

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

Procedura esecutiva immobiliare n. 183 / 2024

Giudice dell'esecuzione

DOTT.SSA GIULIA LUCCHI

Promossa da

contro

* * *

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto Ing. Pasquale Del Neso, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Modena al n°2283 sezione A, con studio in Sassuolo (MO) in via Adda n 73/B CF DLN PQL 68P20 E329D PIVA 02943850368, nominato esperto stimatore nella procedura esecutiva immobiliare succitata dal

GE

PREMESSO

di avere ricevuto incarico con provvedimento del GE in data 04/06/2025 e giuramento entro i termini previsti relativamente alla procedura esecutiva in epigrafe
che nel su citato incarico, al quale si rimanda, sono riportati i quesiti oggetto dell'incarico

ESPONE QUANTO SEGUE

SEZ I: CONTROLLO PRELIMINARE

Trascrizione dell'Atto di pignoramento

L'Atto di Pignoramento, redatto dall'Avv. Daniela Calcagno in data 18/06/2024



risulta essere stato trascritto in data 16/07/2024 ai nn 21382/16052, come risulta dalla Nota di Trascrizione depositata sul PCT.

Dalle indagini condotte non risultano altri pignoramenti precedenti nel ventennio precedente.

Corretta identificazione catastale

I beni pignorati sono così identificati al Catasto Fabbricati del comune di Modena:

Foglio 229, particella 108, sub 8, cat C1, classe 8, consistenza 102 mq, rendita € 1617,23

Si attesta la corretta e completa identificazione catastale dei beni pignorati e perfetta identità tra i beni come descritti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione

NOTA: è opportuno precisare che la Certificazione sostitutiva ex art 567 CPC del 22/04/2024 notaio Maurizio Zivieri di Modena contiene un'imprecisione in quanto il numero del foglio catastale ivi indicato non è corretto (indicato il foglio 220 anziché il 229)

Completezza documentazione ex art 567 co 2 c.p.c.

Si attesta che il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione Notarile Sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della L 302/1998, datata 22/04/2024, a firma del notaio dott Maurizio Zivieri di Modena e depositata sul PCT.

Si precisa quanto segue:

Titolo di proprietà

L'atto di proprietà relativo agli immobili pignorati è il seguente:

- Decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Modena in data 9/4/24 rep n 548 trascritto il 23/4/2024 al n 8955

Proprietaria attuale: *****

Dal momento che l'Atto di Pignoramento è stato trascritto in data 16/07/2024 si desume che la trascrizione dell'Atto di Proprietà sia avvenuta solo tre mesi prima

della trascrizione del Pignoramento e quindi **prima di venti anni**

Il titolo di proprietà è allegato a questa perizia.

Dati ipocatastali

Si attesta che la Certificazione Notarile Ipocatastale, alla quale si rimanda, riporta con continuità le iscrizioni e le trascrizioni che hanno interessato i beni pignorati nell'ultimo ventennio.

Dati catastali

Il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) né l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Tuttavia si fa presente che nella Visura Catastale Storica dei beni pignorati si ricava che l'attuale configurazione catastale, a partire dalla Costituzione del 04/02/1993, ha subito le seguenti variazioni:

1. Dati alla Costituzione del 04/02/1993 in atti alla stessa data

Foglio 229, particella 108, sub 8, cat C1, classe 8, consistenza 107 mq,
rendita Lire 3.284.900

2. Variazione del 23/11/1999 in atti alla stessa data: DIVERSA

DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – IMMOBILE ATTUALE

Foglio 229, particella 108, sub 8, cat C1, classe 8, consistenza 102 mq,
rendita Lire 3.131.400 (€ 1617.23) - in evidenza i dati variati

L'ultima variazione catastale è avvenuta **oltre venti anni prima** della trascrizione del Pignoramento.

La Certificazione notarile si limita ad indicare che dal 1/1/2004 l'immobile in esame aveva l'attuale identificazione.

L'esecutato non è una società di capitale.

Giudizio su completezza ed idoneità

L'esperto stimatore attesta che per i beni pignorati la documentazione ipocatastale è completa ed idonea ad eccezione della planimetria catastale da aggiornare come di seguito riportato.

Acquisizione delle visure catastali aggiornate all'attualità

Si conferma che sono state acquisite le visure catastali aggiornate dei beni pignorati.

Passaggi di proprietà

Si attesta che la Certificazione Notarile Ipocatastale, alla quale si rimanda, riporta tutti i passaggi di proprietà dei beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notificazione del pignoramento.

Si precisa che i beni pignorati non hanno subito nessuna modifica dei dati catastali a partire dall'ultima variazione del 23/11/1999.

Elenco iscrizioni e trascrizioni

Si attesta che la Certificazione Notarile Ipocatastale, alla quale si rimanda, riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento. Pertanto si può affermare che i beni pignorati corrispondono senza incertezza e soluzione di continuità ai beni nella titolarità degli esecutati.

Accesso agli immobili

D'intesa col custode giudiziario l'accesso con annesso sopralluogo è stato effettuato in data 24/09/2025.

Conclusa la fase di controllo preliminare si procede a rispondere agli altri quesiti posti dal GE.



**IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL
PIGNORAMENTO**Identificazione dei diritti reali

Nei confronti dei beni pignorati l'Atto di pignoramento indica l'esecuzione forzata dei diritti immobiliari della società debitrice *****

Si attesta che il diritto immobiliare di cui sopra corrisponde alla Piena Proprietà in capo alla società esecutata ***** in virtù del titolo di proprietà descritto nel paragrafo dedicato.

Beni oggetto del pignoramento

I beni pignorati oggetto del pignoramento sono di seguito descritti:

Catasto Fabbricati del comune di Modena:

Foglio 229, particella 108, sub 8, cat C1, classe 8, consistenza 102 mq, rendita € 1617,23

Si attesta che i dati catastali coincidono con quelli riportati nel titolo di proprietà.

NOTA

Sul lato ovest del fabbricato è ubicata una tettoia con struttura metallica ed altezza min/max pari a cm 230/300. La tettoia è ubicata sul subalterno n 19 che dalle evidenze catastali risulta essere identificato come BCNC=Bene Comune Non Censibile; la proprietà appartiene pro indiviso a tutti i subalterni che compongono il fabbricato. Pertanto i diritti di proprietà della porzione pignorata si estendono a tale tettoia in quota di proporzionale in quanto in comune con gli altri proprietari.

DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E

STIMA

Descrizione sommaria

Ai fini di codesta perizia **le consistenze pignorate costituiscono un unico lotto immobiliare** come di seguito descritto:

Piena proprietà di una porzione di immobile ad uso locale di pubblico spettacolo ubicato in via Jacopo da Porto Sud 493 a Baggiovara di Modena, disposta su un unico livello al piano terra e costituita da un grande ambiente centrale ad uso bar, porzione di bagni, porzione di area di servizio ad uso cucina, porzione di guardaroba.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati del comune di Modena:

Foglio 229, particella 108, sub 8, cat C1, classe 8, consistenza 102 mq, rendita € 1617,23

Descrizione analitica

L'immobile pignorato è parte integrante senza soluzione di continuità di un maggiore corpo di fabbrica ubicato ai limiti della frazione di Baggiovara, poco distante dall'importante arteria di via Giardini. L'intero fabbricato è un locale di pubblico spettacolo.

Il fabbricato è disposto su un unico livello a piano terra.

Nell'adiacente area esterna è presente un ampio parcheggio che abbraccia il fabbricato su tre lati, nord, sud ed ovest mentre ad est è situata un'area servizi o retro.

Sono presenti diversi accessi al fabbricato sia sui lati del parcheggio sia sul retro.

Tra i diversi accessi solo uno, posto sul retro, consente l'ingresso diretto alla

porzione pignorata. D'altra parte però, dal momento che la porzione pignorata è parte integrante del locale di pubblico spettacolo e ne occupa la parte centrale, essa è raggiungibile anche dagli altri accessi. Ad ogni modo i due ingressi principali non servono direttamente la porzione pignorata.

Il fabbricato ha un'altezza in gronda di circa 4 metri. Sugli ingressi principali è dotato di una tettoia con struttura metallica ed altezza min/max pari a cm 230/300.

Le facciate dell'edificio sono realizzate in pannelli colorati di nero. Sono colorate di nero anche le due porte degli ingressi principali.

L'area di parcheggio, pavimentata in asfalto, è dotata lungo i confini di alte alberature e di una siepe bassa. Quest'ultima si interrompe in corrispondenza dei due accessi, uno ampio e carrabile, l'altro pedonale, ubicati su via Jacopo da Porto Sud.

Le pitture (tinteggi e verniciatura) non sono recenti.

Lo stato manutentivo delle facciate e dell'area esterna è buono.

La struttura portante dell'edificio è costituita da travi e pilastri in calcestruzzo armato, copertura in tegoli prefabbricati.

La porzione pignorata è posta in posizione baricentrica rispetto al fabbricato ed è disposta secondo l'asse est/ovest. Dal momento che è parte integrante del locale di pubblico spettacolo essa contiene porzioni di guardaroba, bar, area tavolini, area di servizio ad uso cucina, area bagni. Per tali motivi i confini sono definiti dalle murature sui lati est ed ovest mentre non sono affatto definiti sugli altri due lati nord e sud.

La pavimentazione degli ambienti è in ceramica. Sono presenti varie controsoffittature disposte a quote diverse per cui l'altezza degli ambienti è

variabile dai 3 ai 3,80 m. Le pareti ed i soffitti sono di colore nero.

Le pareti divisorie e le porte dei bagni sono realizzate con pareti d'arredo mentre le altre pareti bagni sono realizzate con pannelli verniciati di nero. L'altezza del soffitto nei bagni è di m 2,75.

La porta d'accesso al locale pignorato è in metallo con maniglione anti panico.

Le pitture (tinteggi e verniciatura) non sono recenti.

Lo stato manutentivo delle parti interne è buono.

Sono presenti gli impianti elettrico e di illuminazione, l'impianto di amplificazione sonora, l'impianto di climatizzazione ad aria, idrico e fognario e del gas. Tali impianti sono comuni a tutti gli ambienti che formano il locale di pubblico spettacolo pertanto la porzione pignorata non è dotata di impianti dedicati ed indipendenti. Trattandosi di un locale di pubblico spettacolo gli impianti elettrico, di illuminazione e di amplificazione sonora sono di particolare importanza.

E' stato possibile reperire alcune dichiarazioni di conformità degli impianti che si allegano alla perizia.

Lo stato di manutenzione degli impianti è buono.

Calcolo superfici geometriche e commerciali

Si riportano le superfici di cui al paragrafo successivo DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

Descrizione	Superficie Interna Lorda	Rapporto mercantile	Superficie Commerciale
	mq	%	mq
Porzione di locale di pubblico spettacolo	133,58	100%	133,58
Totale			133,58

REGOLARITA' SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICOEpoca di realizzazione dell'immobile ed estremi provvedimenti autorizzativi

La porzione di immobile oggetto di stima è stata ultimata nel 1993 ed è stata realizzata in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie identificate a seguito di accesso agli atti presso l'archivio Edilizia Privata del comune di Modena.

1. Concessione edilizia del 14/02/1991 prot 1178/90 relativa alla COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO A SERVIZIO DELL'INDUSTRIA e relativo Certificato di Agibilità del 13/05/1995 prot gen abit 15289/94 (agibilità relativa all'intero fabbricato)
2. Variante con cambio d'uso alla Concessione del 14/02/1991 prot 1745/92
3. Dichiarazione di Inizio Attività del 02/12/1998 prot 3086/98 per modifiche nella distribuzione interna e relativo Certificato di Abitabilità del 13/12/1999 prot gen abit 19253/99
4. CIL Attività edilizia libera asseverata del 22/09/2016 n 2714/2016 per piccole modifiche interne a pareti divisorie
5. CILA del 27/07/2017 n 2476/2017 per opere interne e rifacimento dei servizi igienici a servizio del locale discoteca

Lo stato legittimato è quello relativo alla CILA del 27/07/2017 n 2476/2017.

Rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo

La porzione di immobile oggetto di stima risulta dalle evidenze del sopralluogo rispondente ai provvedimenti edilizi autorizzativi di cui sopra.

Rispondenza delle planimetrie catastali allo stato dei luoghi

Dalle risultanze del sopralluogo sono emerse discordanze tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale dei beni pignorati.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi per via delle modifiche rilevate alle pareti interne non portanti. Tale planimetria va pertanto aggiornata.

Il costo dell'aggiornamento catastale si stima in € 400,00 + oneri previdenziali 4% + IVA 22% = € 507,52.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

Calcolo superficie commerciale

La superficie commerciale dei beni in oggetto è calcolata secondo quanto indicato dagli usi e costumi della Provincia di Modena:

- muri perimetrali esterni per intero;
- murature confinanti con altre proprietà o parti comuni calcolate per $\frac{1}{2}$;
- murature interne calcolate per intero

e con i seguenti rapporti mercantili:

- locali di servizio (soffitte e cantine) = 0,33
- balconi e garage = 0,50;
- terrazze = 0,75
- posti auto = 0,25

Nel rispetto dei parametri sopra citati, sulla base delle misurazioni occorse in occasione del sopralluogo, con l'ausilio degli elaborati grafici ottenuti presso gli uffici comunali, è stata misurata la superficie commerciale col criterio della superficie interna lorda pari a:

Descrizione	Superficie Interna Lorda	Rapporto mercantile	Superficie Commerciale
	mq	%	mq
Porzione di locale di pubblico spettacolo	133,58	100%	133,58
Totale			133,58

Superficie commerciale ai fini della stima: 134 mq

Valore di mercato

Lo scopo della stima è la definizione del Valore di Mercato del lotto immobiliare sopra descritto, eventualmente ridotto sulla base di adeguamenti e correzioni di valore individuando in tal modo il Valore di Stima.

Il Valore di Mercato è il più probabile prezzo al quale un determinato bene può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza costrizione.

Alla luce di quanto sopra esposto, per determinare il Valore di Mercato del lotto immobiliare si è tenuto conto delle caratteristiche dei beni da stimare, dello stato di manutenzione, della destinazione d'uso, dell'area urbana specifica dove è collocato l'edificio e dell'epoca di costruzione.

Sulla base di questi elementi sono stati analizzati i valori immobiliari aventi per oggetto immobili simili, avvenute negli ultimi anni nella zona dove è ubicato il lotto immobiliare e/o in zone assimilabili del territorio comunale, con l'ausilio di un'indagine di mercato esperita presso operatori del settore e sulla base delle proprie conoscenze professionali.

Si espone di seguito il procedimento di calcolo per la determinazione del Valore di Mercato e del Valore di Stima dei beni pignorati.

Superficie Commerciale: 134,00 mq

Valore unitario: 1.200,00 €/mq

Valore di Mercato: 1.200,00 €/mq x 134,00 mq = € 160.800,00

Adeguamenti e correzioni del Valore di Mercato:

DEFINIZIONE VALORI	IMPORTI in Euro
Valore di mercato	160 800,00
Riduzione 5% art 568 CpC	- 8 040,00
Riduzione oneri regolarizzazione urbanistica - AGGIORNAMENTO PLANIMETRIA CATASTALE	- 507,52
Riduzione stato uso e manutenzione	
Riduzione stato possesso	
Riduzione vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	
Riduzione presumibili oneri gestione ordinaria per un biennio	
SOMMANO	152 252,48

Pertanto, tenuto conto delle riduzioni di cui sopra e dell'arrotondamento del valore finale, considerando la valutazione a corpo e non a misura, il valore di stima del lotto immobiliare è pari ad Euro **152.000,00** (euro centocinquantaduemila/00).



**STATO DI POSSESSO, ONERI E VINCOLI E INFORMAZIONI SUI COSTI DI
GESTIONE E SPESE CONDOMINIALI**Stato di possesso del bene

Al momento del sopralluogo del CTU la porzione pignorata del fabbricato ad uso locale di pubblico spettacolo erano occupati dalla ***** in virtù del contratto di locazione datato in data ***** registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Modena in data ***** ufficio TGU. La decorrenza del contratto è *****

Il canone di locazione è pari ad € 6.000,00 oltre IVA per anno, da pagarsi con rate trimestrali anticipate a partire dal mese di ottobre 2024.

La durata del contratto è di 6 anni + 6 anni, rinnovabile tacitamente alla scadenza.

Tale contratto di locazione, dal momento che è stato registrato il 23/09/2024 e quindi successivamente rispetto alla data di trascrizione del pignoramento avvenuta il 16/07/2024, non è opponibile alla procedura per cui in caso di aggiudicazione l'aggiudicatario non sarà obbligato a rispettare il contratto.

Determinazione indennità occupazione

A valle di quanto scritto sopra, come avviene in tali casi, si procede a determinare l'importo dell'indennità occupazionale relativa ai beni oggetto di stima.

Tale importo corrisponde al cosiddetto Giusto Prezzo delle locazioni, usualmente pari al 10% del Valore Catastale dell'immobile, come di seguito riportato.

Calcolo Valore Catastale	€
Rendita Catastale	
Locale pubblico spettacolo C1	1617,23
totale Rendita	1617,23
Rivalutazione rendita + 5%	1 698,09
coefficiente moltiplicatore per C1	40,8
Valore Catastale	69 282,07
Calcolo Giusto Prezzo LOCAZIONE	€
Giusto prezzo Canone di Locazione 10% Valore Catastale	6 928,21

Tenuto conto degli arrotondamenti si stabilisce che il valore dell'indennità occupazionale è pari ad **€ 6.900,00 per anno**.

Esistenza di formalità vincoli o oneri anche di natura condominiale

Non risultano esistenti 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.

Non risultano esistenti formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Non risulta nominato nessun amministratore di condominio né risultano importi annui relativi alle spese di gestione. Pertanto gli oneri relativi alla gestione ordinaria per un biennio sono pari a zero.

* * *

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

Sassuolo, 30 ottobre 2025

Ing Pasquale Del Neso



Allegati:

Allegato A: Relazione senza nomi

Allegato A1: Estratto sintetico

Allegato B: documentazione fotografica

Allegato C: Planimetrie catastali, visure catastali aggiornate, elaborato
planimetrico, regolarità edilizia (pratiche edilizie, stato legittimato, agibilità)

Dichiarazioni conformità impianti

Titolo di proprietà: Decreto trasferimento 9/4/24

