

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. UMBERTO AUSIELLO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 24/2017

Promossa da

PROCEDENTE :

INTERVENUTO:

Contro

ESECUTATI :

In data 15/01/2024 il G.d.E. richiedeva di aggiornare la relazione di stima con riferimento a tutti beni pignorati.

RELAZIONE INTEGRATIVA del 30/01/2024

DATI DI PIGNORAMENTO

Con verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Modena Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15/01/2017 al n°312 reg.gen. e n°230reg.part., è stata pignorata la piena proprietà sui seguenti beni immobiliari a favore del Sig.

PROCEDENTE:

Porzione di fabbricato sito in Comune di Modena, Via Campagna n.192, censito al

Catasto Fabbricati del Comune di Modena

Foglio 135 Mapp. 434

- sub. 1, cat. D/8, p.T;
- sub. 3, cat. D/8, p.1;
- sub. 4, cat. D/8, p.2;
- sub. 5, cat. D/8, p.S1.



beni di proprietà:

proprietaria 1/1 (eseguita).

Porzione di fabbricato sito in Comune di Modena, Via Campagna n.1, censito al

Catasto Fabbricati del Comune di Modena

Foglio 135 Mapp. 434

- sub. 2, cat. A/2, vani 10

beni di proprietà:

proprietario 1/1 (eseguitato)

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART.567 C.P.C.

In base all'esame della documentazione in atti (relazione notarile), si è verificata la sua idoneità secondo quanto previsto dall'ex. Art.567 c.p.c.

CONSISTENZA - UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI E SUDDIVISIONE DEI LOTTI

Il sottoscritto CTU, in seguito all'esame dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, ritiene giusta la valutazione in un lotto unico, in quanto anche se l'immobile è suddiviso in più subalterni di fatto è stato realizzato per un'unica attività.

LOTTO UNICO

Piena proprietà su fabbricato industriale con annessa abitazione civile, posto in Comune di Modena, Via D'Avia Sud n. 192 angolo Via Campagna n.1, così composto:

Laboratorio , piano terra, (sub.1parte), avente una superficie commerciale di circa mq. 545,00, così suddiviso: ingresso-atrio, tre uffici, sala mostra, due bagni con antibagno, ampio vano a laboratorio, centrale termica e vano montacarichi per il collegamento con i locali ai piani interrato, primo e secondo;



Magazzino, piano primo, (sub.3), avente una superficie commerciale di circa mq. 305,00, composto da un unico locale suddiviso abusivamente con tramezzature in carton-gesso (da demolire), oltre al vano montacarichi per il collegamento con i locali ai piani interrato, terra e secondo;

Magazzino, piano secondo, (sub.4), avente una superficie commerciale di circa mq. 578,00, composto da un unico locale, oltre al vano montacarichi per il collegamento con i locali ai piani interrato, terra e primo;

Magazzino, piano interrato, (sub.5), avente una superficie commerciale di circa mq. 546,00, composto da un unico locale, oltre al vano montacarichi per il collegamento con i locali ai piani terra, primo e secondo;

Garage, piano terra (sub.1 parte), avente una superficie commerciale di circa mq. 27,00.

Appartamento, piano primo, (sub.2), avente una superficie commerciale di circa mq. 282,00 mq., così suddiviso: ingresso, cucina, balcone coperto, ripostiglio, disimpegno notte, tre camere da letto, due bagni, altro ingresso, studio, ripostiglio e cantina al piano S1;

Vano scale (senza subalterno) comune a tutte le unita imm.ri del mapp.434;

Area cortiliva (senza subalterno) comune a tutte le unità immobiliari del mapp.434

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobiliari oggetto di stima risultano identificati:

all'Agenzia delle Entrate ufficio Provinciale di Modena- Territorio- Servizi Catastali

Catasto Fabbricati del Comune di Modena

Foglio 135 Mapp. 434

- sub. 1, Via D'Avia Sud n.192, p.T., zc.3, cat. D/8, R.C. 7736,52;
- sub. 3, Via D'Avia Sud n.192, p.1, zc.3, cat. D/8, R.C. 4121,33;
- sub. 4, Via D'Avia Sud n.192, p.2, zc.3, cat. D/8, R.C. 542,28;
- sub. 5, Via D'Avia Sud n.192, p.s1, zc.3, cat. D/8, R.C. 6362,75;

beni di proprietà:

proprietaria 1/1 (eseguita).



Catasto Fabbricati del Comune di Modena

Foglio 135 Mapp. 434

- sub. 2, Via G. Campagna n.1, p.S1-T., zc.3, cat. A/2, cl.1, vani 10, RC. 929,62.

beni di proprietà:

proprietario 1/1 (esecutato)

PROVENIENZA DEL BENE

Il terreno su cui è stato costruito l'immobile (ex mapp.38358/parte del fg.108, ora mapp.434 del fg.135) è pervenuto al sig. _____ con atto a ministero Notaio Pietro Barbieri in data 06/08/1976 rep.25154/3867, trascritto a Modena in data 06/09/1976 al n.9660 reg. part.

Con atto di conferimento in società a ministero Notaio Giovanni Marani del 27/12/1980 rep. 7873/4032, trascritto a Modena in data 25/02/1981 al n. 2975 reg. part., il sig. _____ ha conferito nella società _____ le porzioni immobiliari censite al Catasto Fabbricati con le schede n.4994- 4995- 4996- 4997 del 21/11/1980 (ora sub.1-3-4-5 del mapp. 135).

L'appartamento censito al Catasto Fabbricati con scheda n.1998 del 21/11/1980 (ora sub.2 del mapp.135) è rimasta di proprietà del sig. _____

In virtù di atto di compravendita a ministero Notaio Francesco Soli in data 30/12/2008 rep. 36233/11465, trascritto a Modena in data 14/01/2009 al n.681 reg. part., la società _____ ha venduto alla società _____ la piena proprietà delle porzioni immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Modena al fg.135 mapp.434 sub. 1- 3- 4- e 5.

PROPRIETA'

Le porzioni immobiliari identificate catastalmente al fg. 135 mapp. 434 sub. 1- 3- 4- 5 sono di proprietà della _____ (proprietaria per 1/1).

La porzione immobiliare identificata catastalmente al fg. 135 mapp. 434 sub. 2 é di proprietà del sig. _____ (proprietario per 1/1).



DESCRIZIONE DELL'INTERO BENE
DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE

Il cespite oggetto di esecuzione è costituito da un fabbricato industriale/artigianale posto su tre piani fuori terra e un piano interrato.

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Le strutture in elevazione sono c.a. con tamponamenti in muratura ;

i solai sono in c.a. e laterizio;

la copertura è in c.a. e laterizio con manto superiore in tegole;

il paramento esterno è in muro a faccia a vista;

il portone dell'androne di ingresso comune è in ferro lavorato e vetro;

la porta di accesso agli uffici è in ferro lavorato e vetro;

l'androne di ingresso, i gradini e i pianerottoli sono in marmo.

L'area cortiliva è in parte pavimentata con palladiana di porfido e in parte tenuta a giardino;

La recinzione è costituita da muretto in cemento con sovrastante cancellata in ferro lavorato; cancelli pedonali e carraio sono in ferro lavorato.

CARATTERISTICHE DELLE UNITA' IMMOBILIARI:

le pareti interne sono in muratura di mattoni forati leggeri, intonacate e tinteggiate a tempera;

i soffitti sono intonacati e tinteggiati a tempera;

i pavimenti sono in marmo al piano terra e primo, in ceramica al piano secondo e in battuto di cemento al piano interrato ;

i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica ;

i sanitari sono in vetrochina con rubinetterie in ottone cromato;

i portoncini caposcala sono in legno tamburato per l'appartamento e in ferro verniciato (resistenti al fuoco) per le altre unità immobiliari;

le porte interne sono in legno tamburato ;

le finestre sono in alluminio e vetro con tapparelle avvolgibili in pvc e inferriate al piano terra;

l'impianto elettrico è sotto traccia nell'appartamento, a vista nelle altre unità immobiliari ;



l'impianto idraulico è sotto traccia;

l'impianto di riscaldamento è autonomo a gas metano con corpi scaldanti in ghisa per l'abitazione, ad aria alimentato a metano per le unità immobiliari del piano terra e primo.

I piani interrato e secondo non sono riscaldati.

L'edificio è inoltre dotato di impianti televisivo, telefonico e citofonico.

L'immobile è situato in una zona artigianale di Modena, in località Cognento, vicinissima allo svincolo della tangenziale e a pochi chilometri dal casello autostradale Modena Nord, discretamente servita da mezzi, servizi pubblici ed attività commerciali.

Il grado delle finiture dell'intero immobile si può definire buono ed anche le condizioni di manutenzione sono buone.

PARTI COMUNI

L'area cortiliva è comune a tutte le unità immobiliari del mapp.434;

L'androne di ingresso e il vano scale sono anch'essi comuni a tutte le unità imm.ri del mapp.434.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il cespite risulta libero.

CONFINI

Come risulta dall'estratto di mappa l'intero immobile confina:

a nord con mapp.514 fg.135 (Via Campagna); a sud con mapp. 281 fg.135; a est con mapp.514 (Via D'Avia Sud); a ovest con mapp.279 e 510 fg.135.



INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dalla ricerca eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Modena risultano le seguenti pratiche edilizie:

Progetto Edilizio del 20/09/1976 prot. 771/76 per la costruzione del fabbricato;

Variante del 14/06/1980 prot. 771/76;

Abitabilità con decorrenza 15/11/1980.

Dal confronto di quanto assentito e di quanto realizzato emergono alcune piccole difformità edilizie, consistenti in:

nel magazzino al piano primo(sub.3) è stata realizzata un'apertura di comunicazione con lo studio dell'appartamento, oltre ad alcune tramezzature interne in carton-gesso;

nel laboratorio al piano terra (sub.1) è stata chiusa una porta di comunicazione tra l'androne di ingresso e il laboratorio;

nell'appartamento è stata spostata l'apertura del ripostiglio ed è stata realizzata una piccola tramezza per dividere l'ingresso dal disimpegno notte;

Per regolarizzare le difformità nel magazzino (sub.3), sarà necessario ripristinare lo stato asseverato, demolendo le tramezzature in carton-gesso e chiudendo con muratura la porta tra le due unità imm.ri; la spesa necessaria per tale operazione ammonterà a circa €. 500,00.

Le difformità riscontrate nell'appartamento e nel laboratorio rientrano in quelle previste dall'art.19 bis della L.R. 23/2004 e pertanto non costituisce violazione edilizia.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Dal confronto delle planimetrie catastali e di quanto rilevato si rilevano alcune difformità, e più precisamente:

- nell'appartamento è spostata la porta del ripostiglio; è stata leggermente spostata una tramezza interna; è stata creata una piccola parete per disimpegnare l'ingresso dal corridoio notte; nella cantina al piano interrato è stata realizzata una tramezza;
- manca la planimetria del garage al piano terra, (attualmente fa parte del laboratorio);



- è stata chiusa una porta nel laboratorio al piano terra.

Per regolarizzare tali difformità sarà necessario presentare presso l'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali variazione di planimetrie per il laboratorio p. terra (sub.1parte), per il garage (sub.1 parte), per l'appartamento e per la cantina, oltre alla presentazione dell'elaborato planimetrico.

L'onorario di un tecnico e gli oneri catastali per tali operazioni ammontano circa ad €. 1'500,00.

Per quanto riguarda le difformità riscontrate nel magazzino al piano primo (sub.3), come precedentemente scritto, sarà necessario ripristinare lo stato asseverato, demolendo le tramezzature in carton-gesso e chiudendo con muratura la porta tra le due unità imm.ri; la spesa necessaria per tale operazione ammonterà a circa €. 500,00.

Le planimetrie dei magazzini sub. 4 – 5 corrispondono allo stato dei luoghi.

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Il terreno distinto catastalmente nel Comune di Modena al foglio 135 mapp. 434 è inserito nel Piano Urbanistico Generale in AMBITO PER ATTIVITA' PRODUTTIVA TERZIARIA COMMERCIALE - CQ5 tessuti produttivi manifatturieri .

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile agli atti emergono le seguenti formalità:

Ipoteca volontaria : iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data 30/05/1997 al n.10650 reg.gen e al n.1900 reg.part.;
a favore di

a carico di _____, piena proprietaria delle porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Modena al fg.135 mapp.434 sub. 1- 3- 4- 5.

a carico di _____, pieno proprietario della porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Modena al fg.135 mapp.434 sub. 2.



Ipoteca volontaria : iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data 06/03/2007 al n.8687 reg.gen e al n. 2285 reg.part.;

a favore di

a carico di _____, piena proprietaria delle porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Modena al fg.135 mapp.434 sub. 1- 3- 4- 5.

a carico di _____, pieno proprietario della porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Modena al fg.135 mapp.434 sub. 2.

Ipoteca giudiziale : iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data 08/10/2012 al n.22039 reg.gen e al n.3141 reg.part.;

a favore di

a carico di _____, pieno proprietario della porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Modena al fg.135 mapp.434 sub. 2.

Ipoteca giudiziale : iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data 25/01/2013 al n.1922 reg.gen e al n.260 reg.part.;

a favore di

a carico di _____

a carico di _____, pieno proprietario della porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Modena al fg.135 mapp.434 sub. 2.

Ipoteca legale : iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data 09/02/2015 al n.2865 reg.gen e al n.385 reg.part.;

a favore di

a carico di _____, piena proprietaria delle porzioni immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Modena al fg.135 mapp.434 sub. 3.

Decreto di sequestro preventivo emesso dal Tribunale di Modena : trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data 12/08/2016 al n.21164 reg.gen e al n.14350reg.part.;

a favore di

a carico di _____, pieno proprietario della porzione immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Modena al fg.135 mapp.434 sub. 2.



Pignoramento immobiliare : trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data 05/01/2017 al n.312 reg.gen e al n. 230 reg.part.;

a favore di

a carico di

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, è stata ricavata dalle quote delle tavole dei progetti Edilizi precedentemente citati.

Piena proprietà di

Laboratorio p.T, sub.1 parte	circa mq. 545,00
Magazzino p.1, sub.3	circa mq. 305,00
Magazzino p.2, sub.4	circa mq. 578,00
Magazzino p.S1, sub.5	circa mq. 546,00
Garage p.T, sub.1 parte	circa mq. 27,00

Piena proprietà di

Abitazione p.1, sub.2 (cantina al 25%)	circa mq. 282,00
---	------------------

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di proprietà in un compendio immobiliare ad uso artigianale ed abitativo sito in Comune di Modena, Via D'Avia Sud n. 192 angolo Via Campagna n.1.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle



indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, come segue:

(nel valore assegnato alle unità immobiliari si è tenuto conto anche dell'area di pertinenza)

Piena proprietà di

Laboratorio (sub.1 parte) mq. 545,00 x 700,00€/mq. =	€. 381'500,00
Magazzino (sub.3) mq. 305,00 x 600,00€/mq. =	€. 183'000,00
Magazzino (sub.4) mq. 578,00 x 400,00€/mq. =	€. 231'200,00
Magazzino (sub.5) mq. 546,00 x 350,00€/mq. =	€. 191'100,00
Garage (sub.1 parte) mq. 27,00 x 500,00€/mq. =	<u>€. 13'500,00</u>
Sommano	€. 1'000'300,00

Piena proprietà di

Abitazione (sub.2) mq. 282,00 x 1'100,00 €/mq. =	<u>€. 310'200,00</u>
---	----------------------

VALORE DELL'INTERO BENE €. 1'310'500,00

Tenendo conto che si tratta di bene oggetto di Procedura Esecutiva si applica una riduzione percentuale di circa il 10% sul valore calcolato .

VALORE DEL BENE RIDOTTO di circa il 10% e
dedotto di spese per regolarizzare l'immobile €. 1'177'500,00

VALORE DI VENDITA DEL BENE (lotto unico) €. 1'177'500,00

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con Osservanza

Modena li 30/01/2024

IL CONSULENTE TECNICO

Geom. Mila Foroni



