristiche del bene, ed in particolare dell'ubicazione (nel quartiere artigianale di Garofano di Savignano sul Panaro), dell'impianto planimetrico e della superficie commerciale, delle finiture e delle dotazioni impiantistiche, del buono stato di conservazione, delle lievi difformità (per lo

più alla distribuzione interna dei locali) e delle finalità per cui è richiesta la valutazione, nonché dei prezzi correnti di mercato per beni simili oggetto di recenti contrattazioni nella zona, il sottoscritto, adottando il criterio di stima diretta per comparazione espone la seguente valutazione:

- capannone con laboratorio artigianale, compresa l'area cortiliva di esclusiva pertinenza;

mq. 1.189,30 x € 370,00 = € 440.041,00

- corpo di fabbrica in aderenza disposto su due piani, compresa l'area cortiliva di esclusiva pertinenza:

spogliatoio e servizi igienici al pianterreno;

mq. 41,60 x € 450,00 = € 18.720,00

sala mostra al pianterreno;

mq. 96,90 x € 470,00 = € 45.543,00

uffici al piano primo;

mq. 138,50 x € 550,00 = € 76.175,00

totale = € 580.479,00

- deduzione dell'1,00% per consentire all'assegnatario nella vendita all'incanto di far fronte alle spese ed agli oneri per le regolarizzazioni edilizia e catastale;

€ 580.479,00 x 1,00% = € 5.804,79 -

- deduzione del 5,00% per il vincolo locativo;

€ 580.479,00 x 5,00% = € 29.023,95 -

- deduzione del 5,00% per rendere appetibile i beni nella vendita all'incanto e per l'assenza della garanzia per "vizi";

€ 580.479,00 x 5,00% = € 29.023,95 -

**PREZZO BASE D'ASTA del capannone con laboratorio,
negozio-mostra e zona uffici, sito in località Garofano**

di Savignano sul Panaro, al civ. n. 199 di via Modena,

catastralmente distinto con il mappale 224 (subb. 1, 2 e 3) del

foglio 28; = € 516.626,31

e per arrotondamento = € **517.000,00**

(diconsi euro cinquecentodiciassettemila/00).

RIEPILOGO dei PREZZI BASE D'ASTA

- **LOTTO n. 1, costituito dalla maggiore consistenza del
villino sito in località Garofano di Savignano sul
Panaro, al civ. n. 313 di via I Maggio,** con cantine al piano

interrato, autorimessa al pianterreno trasformata in camera
con bagno e parte di alloggio nei piani terra e primo,

comprese la quota indivisa di 1/2 dell'area cortiliva e del portico
trasformato in locale a servizio della residenza, e delle parti in

relazione ai millesimi di proprietà, catastralmente distinta con il
mappale 97 (subb. 3 e 4, oltre a 8 e 11, questi ultimi due per

l'interessenza di 1/2) del foglio 28:

- **ignorando l'esistenza del diritto di abitazione e del**

vincolo locativo con termine il 3.08.2034; = € 179.000,00

- **ignorando il diritto di abitazione e considerando il vi-**

colo locativo con fine il 3.08.2034; = € 147.000,00

- **considerando l'esistenza del diritto di abitazione con**

accrescimento in favore dei sigg.ri

.....; = € 45.000,00

**LOTTO n. 2, costituito dal capannone con laboratorio,
negozio-mostra e zona uffici, sito in località Garofano
di Savignano sul Panaro, al civ. n. 199 di via Modena,**

catastralmente distinto con il mappale 224 (subb. 1, 2 e 3) del
foglio 28;

= € **517.000,00**

Con la presente relazione lo scrivente ritiene di avere esaurientemente assolto il
gradito incarico affidatogli.

Modena, 19.09.2023

(geom. Roberto Zanetti)