

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 125/2025 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: DOTT.SSA GIULIA LUCCHI

Debitore: (omissis)

Creditore: (omissis)

RELAZIONE DI STIMA - SENZA GENERALITÀ

in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali





INDICE

0	PREMESSA	5
1	CONTROLLO PRELIMINARE.....	5
2	ELEMENTI DELLA RELAZIONE DI STIMA.....	7
2.0	PREMESSA	7
2.1	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI.....	7
2.1.0	DIFFORMITÀ CATASTALI.....	7
2.2	DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI	9
2.2.0	VENDITA IMMOBILIARE SOGGETTA AD IVA.....	10
2.2.1	DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI.....	10
2.2.2	EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA E AGEVOLATA.....	10
2.2.3	CONTRIBUTI PUBBLICI IN RELAZIONE AGLI EVENTI SISMICI DEL 20 E 29 MAGGIO 2012.....	10
2.3	STATO DI POSSESSO DEI BENI	11
2.4	FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	11
2.5	FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.....	12
2.6	REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA	12
2.7	DIFFORMITÀ RISPETTO ALLO STATO LEGITTIMO RICONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO.....	12
2.8	DIRITTO SUI BENI DEL DEBITORE PIGNORATO.....	14
2.9	PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ.....	14
3	DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI	14
3.0	FORMAZIONE DI LOTTI DI VENDITA E CONFINI.....	14
3.1	DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LOTTO.....	15
3.2	DESCRIZIONE ANALITICA DEL FABBRICATO PRODUTTIVO	16
3.3	DESCRIZIONE ANALITICA DEL FABBRICATO SERVIZI	20
3.4	DESCRIZIONE ANALITICA DELL'AREA CORTILIVA PERTINENZIALE.....	21
3.5	DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI	23
3.6	PIGNORAMENTO PRO QUOTA.....	24
4	CONCLUSIONI	24
	ALLEGATI.....	25



0 PREMESSA

L'ambito degli accertamenti che mi sono stati affidati dal GE sono quelli contenuti nell'Allegato 1 al "Decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. e contestuale decreto di nomina dell'esperto stimatore, del custode giudiziario e del pre-delegato (A)" (Allegato 0). Sarà onere di parte offerente verificare preventivamente, a propria cura, i beni sotto ogni profilo.

I contenuti della presente relazione di stima corrispondono agli adempimenti indicati nell'Allegato 1 al decreto sopra citato nella stessa sequenza in cui in essi sono esposti.

La presente relazione si riferisce esclusivamente alle unità immobiliari oggetto del pignoramento e non si riferisce ad eventuali beni comuni con altre proprietà.

1 CONTROLLO PRELIMINARE

- In riferimento ai documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c., il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva; si allega alla presente la certificazione notarile sostitutiva del 10/02/2026 depositata in data 11/02/2026 (Allegato 1). Per ciascuno degli immobili pignorati la certificazione risale ad un atto di acquisto o ad un atto di conferimento in società trascritto in data antecedente di più di venti anni la data di trascrizione del pignoramento.
- Si è provveduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie telematiche degli immobili oggetto di pignoramento, sia al Catasto Fabbricati che al Catasto Terreni, e della società esecutata, ispezioni che si allegano alla presente (Allegato 2).
- Sono stati acquisiti l'atto di compravendita e l'atto di conferimento in società dei beni in favore della società esecutata, all'epoca denominata (omissis), che si allegano alla presente: atto di compravendita del notaio Camillo Aggazzotti del 06/11/1979, rep. 157919/15198, trascritto presso la Conservatoria di Modena il 03/12/1979 ai nn. 18849/13384 (Allegato 3), e atto di conferimento in società del notaio Camillo Aggazzotti del 30/06/1977, rep. 156360/14492, trascritto presso la Conservatoria di Modena il 20/07/1977 ai nn. 11041/8525 (Allegato 4). In particolare, l'atto di compravendita del 06/11/1979 ha ad

oggetto *“l’appezzamento di terreno posto in Modena identificato alla partita 16895 del N.C.T. meccanizzato del Comune di Modena al Foglio 105 coi mappali 55/2, 55/3 e 56 confinante con altra ragione della e scolo fontane e sul quale è stato costruito il tratto di capannone non ancora censito al N.C.E.U. di Modena ma ivi denunciato il 30 Maggio 1977 con scheda n. 3131 di registrazione”*; nell’atto del 30/06/1977 è riportato che *“del patrimonio sociale della ripetuta Società (...) fa parte un appezzamento di terreno con sovrastante capannone (...) detto immobile è ora censito al N.C.E.U. di Modena alla partita 12973, foglio 105 col mappale 55 parte e precisamente trattasi del capannone con circostante area cortiliva di cui alla scheda n. 234978 presentata al N.C.E.U. il 30 Maggio 1977 n. 3132 di registrazione (...)”*. Si allegano alla presente la planimetria catastale storica prot. n. 3131 (Allegato 5) con la relativa scheda Mod. 2 (Allegato 6), citata nell’atto di compravendita del 06/11/1979, e la planimetria catastale storica prot. n. 3132 (Allegato 7), citata nell’atto del 30/06/1977.

- Il creditore procedente non ha depositato gli estratti catastali attuali e storici. Si è provveduto all’acquisizione delle visure catastali attuali e storiche degli immobili pignorati, che si allegano alla presente (Allegato 8). Si provveduto altresì all’acquisizione delle visure catastali storiche degli immobili precedenti (ad oggi soppressi) che hanno originato gli immobili pignorati, sino alla data degli atti di compravendita e di conferimento in società antecedenti di più di venti anni la data di trascrizione del pignoramento; si allegano alla presente tali visure con l’esclusione della visura del Subalterno 4 che risulta non evadibile (Allegato 9).
- Nella certificazione notarile sostitutiva sono indicati soltanto i dati catastali attuali degli immobili pignorati e non i dati catastali storici. Detta certificazione, tuttavia, riporta quanto indicato negli atti di cui sopra, che fanno riferimento a planimetrie catastali storiche (Allegati 5 e 7).
- In riferimento a stato civile e regime patrimoniale, si specifica che la parte esecutata è una società.

2 ELEMENTI DELLA RELAZIONE DI STIMA

2.0 PREMESSA

In riferimento al regime patrimoniale del debitore, come indicato al paragrafo precedente si specifica che il debitore è una società.

2.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

È stata accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

I beni oggetto di pignoramento risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Modena (MO) come segue:

- **Foglio 105 Particella 55 Subalterno 7 graffato al Foglio 105 Particella 56**

Rendita Euro 6.312,13, Zona censuaria 3, Categoria D/7

Via Cesare Della Chiesa n. 13, Piano T-2

I beni risultano intestati alla società esecutata con diritto di piena proprietà per 1000/1000.

Si allegano alla presente la planimetria catastale attuale (Allegato 10) con la relativa scheda Mod.

2N Parte I e Parte II (Allegato 11), l'elenco immobili catastali (Allegato 12) e l'estratto di mappa catastale (Allegato 13).

2.1.0 DIFFORMITÀ CATASTALI

Alla data del sopralluogo, 02/04/2026, sono state riscontrate alcune difformità catastali.

Le difformità più rilevanti rispetto alla planimetria catastale sono le seguenti:

- Nella porzione di edificio a due piani non è presente la scala a chiocciola rappresentata nella planimetria catastale;
- Diversamente da quanto rappresentato nella planimetria catastale, i due locali al primo piano sono utilizzati come ripostigli, non sono comunicanti tra loro e risultano accessibili ciascuno dall'appartamento adiacente, corrispondente al Foglio 105 Particella 55 Subalterno 2, non oggetto di pignoramento, di proprietà di terzi.

Pertanto, per l'accesso ai due locali al primo piano, risulta la sussistenza, di fatto, di una servitù di passaggio. Si rileva a tal proposito che nello stato legittimo del fabbricato (di cui ai paragrafi 2.6 e 2.7) la scala a chiocciola non è rappresentata e i locali al primo piano, identificati come locali abitativi, risultano accessibili dall'appartamento adiacente.

Le altre difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale sono relative alle altezze dei locali, alla presenza o assenza di aperture ed alla posizione di alcune aperture.

Sempre in riferimento alla planimetria catastale, si segnala altresì che due locali del fabbricato servizi Foglio 105 Particella 56, che nello stato legittimo sono identificati come "garage", nella planimetria catastale sono identificati come "officina".

Nella mappa catastale vi è un errore di rappresentazione per quanto riguarda la sagoma del fabbricato servizi Foglio 105 Particella 56 (rappresentata correttamente nella planimetria catastale); la sagoma rappresentata nella mappa catastale, infatti, comprende anche una porzione di tettoia contigua al fabbricato principale realizzata senza titolo abilitativo (si veda in proposito il paragrafo 2.7).

Sempre in riferimento alla mappa catastale, inoltre, si segnala che il confine di fatto dell'area cortiliva pertinenziale, definito da una recinzione in muratura, non coincide con il confine catastale ma include anche la striscia di terreno identificata al Foglio 105 Particella 181, ente urbano non oggetto di pignoramento. È stato acquisito l'atto di compravendita di tale striscia di terreno, atto di compravendita del notaio Angelo Pini del 16/12/1977, rep. 553/320, trascritto presso la Conservatoria di Modena il 14/01/1978 gen. n. 890 partic. n. 781, da cui risulta che la stessa è stata acquistata dalla società esecutata, all'epoca denominata (omissis); si allega alla presente tale atto (Allegato 14).

Si rileva, infine, che nella visura catastale sono indicati i piani T-2 mentre, come correttamente indicato nella planimetria catastale, l'unità immobiliare si sviluppa ai piani T-1.

2.2 DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

I beni oggetto di pignoramento sono un fabbricato produttivo destinato a fonderia, ad oggi dismessa, ed un fabbricato servizi di pertinenza, con circostante area cortiliva pertinenziale, siti nel Comune di Modena (MO), Via Cesare Della Chiesa n. 13.

Il fabbricato produttivo corrisponde al Foglio 105 Particella 55 Subalterno 7, il fabbricato servizi corrisponde al Foglio 105 Particella 56, graffato al precedente; l'area cortiliva pertinenziale non ha autonomo identificativo catastale.

Il fabbricato produttivo è contiguo, sul lato ovest, ad un fabbricato abitativo non oggetto di pignoramento, di proprietà di terzi, e si sviluppa in parte al piano terra, con i locali principali a doppio volume, e in parte, nella porzione contigua al fabbricato abitativo, su due piani fuori terra.

I locali al piano terra a doppio volume sono un grande locale adibito a fonderia, con un'area dedicata al forno, ed un magazzino; gli altri locali al piano terra sono, sul lato sud, piccoli locali adibiti a mensa, spogliatoio, doccia, antibagno, bagno, e, nella porzione a due piani, locali adibiti a corridoio, ufficio, spogliatoio, doccia, bagno. I locali al primo piano risultano accessibili unicamente dal fabbricato abitativo adiacente e corrispondono a due vani utilizzati come ripostigli ed un terrazzo. Sul lato est del fabbricato è presente una tettoia, in parte legittima ed in parte realizzata senza titolo abilitativo. Sul lato sud del fabbricato sono inoltre presenti due manufatti di modeste dimensioni realizzati senza titolo abilitativo. Si veda in proposito il paragrafo 2.7.

Il fabbricato servizi si sviluppa solo al piano terra ed ospita quattro locali di cui due adibiti a magazzino e due adibiti a garage. Sul lato sud, in corrispondenza della striscia di terreno identificata al Foglio 105 Particella 181, ente urbano non oggetto di pignoramento, è presente un quinto locale, analogo a quelli adiacenti, realizzato senza titolo abilitativo. Si veda in proposito il paragrafo 2.7.

L'area cortiliva pertinenziale corrisponde all'area cortiliva circostante il fabbricato produttivo.

Come già detto al paragrafo precedente, si segnala che il confine di fatto dell'area cortiliva pertinenziale, definito da una recinzione in muratura, include anche la striscia di terreno identificata al Foglio 105 Particella 181, ente urbano non oggetto di pignoramento. Nella porzione di area

cortiliva sul lato nord del fabbricato produttivo sono presenti un silos ed un depuratore, ad oggi dismesso.

2.2.0 VENDITA IMMOBILIARE SOGGETTA AD IVA

In relazione all'art. 10 DPR 633/1972, relativo alle operazioni esenti dall'IVA, si rileva che i beni oggetto di pignoramento sono fabbricati destinati ad attività produttiva (categoria catastale D/7) con circostante area cortiliva pertinenziale di proprietà di una società. Si vedano le date degli interventi edilizi eseguiti sui fabbricati al paragrafo 2.6.

2.2.1 DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI

Il fabbricato produttivo destinato a fonderia, corrispondente al Foglio 105 Particella 55 Subalterno 7, è stato costruito in virtù di Licenza Edilizia Ornato n. 1685/53, Prot. Gen. n. 27496/53, e relativa Licenza Edilizia in variante Prot. Gen. n. 13410/55, cui è seguita Autorizzazione di Abitabilità Prot. Gen. n. 26880/55 con decorrenza dal 30/11/1955. Il fabbricato servizi, corrispondente al Foglio 105 Particella 56, è stato costruito in virtù di Licenza Edilizia Ornato n. 594/60, Prot. Gen. n. 9136/60, e relativa Licenza Edilizia in variante Prot. Gen. n. 3698/61, cui è seguita Autorizzazione di Abitabilità Prot. Gen. n. 17115/61 con decorrenza dal 11/07/1961. Si vedano in proposito i paragrafi 2.6 e 2.7.

2.2.2 EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA E AGEVOLATA

Dalle Licenze Edilizie con cui sono stati costruiti i fabbricati non risulta che gli stessi siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata (anche edilizia residenziale sociale), finanziati, in tutto o in parte, con risorse pubbliche.

2.2.3 CONTRIBUTI PUBBLICI IN RELAZIONE AGLI EVENTI SISMICI DEL 20 E 29 MAGGIO 2012

Dalla documentazione reperita tramite accesso agli atti presso il Comune di Modena non risulta che i fabbricati abbiano beneficiato o siano beneficiari dei contributi pubblici in relazione agli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012.

2.3 STATO DI POSSESSO DEI BENI

Come indicato al paragrafo 2.1, i beni oggetto di pignoramento risultano intestati alla società esecutata con diritto di piena proprietà per 1000/1000.

Come verificato in sede di sopralluogo in data 02/04/2026, i beni oggetto di pignoramento non risultano occupati da terzi.

2.4 FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Parti comuni, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti, come da atto di compravendita e atto di conferimento in società dei beni (Allegati 3 e 4). Per quanto riguarda le parti comuni si veda la relativa sezione al paragrafo 3.1. Per quanto riguarda le servitù si veda quanto riportato ai paragrafi 2.1.0 e 3.1.

Come risulta dalla certificazione notarile sostitutiva (Allegato 1) e dalle ispezioni ipotecarie degli immobili al Catasto Terreni (Allegato 2), sugli immobili al Catasto Terreni Foglio 105 Particella 55 e Particella 56 grava la costituzione di diritti reali a titolo oneroso, trascritta presso la Conservatoria di Modena il 23/12/1991 ai nn. 24779/17005, mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio Giovanni Marani del 05/12/1991, rep. 18726, per il diritto di servitù di distanza a favore della società Panini srl. È stata acquisita la scrittura privata in questione, che si allega alla presente (Allegato 15).

Si segnala, inoltre, che in base alle Tavole "Vincoli e Tutele" VT2.3 e VT2.4 del vigente Piano Urbanistico Generale del Comune di Modena, sotto al fabbricato produttivo passa un canale coperto, denominato "Scolo Fontane" negli elaborati grafici allegati alle Licenze Edilizie dei fabbricati (di cui al paragrafo 2.6), disciplinato dagli articoli v2.3, v2.4 e v2.5.3 delle Norme VT1 "Limitazioni alle trasformazioni - Vincoli, rispetti e tutele derivanti dalla pianificazione sovraordinata e di settore".

2.5 FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Le formalità che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente sono quelle indicate nella certificazione notarile sostitutiva (Allegato 1), cui si rinvia, ad eccezione della costituzione del diritto di servitù di distanza di cui al paragrafo precedente.

2.6 REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica in quanto i beni oggetto di pignoramento sono fabbricati con un'area pertinenziale inferiore a 5.000 mq.

Come già detto al paragrafo 2.2.1, il fabbricato produttivo destinato a fonderia, corrispondente al Foglio 105 Particella 55 Subalterno 7, è stato costruito in virtù di Licenza Edilizia Ornato n. 1685/53, Prot. Gen. n. 27496/53, e relativa Licenza Edilizia in variante Prot. Gen. n. 13410/55, cui è seguita Autorizzazione di Abitabilità Prot. Gen. n. 26880/55 con decorrenza dal 30/11/1955.

Il fabbricato servizi, corrispondente al Foglio 105 Particella 56, è stato costruito in virtù di Licenza Edilizia Ornato n. 594/60, Prot. Gen. n. 9136/60, e relativa Licenza Edilizia in variante Prot. Gen. n. 3698/61, cui è seguita Autorizzazione di Abitabilità Prot. Gen. n. 17115/61 con decorrenza dal 11/07/1961. La Licenza Edilizia Ornato n. 594/60, Prot. Gen. n. 9136/60, e relativa Licenza Edilizia in variante Prot. Gen. n. 3698/61, ha avuto ad oggetto anche l'ampliamento del fabbricato produttivo.

Successivamente i beni pignorati sono stati oggetto di Concessione Edilizia n. 712/81 per la realizzazione di locali in sopraelevazione.

Si allega alla presente parte della documentazione più significativa delle pratiche edilizie sopra citate (Allegati 16-18).

2.7 DIFFORMITÀ RISPETTO ALLO STATO LEGITTIMO RICONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo, 02/04/2026, sono state riscontrate diverse difformità rispetto allo stato legittimo, dato dalla Licenza Edilizia Ornato n. 594/60, Prot. Gen. n. 9136/60, e relativa Licenza

Edilizia in variante Prot. Gen. n. 3698/61, per quanto riguarda i locali al piano terra, e dalla Concessione Edilizia n. 712/81 per quanto riguarda i locali al primo piano.

Tra i due edifici oggetto di pignoramento è presente un'ampia tettoia, in pessimo stato di conservazione, di cui solo la porzione a fianco del forno (di circa 27 mq) risulta legittima, mentre tutta la restante parte è stata realizzata senza titolo abilitativo.

Sul lato sud del fabbricato produttivo, ai due lati della porzione di edificio che ospita i locali mensa, spogliatoio, doccia, ecc., sono presenti due manufatti di modeste dimensioni, di cui uno in muratura ed uno in lamiera, realizzati senza titolo abilitativo.

Sul lato sud del fabbricato servizi, in corrispondenza della striscia di terreno identificata al Foglio 105 Particella 181, ente urbano non oggetto di pignoramento, è presente un quinto locale, analogo a quelli adiacenti, realizzato senza titolo abilitativo.

In riferimento ai manufatti realizzati senza titolo abilitativo sopra descritti, ai fini della valutazione di stima di cui al paragrafo 3.5 sono stati considerati i costi per la remissione in pristino.

Si rileva inoltre che tra uno dei locali al primo piano e l'edificio abitativo adiacente è presente una porta non indicata nella Concessione Edilizia n. 712/81, mentre risulta tamponata l'apertura che collegava i due locali. Poiché la porta non indicata nella Concessione Edilizia si trova su un muro portante, e non è nota l'epoca di realizzazione della stessa, non è possibile stabilire se tale intervento sia o meno sanabile, pertanto, ai fini della valutazione di stima, sono stati considerati i costi per la sua remissione in pristino; di conseguenza sono stati considerati i costi di remissione in pristino anche per quanto riguarda l'apertura tamponata tra i due locali, per garantire l'accesso ad entrambi. Le altre difformità riscontrate sono relative alle dimensioni dei locali, alla distribuzione interna degli stessi, alla presenza o assenza di aperture ed alla posizione di alcune aperture. Per tali difformità si considera la possibilità di sanatoria, pertanto, ai fini della valutazione di stima di cui al paragrafo 3.5, sono stati considerati i costi di sanatoria.

Si precisa, infine, che la sottoscritta non ha potuto prendere visione dell'antibagno e del bagno con questo comunicante, per i motivi spiegati al paragrafo 3.2.

2.8 DIRITTO SUI BENI DEL DEBITORE PIGNORATO

Come risulta dalla certificazione notarile sostitutiva (Allegato 1) e come riportato al paragrafo 2.1, il dritto sui beni della società debitrice è di piena proprietà per 1000/1000.

Dalla certificazione notarile sostitutiva e dalla documentazione acquisita non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

2.9 PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ

Dalla certificazione notarile sostitutiva (Allegato 1) e dalla documentazione acquisita non risulta che i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

3.0 FORMAZIONE DI LOTTI DI VENDITA E CONFINI

Vista la tipologia dei beni oggetto di pignoramento, al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita si ritiene opportuno procedere alla formazione di un LOTTO UNICO, costituito da un fabbricato produttivo destinato a fonderia, ad oggi dismessa, ed un fabbricato servizi di pertinenza, con circostante area cortiliva pertinenziale.

Il lotto unico confina a nord e ad est con beni di altra proprietà (Foglio 105 Particelle 52, 54, 135 a nord e Foglio 105 Particella 57 ad est), a sud con la striscia di terreno identificata al Foglio 105 Particella 181, non oggetto di pignoramento, di fatto contigua all'area cortiliva pertinenziale ed inclusa all'interno della recinzione in muratura che la delimita, ad ovest con un fabbricato abitativo di altra proprietà e la circostante area cortiliva (Foglio 105 Particella 55 Subalterni 1 e 2).

È stato acquisito l'atto di compravendita del fabbricato abitativo, atto di compravendita del notaio Antonio Roli del 27/11/1959, rep. 5296/2794, che si allega alla presente (Allegato 19). Tale atto, in particolare, ha ad oggetto *“una porzione di fabbricato di nuova costruzione (...) e precisamente la sola parte adibita ad abitazione civile, che nel tipo di frazionamento del geom. Ennio Borghi prog. n. 6167 (59-60) approvato il 13 novembre 1959, che in originale si unirà a voltura e in copia si allega al presente sub A), risulta identificata al foglio 83 col mappale 18798 sub b (...)”*. Da tale atto, e dal frazionamento allegato, si può desumere che l'area cortiliva circostante il fabbricato abitativo sia di pertinenza esclusiva dello stesso.

Per quanto detto, per l'accesso al lotto unico da Via Cesare Della Chiesa, risulta la sussistenza, di fatto, di una servitù di passaggio sull'area cortiliva circostante il fabbricato abitativo adiacente al fabbricato produttivo oggetto di pignoramento.

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LOTTO

Identificazione catastale all'attualità

Il lotto unico comprende le unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Modena (MO) come segue:

- **Foglio 105 Particella 55 Subalterno 7 graffato al Foglio 105 Particella 56**

Rendita Euro 6.312,13, Zona censuaria 3, Categoria D/7

Via Cesare Della Chiesa n. 13, Piano T-2

Tipologia, destinazione, ubicazione

Il lotto unico è costituito da un fabbricato produttivo destinato a fonderia, ad oggi dismessa, ed un fabbricato servizi di pertinenza, con circostante area cortiliva pertinenziale, siti nel Comune di Modena (MO), Via Cesare Della Chiesa n. 13.

Il fabbricato produttivo corrisponde al Foglio 105 Particella 55 Subalterno 7, il fabbricato servizi corrisponde al Foglio 105 Particella 56, graffato al precedente, l'area cortiliva pertinenziale non ha autonomo identificativo catastale.

Accessi

Il lotto unico ha accesso carrabile e pedonale da Via Cesare Della Chiesa passando attraverso l'area cortiliva circostante il fabbricato abitativo adiacente al fabbricato produttivo oggetto di pignoramento.

Per quanto detto al paragrafo 3.0, visto l'atto di compravendita del fabbricato abitativo, per l'accesso al lotto unico risulta la sussistenza, di fatto, di una servitù di passaggio.

Pertinenze e accessori

Come già illustrato, il lotto unico è costituito da un fabbricato produttivo destinato a fonderia, ad oggi dismessa, ed un fabbricato servizi di pertinenza, con circostante area cortiliva pertinenziale.

Il fabbricato produttivo corrisponde al Foglio 105 Particella 55 Subalterno 7, il fabbricato servizi corrisponde al Foglio 105 Particella 56, graffato al precedente; l'area cortiliva pertinenziale non ha autonomo identificativo catastale.

Parti comuni

Per quanto detto al paragrafo 3.0, visto l'atto di compravendita del fabbricato abitativo, si desume che non vi siano parti comuni.

Contesto

L'edificio cui appartiene il lotto unico sorge nel Comune di Modena, nel Villaggio Artigiano Modena Ovest, nato all'inizio degli anni '50 per rispondere alle necessità di occupazione ed abitazioni del dopoguerra.

Il Villaggio Artigiano Modena Ovest è caratterizzato dalla costruzione, su piccoli lotti, di fabbricati tipologicamente omogenei, al massimo di due piani, destinati a piccoli capannoni e residenze, le cosiddette "case-officina", dove la casa occupa il lotto sul fronte strada e dietro o a lato è unito il laboratorio-officina.

L'area presenta una buona accessibilità, essendo vicina alla Via Emilia ed alla tangenziale che circonda la città.

Nella zona sono presenti anche servizi quali scuole, centri sportivi, bar, fermate dei mezzi pubblici.

3.2 DESCRIZIONE ANALITICA DEL FABBRICATO PRODUTTIVO

Caratteristiche del bene

Tipologia del bene	Fabbricato produttivo destinato a fonderia, ad oggi dismessa, adiacente ad un fabbricato abitativo non oggetto di pignoramento (di proprietà di terzi), in parte a un piano fuori terra e in parte a due piani fuori terra, costruito nei primi anni '50.
Altezza interna utile	Altezza minima locale fonderia 425 cm.
Composizione interna	Fonderia, forno, magazzino, due spogliatoi, due locali doccia, due bagni, antibagno, mensa, corridoio, ufficio, due ripostigli, un terrazzo, tettoia sul lato est.

Caratteristiche strutturali ed esterne	Edificio del tipo “casa-officina”, con il fabbricato abitativo sul fronte strada e dietro il fabbricato produttivo. Il fabbricato produttivo si sviluppa in parte a un piano fuori terra e in parte a due piani fuori terra. I locali al primo piano risultano accessibili dall'appartamento adiacente, non oggetto di pignoramento, di proprietà di terzi. La struttura del capannone è a travi e pilastri in cemento armato con solai a volte a botte in laterizio. La porzione a due piani e la porzione sul lato sud del capannone sono in muratura portante con solai di copertura piani. Le facciate del capannone e della porzione sul lato sud dello stesso sono intonacate e tinteggiate, la porzione a due piani è per lo più rivestita in pietra bianca ed in parte in mattoni faccia a vista. Il manto di copertura del capannone è in tegole di laterizio, la è tettoia in lamiera.
Caratteristiche interne	Pareti interne intonacate e tinteggiate, pareti di bagni e docce rivestite con rivestimenti ceramici, pareti dell'ufficio rivestite con perlinato. Pavimenti di tipo diverso a seconda della destinazione d'uso del locale: in battuto di cemento nella fonderia, in piastrelle di ceramica nel magazzino, in uno spogliatoio, in un locale doccia, nella mensa, nel corridoio, nell'ufficio e nei locali al primo piano, in piastrelle di graniglia in uno spogliatoio, in un locale doccia e in un bagno. Serramenti esterni metallici nel capannone e nella porzione a sud dello stesso, serramenti esterni in legno nella porzione a due piani. Nel locale fonderia sono presenti il forno, ad oggi dismesso, e due carroponti.
Impianto elettrico	Impianto elettrico per lo più a vista e in parte sottotraccia nella porzione a due piani. L'impianto risulta datato e non è noto se funzionante.
Impianto idrico	Impianto idrico per due bagni e due locali doccia. Sono presenti due boiler per l'acqua calda sanitaria. In uno dei locali al primo piano è presente una lavatrice, nel terrazzo è presente un lavabo. L'impianto nel suo complesso risulta datato e non è noto se funzionante.

Impianto termico	Impianto di riscaldamento presente nella porzione a due piani ma non più funzionante in quanto privo di caldaia.
Stato di manutenzione	Il fabbricato nel suo complesso, non essendo più utilizzato da alcuni anni, si presenta in condizioni di manutenzione generale scadenti.

Si evidenzia che nel locale fonderia sono presenti un grande cumulo di sabbie di fonderia, mescolate con scorie di fonderia, e sacchi "big bags" contenenti le ceneri di fusione del depuratore; inoltre, nel forno ed in un "big bag" posto sotto la tettoia è presente materiale refrattario (caolino). Vista la presenza di tali rifiuti, che costituiscono rifiuti speciali, è stato conferito apposito incarico al Dott. Geol. Pier Luigi Dallari per la classificazione dei rifiuti presenti e la stima dei costi di smaltimento degli stessi. Si allega alla presente la relazione tecnico-ambientale del Dott. Geol. Pier Luigi Dallari (Allegato 20) e si riportano di seguito i risultati di tale studio relativamente ai rifiuti presenti nel fabbricato produttivo:

Rifiuto	EER	Descrizione	Caratteristiche	Volume stimato
Sabbie di fonderia (cumulo posto nel locale fonderia)	10.09.07*	Forme e anime da fonderia utilizzate, contenenti sostanze pericolose	Pericoloso	200 mc
Ceneri di fusione del depuratore	10.09.11*	Altri particolati contenenti sostanze pericolose	Pericoloso	15,4 mc
Materiale refrattario: caolino	10.09.12	Altri particolati diversi da quelli di cui alla voce 10.09.11	Non pericoloso; recuperabile ex DM 186/06	1 mc

Vista l'epoca di realizzazione del capannone, è stato sottoposto ad analisi anche un campione di stucco delle finestre, da cui è emersa la presenza di amianto (crisotilo e amosite). Allo stato attuale l'amianto presente nello stucco si trova in matrice compatta e non friabile. Come riportato nella relazione tecnico-ambientale di cui sopra, vista l'epoca di realizzazione del fabbricato non si esclude la presenza di materiali contenenti amianto (MCA) come canaline, tubature, vasche, ecc.

Si precisa, infine, che i sacchi “big bags” contenenti le ceneri di fusione del depuratore sono posti davanti alla porta dell’antibagno, impedendone l’accesso, pertanto la sottoscritta non ha potuto prendere visione dell’antibagno e del bagno con questo comunicante.

Rispondenza degli impianti alla vigente normativa

In sede di sopralluogo non sono state fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti, né queste risultano presenti tra la documentazione reperita con l’accesso agli atti presso il Comune. Inoltre, come specificato nella tabella sopra, l’impianto di riscaldamento risulta non più funzionante e gli altri impianti risultano datati e non è noto se funzionanti. Pertanto nella valutazione di stima di cui al paragrafo 3.5 si è tenuto conto dello stato d’uso e di manutenzione del fabbricato ed è stata applicata una riduzione per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Tabella delle superfici

Le superfici di seguito elencate sono state ottenute a seguito di rilievo e successiva restituzione grafica. La superficie commerciale è calcolata al lordo delle murature, applicando il coefficiente 100% per i locali principali, 50% per la tettoia e 30% per il terrazzo.

	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coeff.	Superficie commerciale (mq)	Esposizione	Condizioni di manu- tenzione
Fonderia	302,22	321,89	1,00	321,89	Nord, Sud, Est	Scadenti
Forno	10,06	12,88	1,00	12,88	Nord, Sud, Est	Scadenti
Magazzino	74,35	80,40	1,00	80,40	Nord, Sud	Scadenti
Tettoia	27,06	27,06	0,50	13,53	Nord, Est	Scadenti
Mensa	5,62	7,37	1,00	7,37	Sud	Scadenti
Spogliatoio	7,25	8,90	1,00	8,90	Sud	Scadenti
Doccia	4,47	5,61	1,00	5,61	Sud	Scadenti
Antibagno	1,35	1,88	1,00	1,88	-	Scadenti
Bagno	1,35	2,27	1,00	2,27	Sud	Scadenti
Corridoio	4,54	5,34	1,00	5,34	-	Scadenti
Ufficio	14,77	16,92	1,00	16,92	Nord	Scadenti
Spogliatoio	10,34	11,67	1,00	11,67	Sud	Scadenti

Doccia	2,13	2,59	1,00	2,59	-	Scadenti
Bagno	2,20	2,93	1,00	2,93	Sud	Scadenti
Ripostiglio	13,70	15,78	1,00	15,78	Nord	Scadenti
Ripostiglio	11,01	12,34	1,00	12,34	Sud	Discrete
Terrazzo	9,75	11,32	0,30	3,40	Sud	Discrete
Sup. totale	502,17	547,15		525,70		

3.3 DESCRIZIONE ANALITICA DEL FABBRICATO SERVIZI

Caratteristiche del bene

Tipologia del bene	Fabbricato servizi di pertinenza di un fabbricato produttivo destinato a fonderia, ad oggi dismessa, monopiano, costruito nei primi anni '60.
Altezza interna utile	230 cm.
Composizione interna	Due magazzini e due garages.
Caratteristiche strutturali ed esterne	Edificio in linea monopiano. Struttura in elevazione in muratura portante, solaio di copertura piano in laterocemento. Facciate intonacate e tinteggiate.
Caratteristiche interne	Pareti interne intonacate e tinteggiate. Pavimenti in battuto di cemento. Solo uno dei locali è dotato di portone metallico a due ante.
Impianto elettrico	Impianto elettrico a vista. L'impianto risulta datato e non è noto se funzionante.
Impianto idrico	Non presente.
Impianto termico	Non presente.
Stato di manutenzione	Il fabbricato nel suo complesso si presenta in condizioni di manutenzione generale scadenti.

Si evidenzia che all'interno di uno dei locali è presente un accatastamento di pezzi di gesso per la creazione di modelli, che costituiscono rifiuti speciali. Come già detto al paragrafo precedente, vista

la presenza di rifiuti speciali, è stato conferito apposito incarico al Dott. Geol. Pier Luigi Dallari per la classificazione dei rifiuti presenti e la stima dei costi di smaltimento degli stessi. Si riportano di seguito i risultati dello studio del Dott. Geol. Pier Luigi Dallari (Allegato 20) relativamente ai rifiuti presenti nel fabbricato servizi:

Rifiuto	EER	Descrizione	Caratteristiche	Volume stimato
Gesso da modelli	10.09.14	Scarti di leganti per rifiuti diversi da quelli di cui alla voce 10.09.13	Non pericoloso; non rispetta i limiti del test di cessione ex DM 05/02/1998 e smi	3,4 mc

Tabella delle superfici

Le superfici di seguito elencate sono state ottenute a seguito di rilievo e successiva restituzione grafica. La superficie commerciale è calcolata al lordo delle murature, applicando il coefficiente 60%.

	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coeff.	Superficie commerciale (mq)	Esposizione	Condizioni di manutenzione
Magazzino	16,25	18,58	0,60	11,15	Ovest	Scadenti
Magazzino	38,61	42,54	0,60	25,52	Ovest	Scadenti
Garage	15,58	17,46	0,60	10,48	Ovest	Scadenti
Garage	15,76	18,73	0,60	11,24	Ovest	Scadenti
Sup. totale	86,20	97,31		58,39		

3.4 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'AREA CORTILIVA PERTINENZIALE

Caratteristiche del bene

Area cortiliva circostante il fabbricato produttivo.

Alla data del sopralluogo, 02/04/2026, tale area risultava in parte asfaltata, sul lato sud e su parte del lato nord del fabbricato produttivo, e in parte con erba o terra, su parte del lato nord e sul lato

est dello stesso. A tal proposito la proprietà ha riferito che in tutta l'area cortiliva c'è asfalto e cemento e che parte di essa risulta coperta da erba o terra.

Come già detto, il confine di fatto dell'area cortiliva pertinenziale, definito da una recinzione in muratura, include anche la striscia di terreno identificata al Foglio 105 Particella 181, ente urbano non oggetto di pignoramento.

Nella porzione sul lato nord del fabbricato produttivo sono presenti un silos ed un depuratore, ad oggi dismesso.

Si evidenzia che, sempre sul lato nord del fabbricato produttivo, è presente anche un cumulo di sabbie di fonderia, mescolate con scorie di fonderia. Come già detto ai paragrafi precedenti, vista la presenza di rifiuti speciali, è stato conferito apposito incarico al Dott. Geol. Pier Luigi Dallari per la classificazione dei rifiuti presenti e la stima dei costi di smaltimento degli stessi. Si riportano di seguito i risultati dello studio del Dott. Geol. Pier Luigi Dallari (Allegato 20) relativamente ai rifiuti presenti nell'area cortiliva pertinenziale:

Rifiuto	EER	Descrizione	Caratteristiche	Volume stimato
Sabbie di fonderia (cumulo posto nell'area cortiliva pertinenziale)	10.09.07*	Forme e anime da fonderia utilizzate, contenenti sostanze pericolose	Pericoloso	75 mc

Come riportato nella relazione tecnico-ambientale del Dott. Geol. Pier Luigi Dallari (Allegato 20), si evidenzia inoltre che un campione di sabbie di fonderia è stato sottoposto alla verifica della "concentrazione soglia di contaminazione" (CSC), risultando **non conforme** a quanto previsto dal D.Lgs. 152/06 (Allegato 5 - Tabella 1B) relativo a "Concentrazione soglia di contaminazione nel suolo e nel sottosuolo riferiti alla specifica destinazione d'uso dei siti da bonificare" per i siti ad uso commerciale ed industriale.

Tabella delle superfici

Le superfici di seguito elencate sono state ottenute a seguito di rilievo e successiva restituzione grafica. La superficie commerciale è calcolata applicando il coefficiente 10%.

	Superficie lorda (mq)	Coeff.	Superficie commerciale (mq)	Condizioni di manu- tenzione
Area cortiliva pertinenziale	601,81	0,10	60,18	Scadenti
Sup. totale	601,81		60,18	

3.5 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto unico in esame si ritiene di servirsi del metodo sintetico comparativo, che costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare i valori di mercato, praticati in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame per localizzazione, consistenza, vetustà, stato di conservazione, tipologia di finiture e situazione occupazionale. Tale indagine ha tenuto conto sia dei valori di mercato di immobili in vendita con caratteristiche analoghe, sia dei valori OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra esposto, svolte opportune indagini comparative, tenuto conto dello stato di fatto del lotto unico e delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e considerati gli adeguamenti della stima per:

- Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, visto quanto illustrato al paragrafo 2.4;
- Oneri di regolarizzazione urbanistica, visto quanto illustrato al paragrafo 2.7;
- Stato d'uso e di manutenzione, visto quanto illustrato ai paragrafi 3.2, 3.3 e 3.4;
- Costi per lo smaltimento dei rifiuti speciali presenti (sabbie di fonderia, ceneri di fusione del depuratore, materiale refrattario: caolino, gesso da modelli), visto quanto illustrato ai paragrafi 3.2, 3.3 e 3.4;

Si determina quanto segue:

- Stima del valore per metro quadro di superficie commerciale: **€ 165,00/mq.**
- Stima del valore del LOTTO UNICO al lordo della riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto:

LOTTO UNICO	Superficie commerciale (mq)	Valore al mq (€)	Valore del LOTTO UNICO al lordo della riduzione (€)
Fabbricato produttivo destinato a fonderia con fabbricato servizi di pertinenza ed area cortiliva pertinenziale	644	165,00	106.260,00

Al valore così determinato si applica una riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 5%. L'importo della riduzione risulta: € 106.260,00 x 5% = € 5.313,00.

Applicando tale riduzione si calcola il prezzo finale di stima del LOTTO UNICO:

$$€ 106.260,00 - € 5.313,00 = € 100.947,00$$

Prezzo di stima del LOTTO UNICO: € 100.947,00

3.6 PIGNORAMENTO PRO QUOTA

I beni oggetto di pignoramento non sono sottoposti a pignoramento pro quota.

4 CONCLUSIONI

La sottoscritta dichiara che la presente relazione è stata redatta dopo aver preso visione dei beni in essa descritti.

Fiduciosa che la presente possa contribuire all'esito positivo della vendita dei beni, per quanto sopra esposto si ritiene di aver correttamente adempiuto all'incarico ricevuto.

Formigine (MO), 18/06/2026

Ing. Laura Reggiani



ALLEGATI

- Allegato 0 - Allegato 1 al *“Decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. e contestuale decreto di nomina dell’esperto stimatore, del custode giudiziario e del pre-delegato (A)”*
- Allegato 1 - Certificazione notarile sostitutiva
- Allegato 2 - Ispezioni ipotecarie telematiche degli immobili e della società esecutata
- Allegato 3 - Atto di compravendita rep. 157919/15198
- Allegato 4 - Atto di conferimento in società rep. 156360/14492
- Allegato 5 - Planimetria catastale storica prot. n. 3131
- Allegato 6 - Scheda catastale storica prot. n. 3131 Mod. 2
- Allegato 7 - Planimetria catastale storica prot. n. 3132
- Allegato 8 - Visure catastali attuali e storiche degli immobili pignorati
- Allegato 9 - Visure catastali storiche degli immobili precedenti
- Allegato 10 - Planimetria catastale attuale
- Allegato 11 - Scheda catastale attuale Mod. 2N Parte I e Parte II
- Allegato 12 - Elenco immobili catastali
- Allegato 13 - Estratto di mappa catastale
- Allegato 14 - Atto di compravendita rep. 553/320
- Allegato 15 - Scrittura privata per costituzione di servitù di distanza
- Allegato 16 - Licenza Edilizia Ornato n. 1685/53 Prot. Gen. n. 27496/53, Licenza Edilizia in variante Prot. Gen. n. 13410/55, Autorizzazione di Abitabilità Prot. Gen. n. 26880/55
- Allegato 17 - Licenza Edilizia Ornato n. 594/60 Prot. Gen. n. 9136/60, Licenza Edilizia in variante Prot. Gen. n. 3698/61, Autorizzazione di Abitabilità Prot. Gen. n. 17115/61
- Allegato 18 - Concessione Edilizia n. 712/81
- Allegato 19 - Atto di compravendita rep. 5296/2794
- Allegato 20 - Relazione tecnico-ambientale inerente alla stima dei costi per lo smaltimento dei rifiuti presenti a firma del Dott. Geol. Pier Luigi Dallari

