

TRIBUNALE DI MODENA
E.I. n° 258/2021

Procedura esecutiva contro XXXXX, XXX e XXX
Giudice dell'Esecuzione Dott. Umberto Ausiello

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

Modena, Maggio 2023

Il C.T.U.

Ing. Irene Pellitteri





Il Giudice dell'Esecuzione Dott. Umberto Ausiello in data 22/11/2022 nominava esperto estimatore la scrivente Ing. Irene Pellitteri, nata a Bologna (BO) il 04/01/1989, residente a Modena (MO) in via Cortina D'Ampezzo 17, CF PLLRNI89A44A944J, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Modena al n. 3313 dal 12/02/2015, che accettava l'incarico in data 02/02/2023.

Controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

Il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, a firma del Notaio Dott. Antonello Moser Faraone, ed integrata dal Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano. L'integrazione alla certificazione notarile menziona atti di successione in morte sanati con trascrizione tacita delle eredità eseguite in data 23/06/2022 ai nn. 20491/14318 e 20491/14318.

Il creditore precedente non ha depositato agli atti le visure catastali attuali e storiche degli immobili pignorati. Tali documenti sono stati comunque reperiti dalla sottoscritta e sono allegati alla presente perizia.

Nella relazione notarile a firma del Notaio Dott. Antonello Moser Faraone e nell'integrazione della precedente a firma del Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano sono riportati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

La sottoscritta ha reperito i certificati di stato civile degli esecutati.

1) Identificazione catastale del bene oggetto del pignoramento

Il bene oggetto del pignoramento è situato nel Comune di Fanano (MO) ed è composto dai seguenti immobili:

- Foglio 26 particella 430 subalterno 4, Bene Comune Non Censibile, viale Delle Rimembranze snc, Piano T
- Foglio 26 particella 430 subalterno 6, albergo, viale Delle Rimembranze 15, Piano T, categoria catastale D/2, Rendita Euro 11.713,24
- Foglio 26 particella 430 subalterno 10, Area urbana, viale Principe di Piemonte snc, Piano S1, categoria catastale F/1, consistenza 8 mq

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati riportati nelle visure catastali effettuate dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate.

2) Descrizione sommaria del bene e regime di vendita

Il bene è costituito da un albergo, un'area cortiliva di pertinenza esclusiva e un'area urbana.

L'albergo, catastalmente identificato al Foglio 26, Mappale 430, Subalterno 6, Categoria D/2, Rendita Euro 11.713,24, si sviluppa su 5 piani, di cui uno al piano semi interrato e 4 fuori terra: al piano semi interrato vi sono sala da pranzo, cucina e servizi, al piano primo una sala ricevimento/soggiorno, uffici e terrazzo, ai piani superiori sono presenti corridoi e camere da letto/appartamenti. Tutti i piani sono messi in comunicazione fra loro mediante ascensore e scala interna. In direzione nord-est rispetto al fabbricato sopra descritto si sviluppa l'area cortiliva di pertinenza esclusiva, catastalmente identificata al Foglio 26, Mappale 430, Subalterno 4. L'area urbana

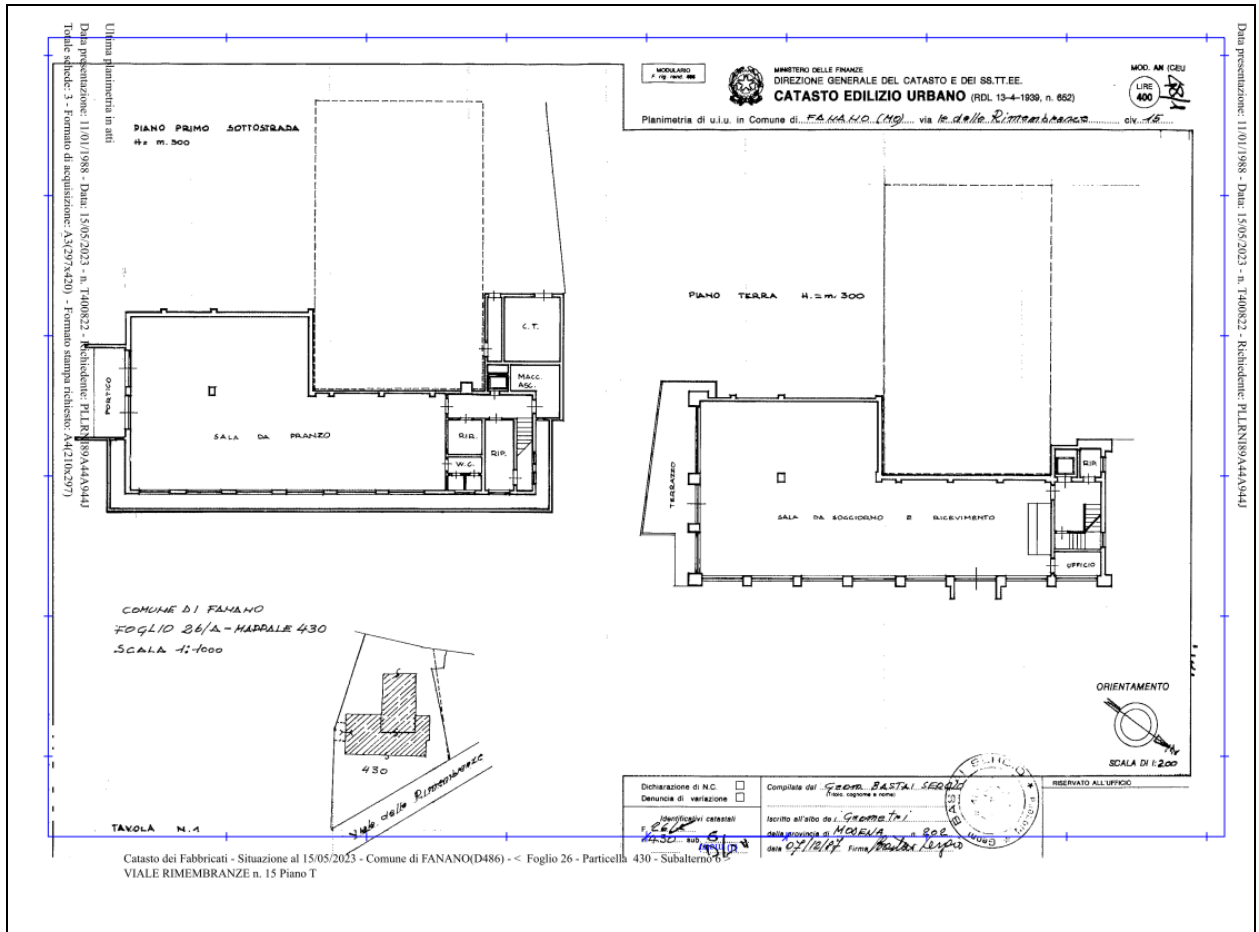


catastalmente identificata al Foglio 26 particella 430 subalterno 10 si sviluppa in direzione sud-est.

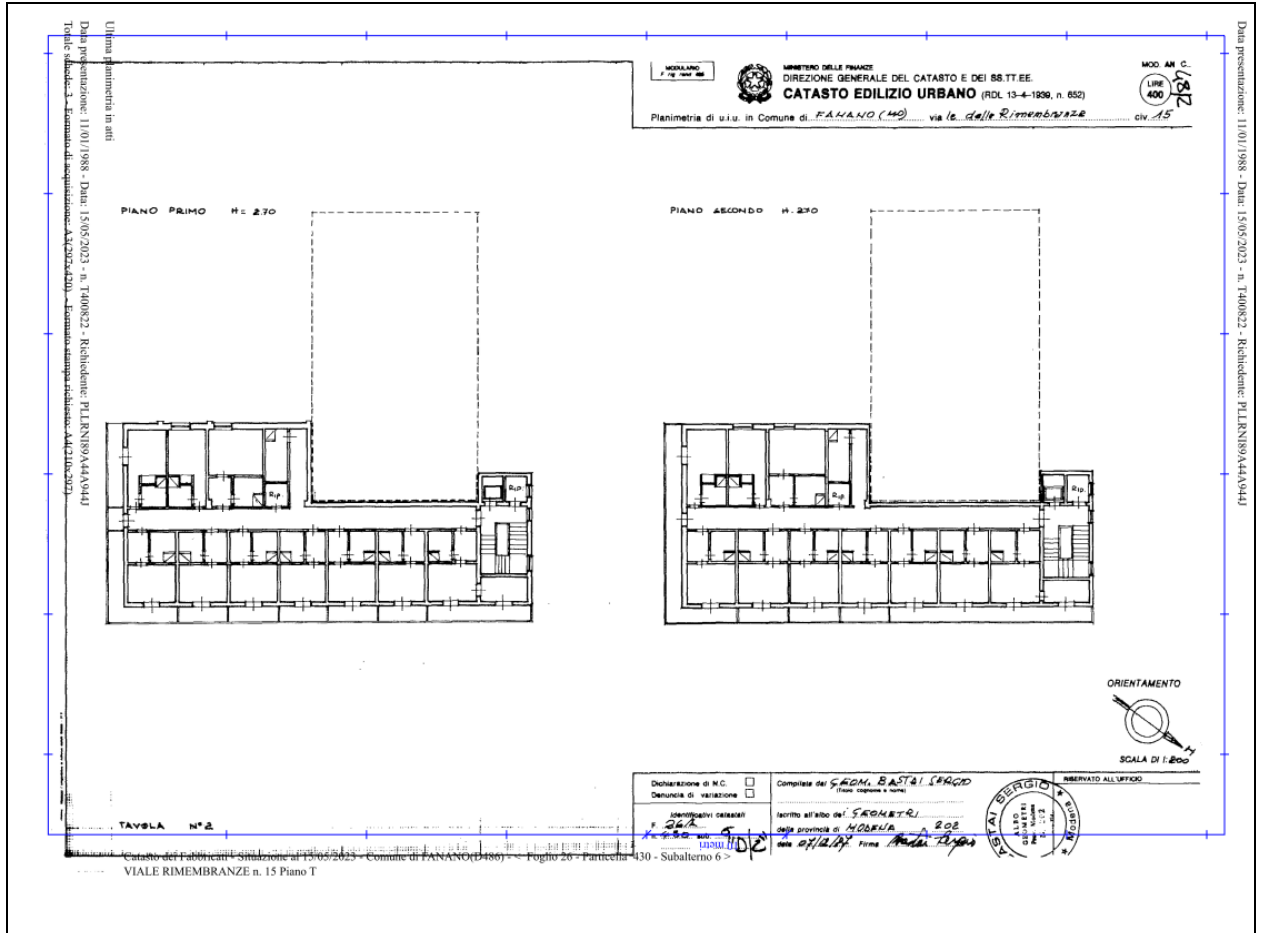
Per la parte del bene in possesso di persone fisiche, in fase di vendita si applica l'imposta di registro, per la parte del bene in possesso di una persona giuridica, si applica la disciplina specifica per la transazione di beni strumentali.

Si riportano nel seguito le planimetrie catastali e l'elaborato planimetrico. Su quest'ultimo vengo evidenziati i subalterni di interesse.

Planimetrie catastali:



Firmato Da: IRENE PELLITTERI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: d31114



MODULARIO
F. 102, rand. 007



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 01 (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di FANANO via le delle Rimembranze civ. 15

PIANO TERZO # 250 media

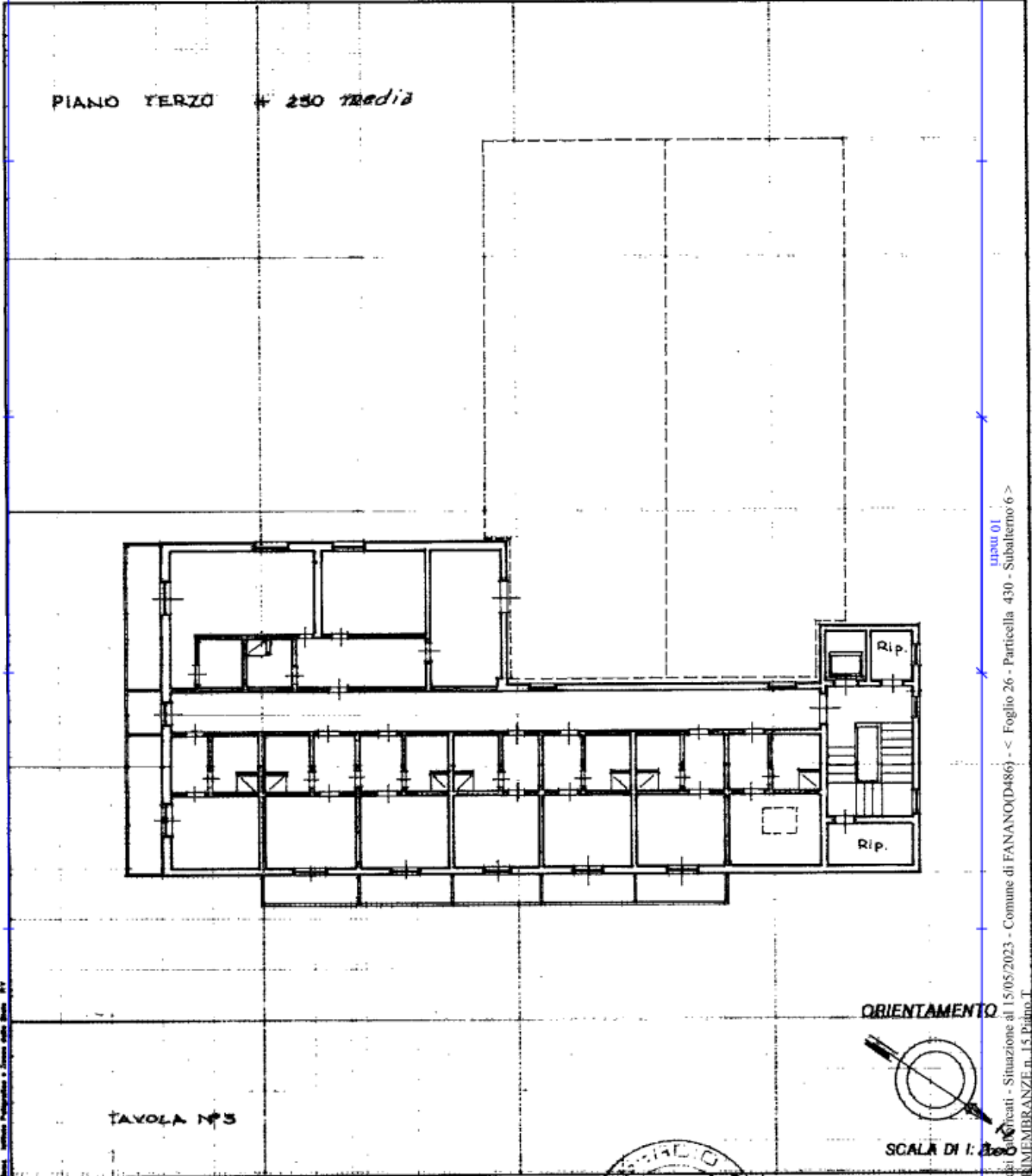
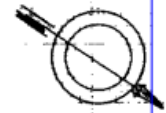


TAVOLA N° 3

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilate dal GEOM. SERGIO BASTAI
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti
Identificativi catastali
Data 11/01/1988 - Data 15/05/2023
Totale fogli 3 - Foglio 1 - Fascicolo 1

iscritto all'albo dei GEOMETRI
della provincia di MODENA
data 07/11/87 Firma Proff. Pupa



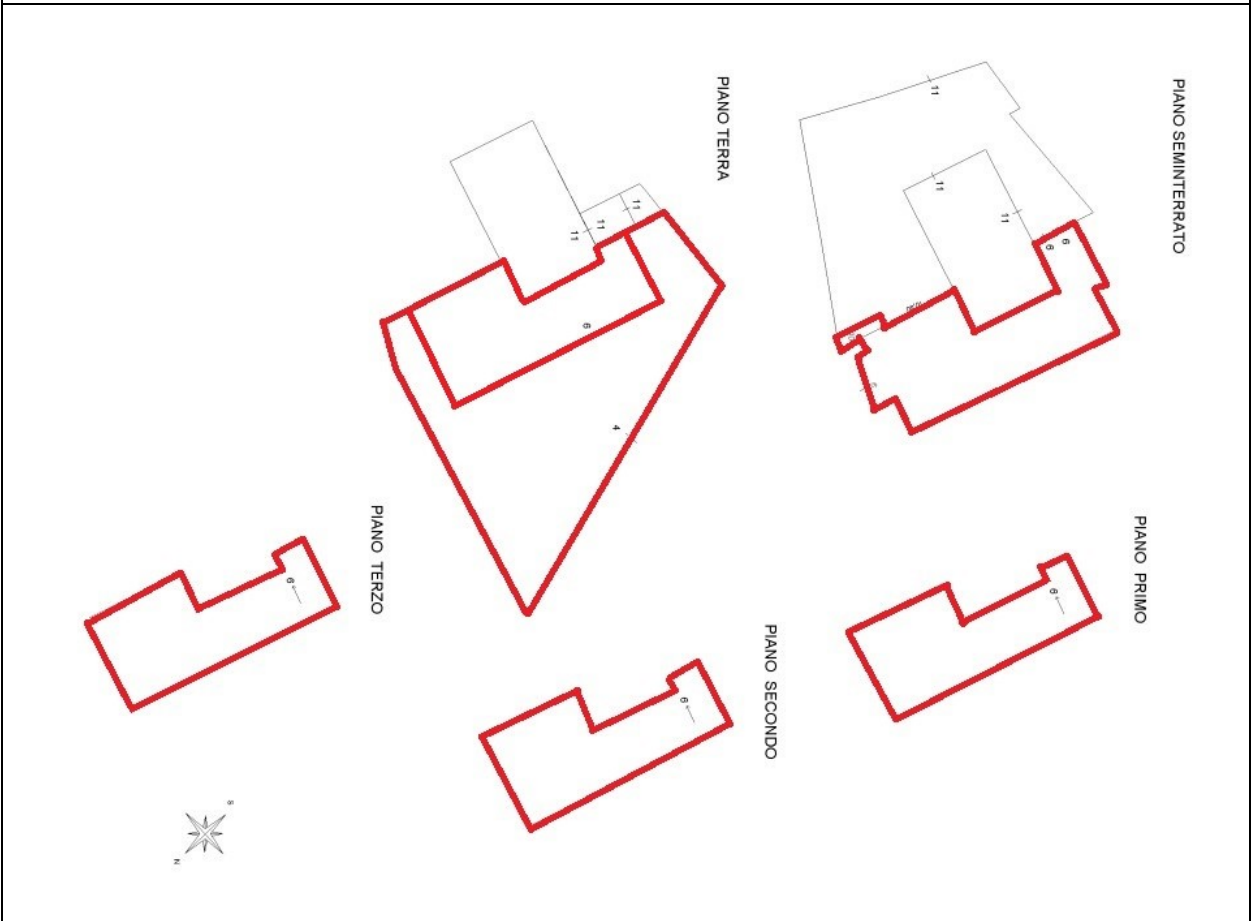
l. 01
Catasto dei fabbricati - Situazione al 15/05/2023 - Comune di FANANO (D486) - < Foglio 26 - Particella 430 - Subalterno 6 >
VIALE RIMEMBRANZE n. 15 Piano T



Dati: 13/02/2023 - n. 2728/41 - Rilasciato: Edizione
Totale volumi: 1 - Formati di acquisizione: A3(27x42) - Formati stampati: A3(27x42) - Formati di archiviazione: PDF
Ultima pubblicazione in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Modena

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Passini Massimo	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Modena	N. 1901
Comune di Fanano	Sezione:	Foglio: 26	Particella: 430	Protocollo n. MO0015983 del 27/01/2011
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. dal	Scala 1 : 500



2.1: Regime urbanistico edilizio

Il bene oggetto di stima è stato edificato in virtù dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

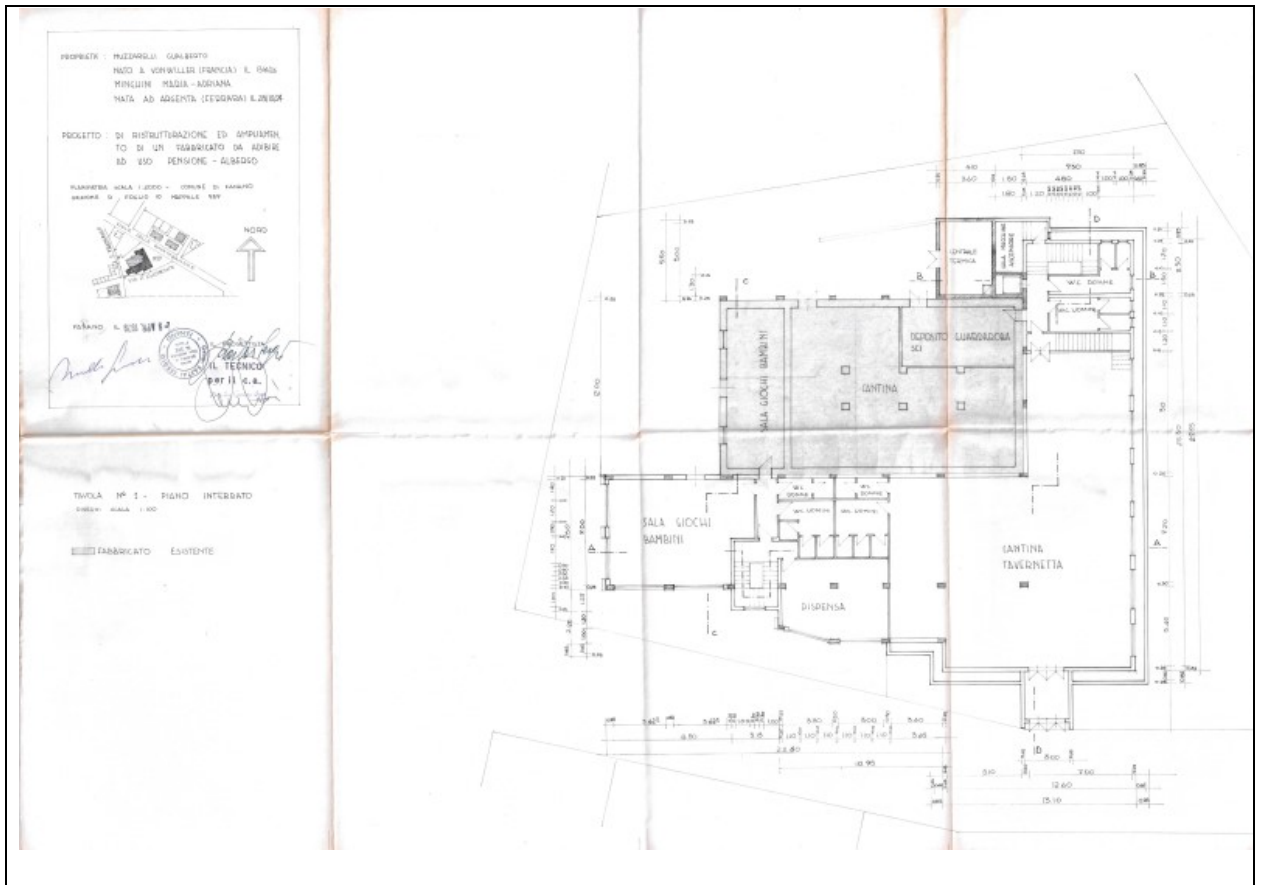
- Concessione edilizia pratica n. 1290 del 27/09/1979 vista Domanda n. 1528 del 20/04/1979
- Concessione edilizia in variante alla pratica n. 1290 del 27/09/1979, rilasciata il 26/05/1981 vista Domanda presentata il 12/05/1981 - si segnala una incongruenza sulla concessione edilizia, che riporta una data di rilascio del 26/04/1981, antecedente a quella della domanda
- Permesso di abitabilità rilasciato il 11/01/1984 vista Domanda presentata il 09/03/1982
- Concessione edilizia pratica n. 2771 del 02/08/1993 vista Domanda prot. n. 1977 del 15/04/1993

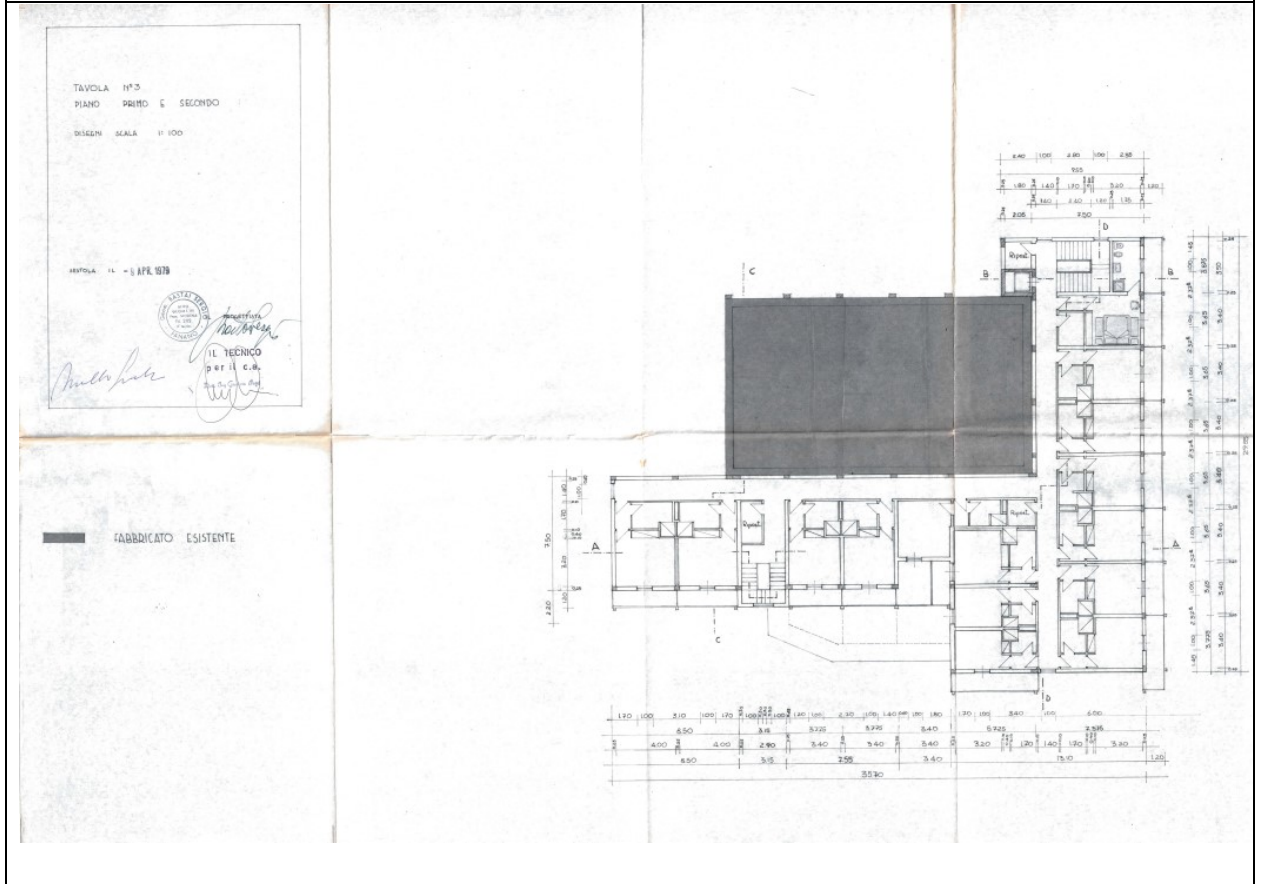
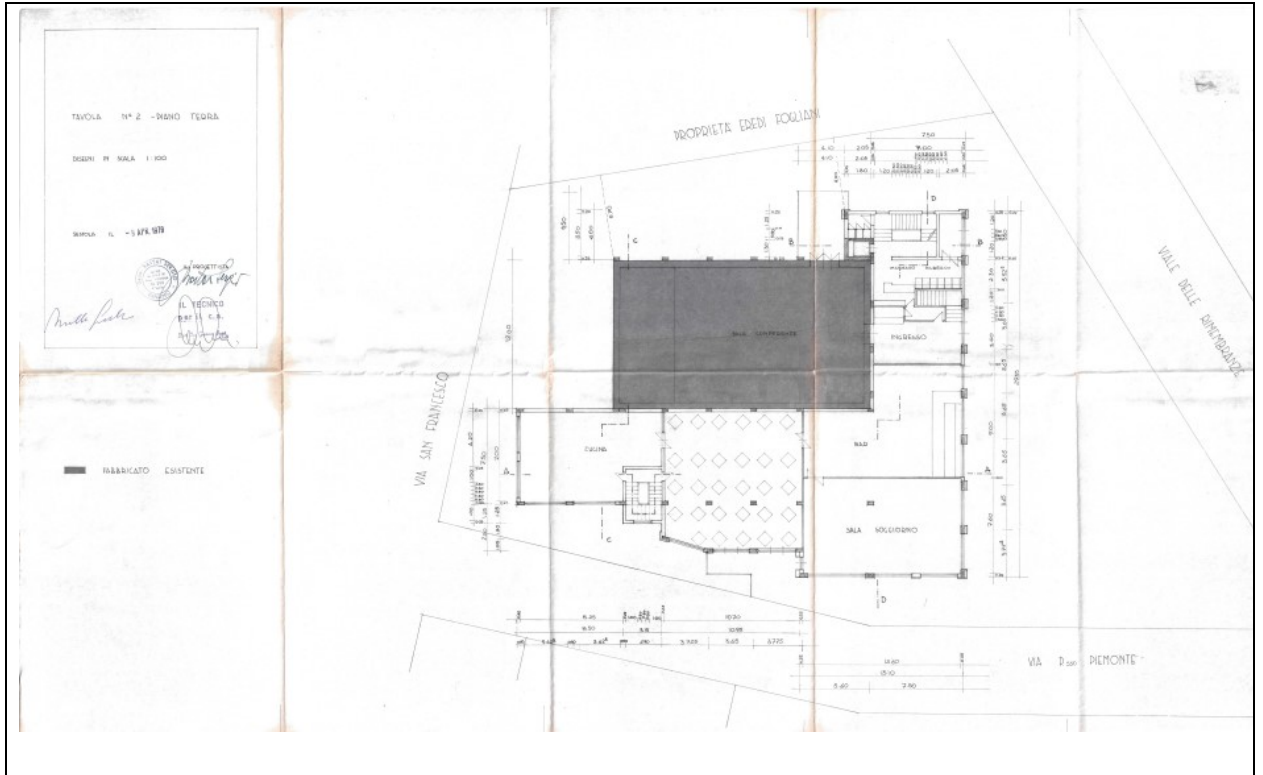
Dal colloquio eseguito presso lo sportello edilizia del Comune di Fanano, è emerso che nel 1993 è stata presentata una richiesta di Piano Particolareggiato, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 31.10.94, ma tale richiesta non ha avuto seguito e non è mai stata rilasciata nessuna concessione edilizia o permesso di costruire.

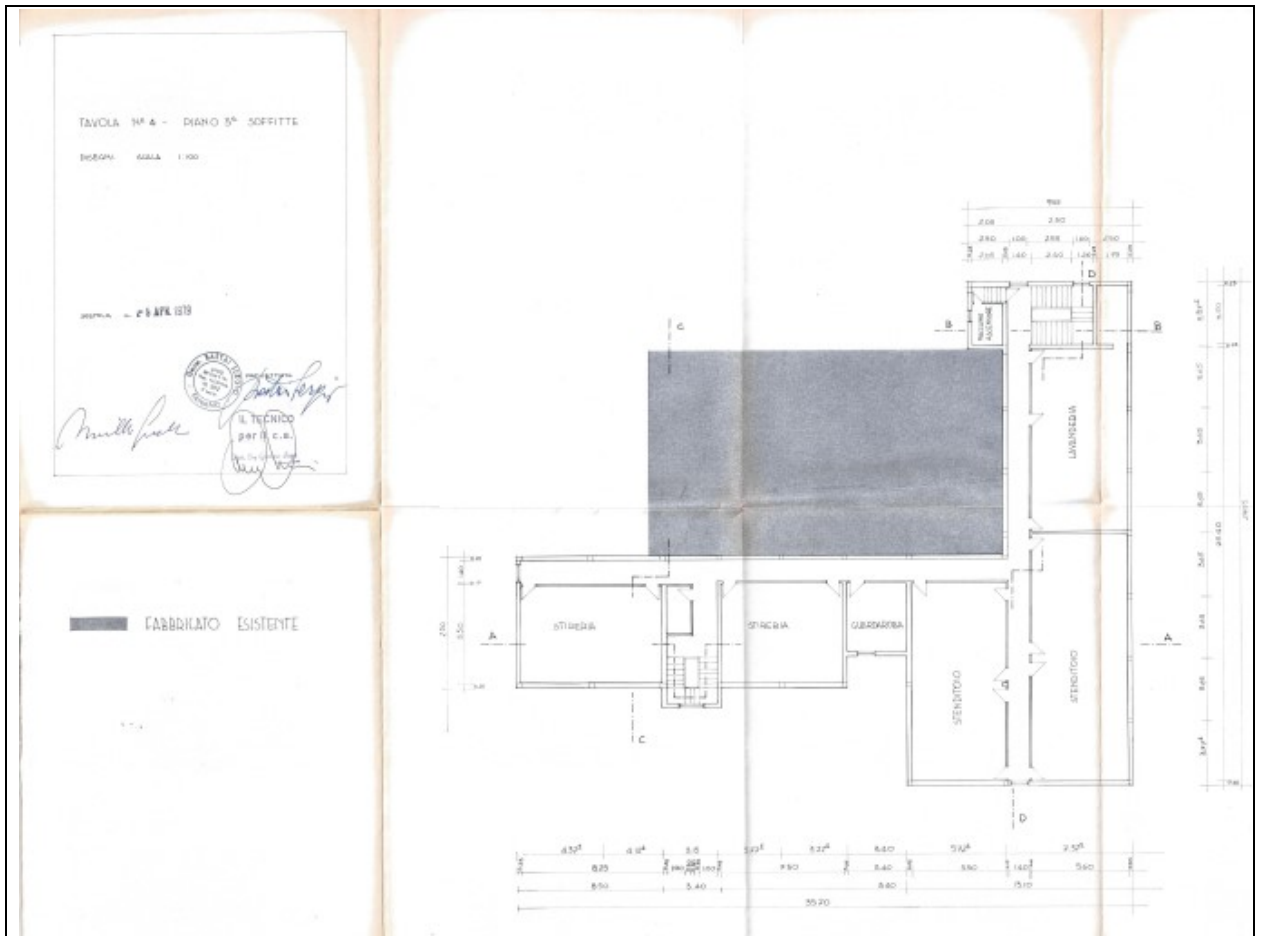
Il bene in oggetto risulta non conforme alla documentazione reperita tramite accesso agli atti presso gli uffici del Comune di Fanano. Per quanto riguarda l'epoca di realizzazione delle difformità rispetto ai titoli abilitativi e l'entità di tali difformità si rimanda al paragrafo specifico.

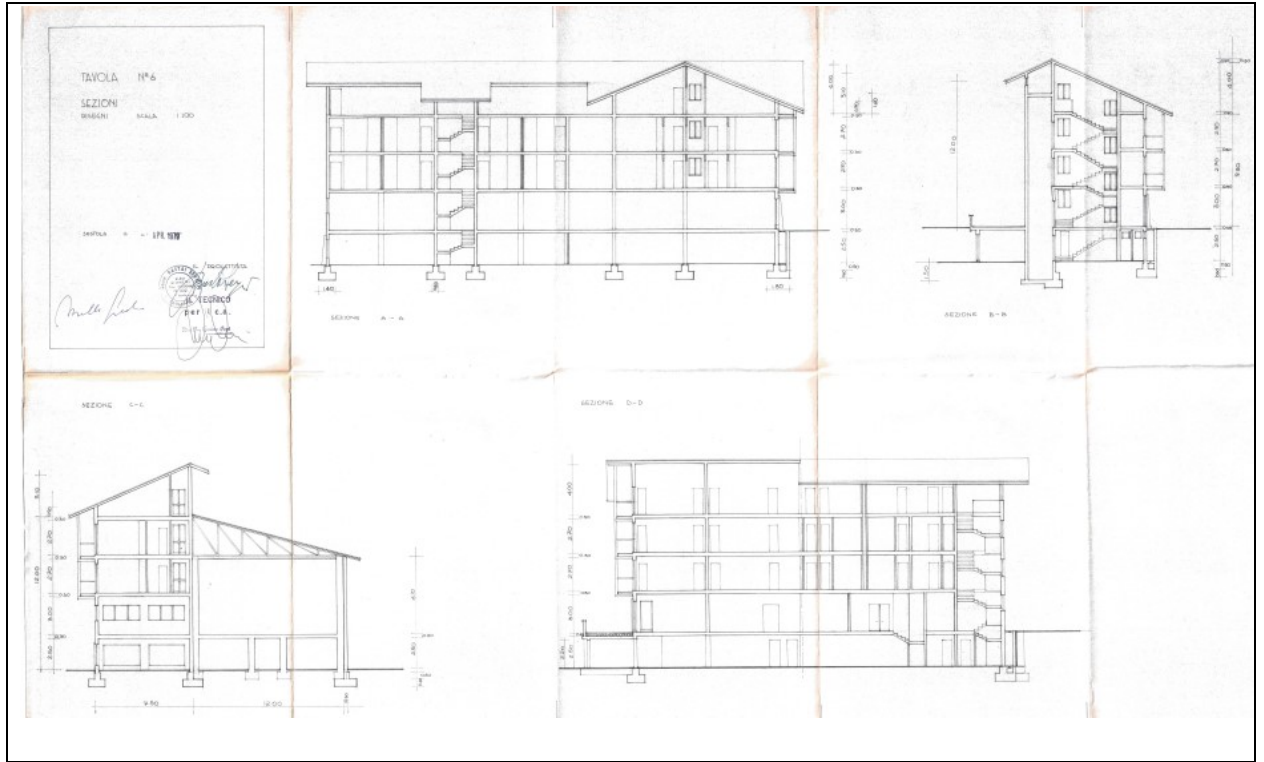
Si riportano nel seguito gli elaborati grafici a disposizione, che verranno anche allegati alla presente perizia.

Elaborati grafici Concessione edilizia pratica n. 1290 del 27/09/1979

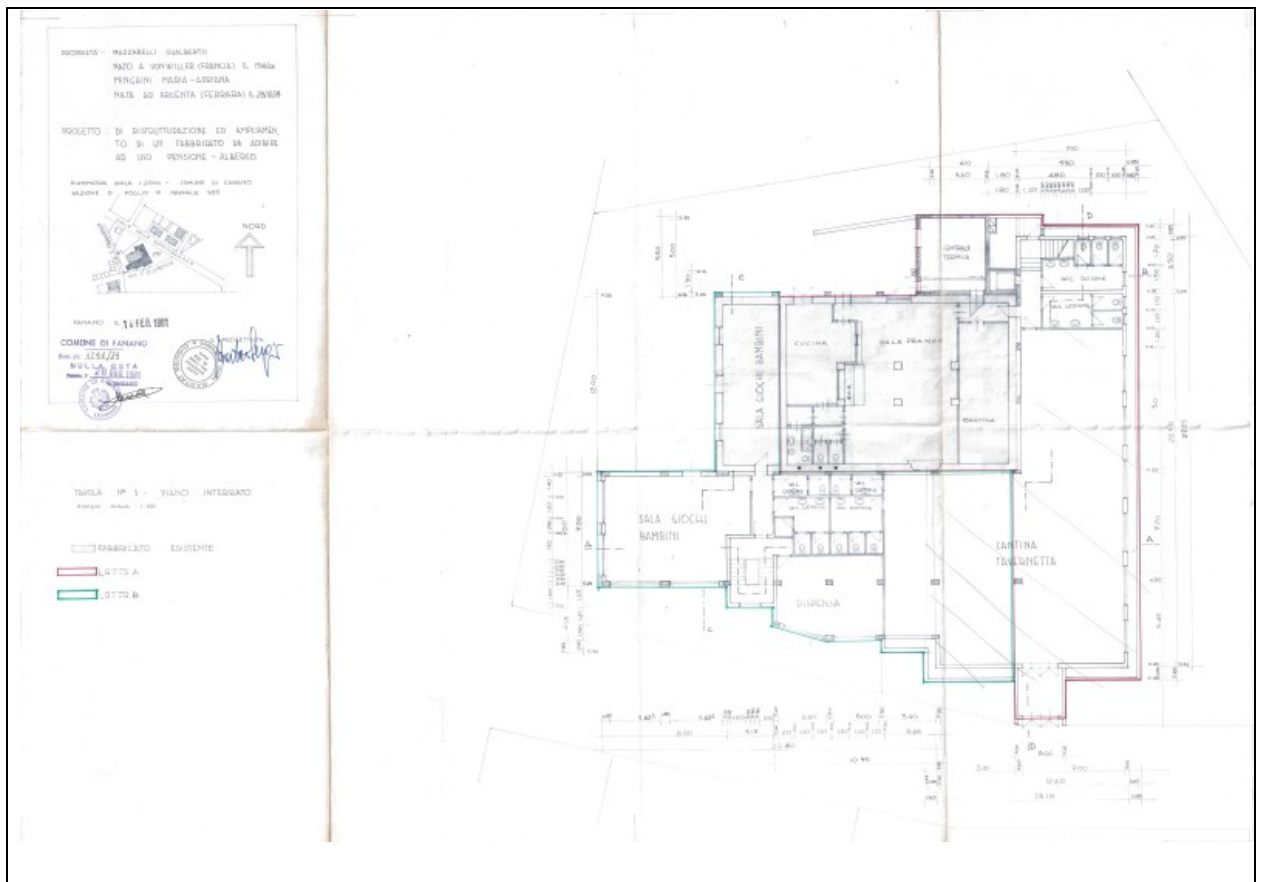


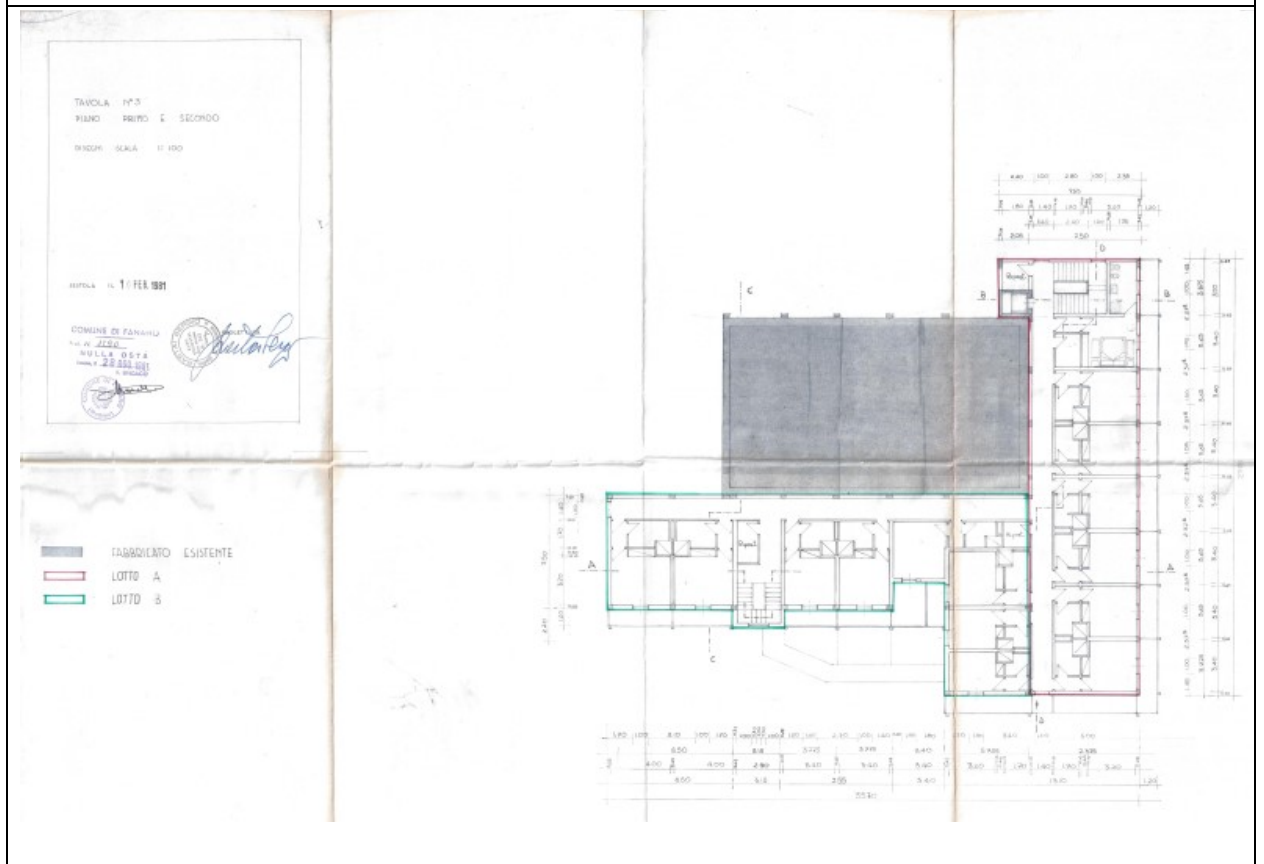
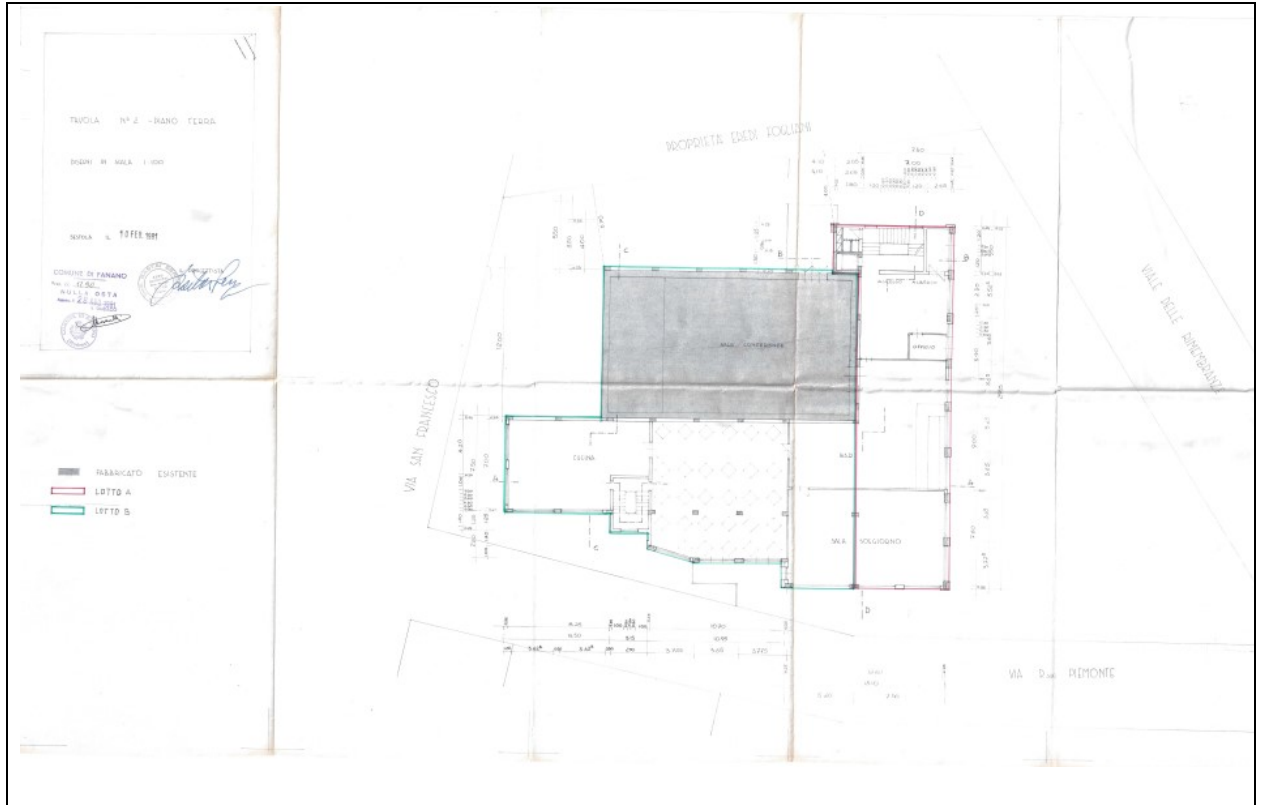


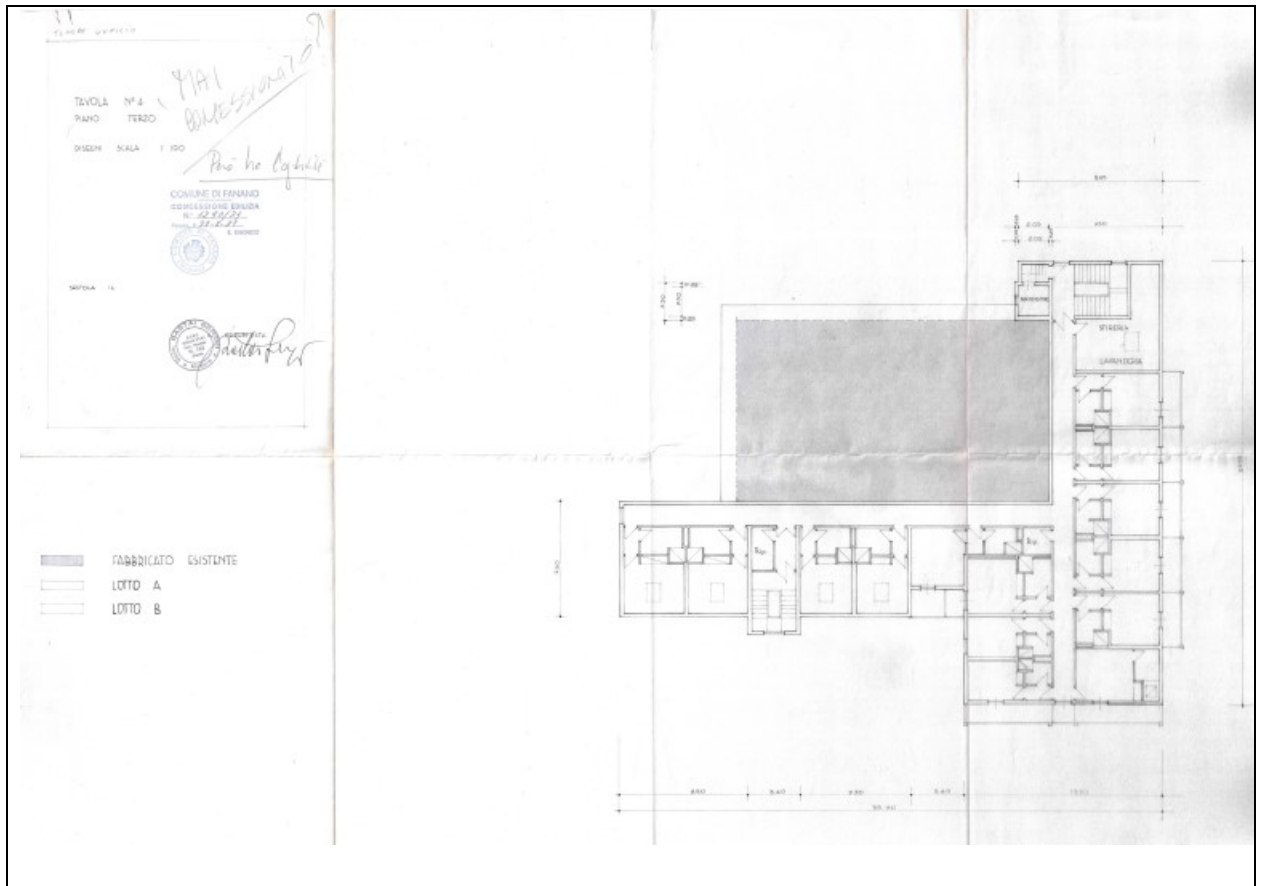


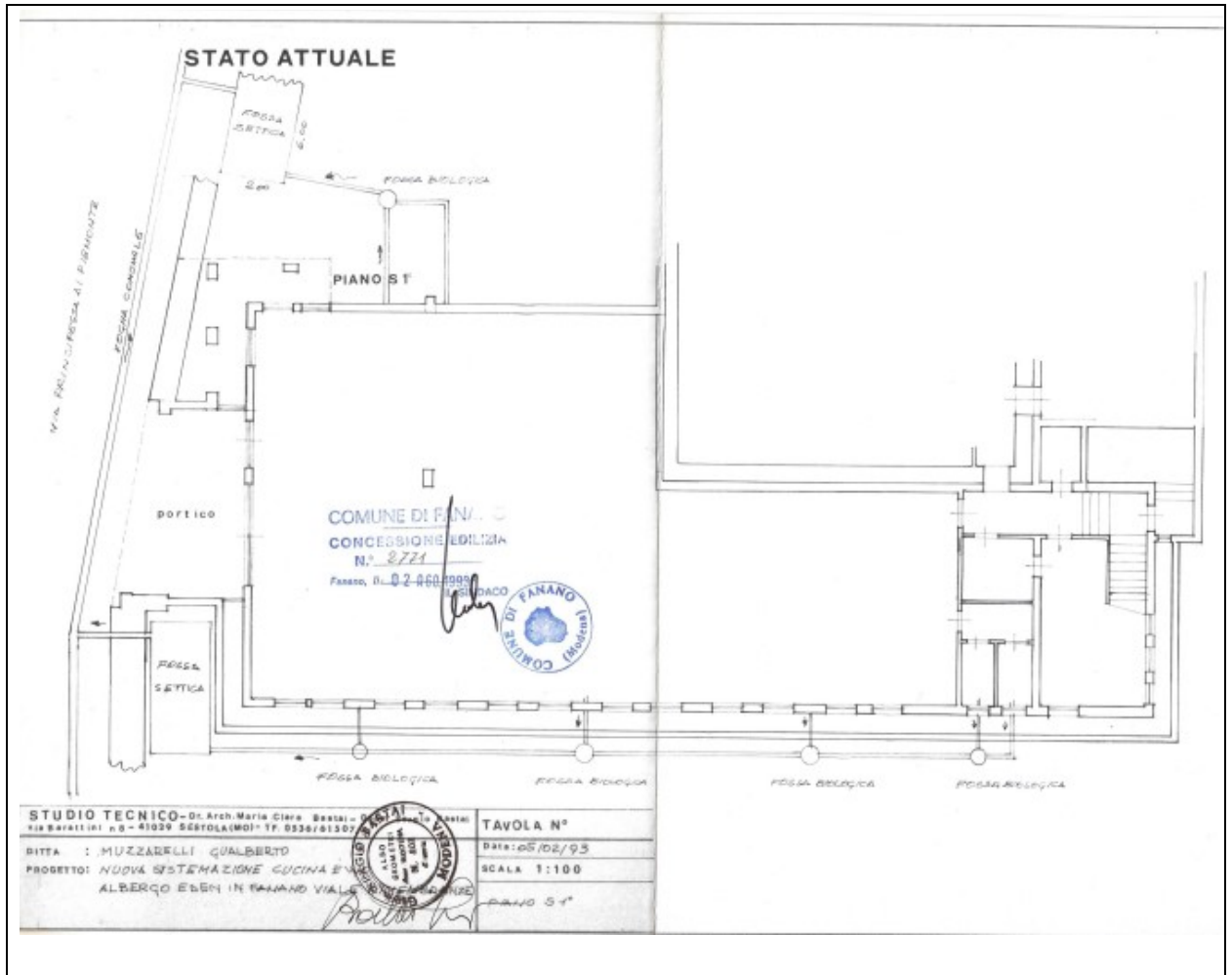


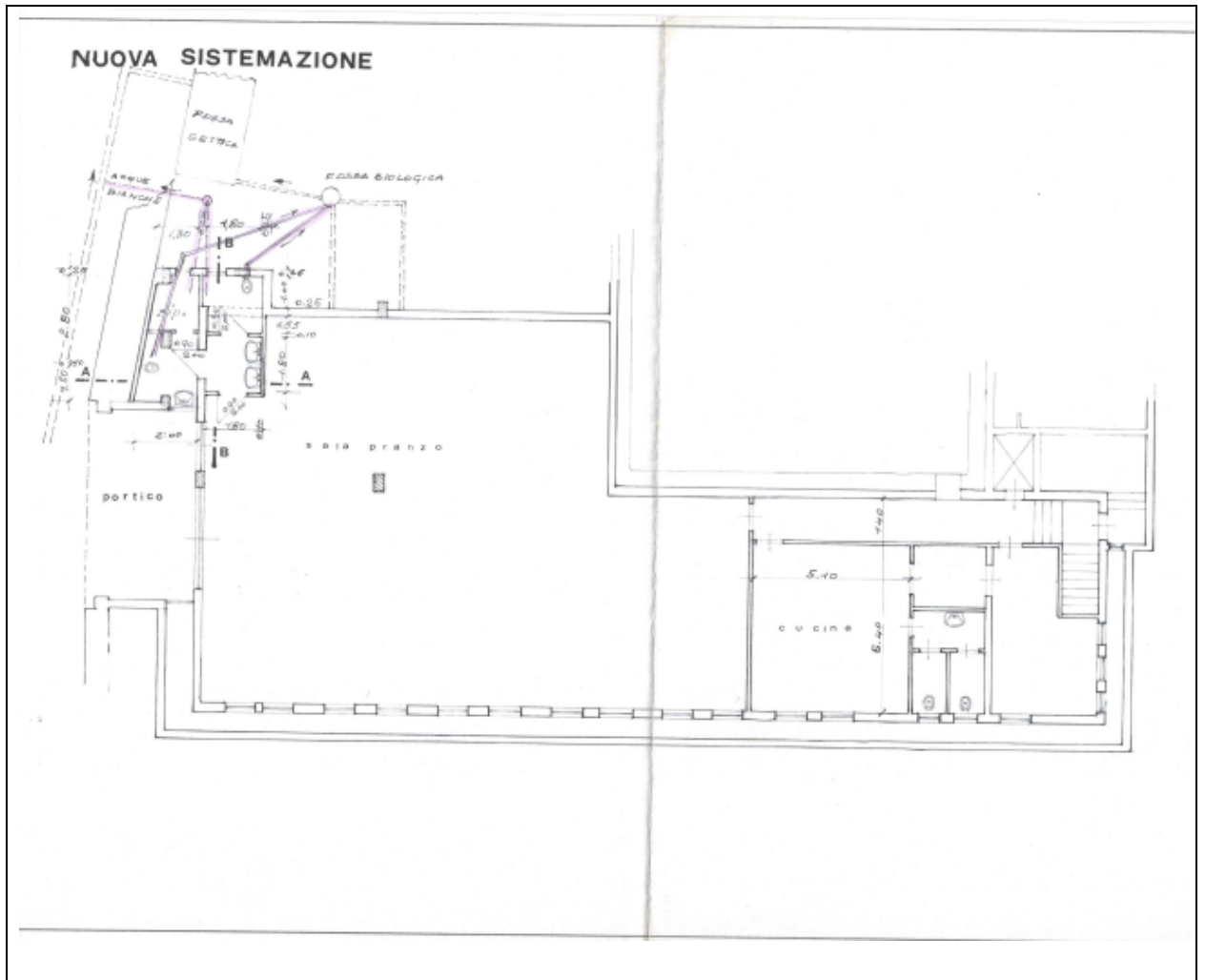
Elaborati grafici Concessione edilizia in variante alla pratica n. 1290 del 27/09/1979, rilasciata il 26/05/1981

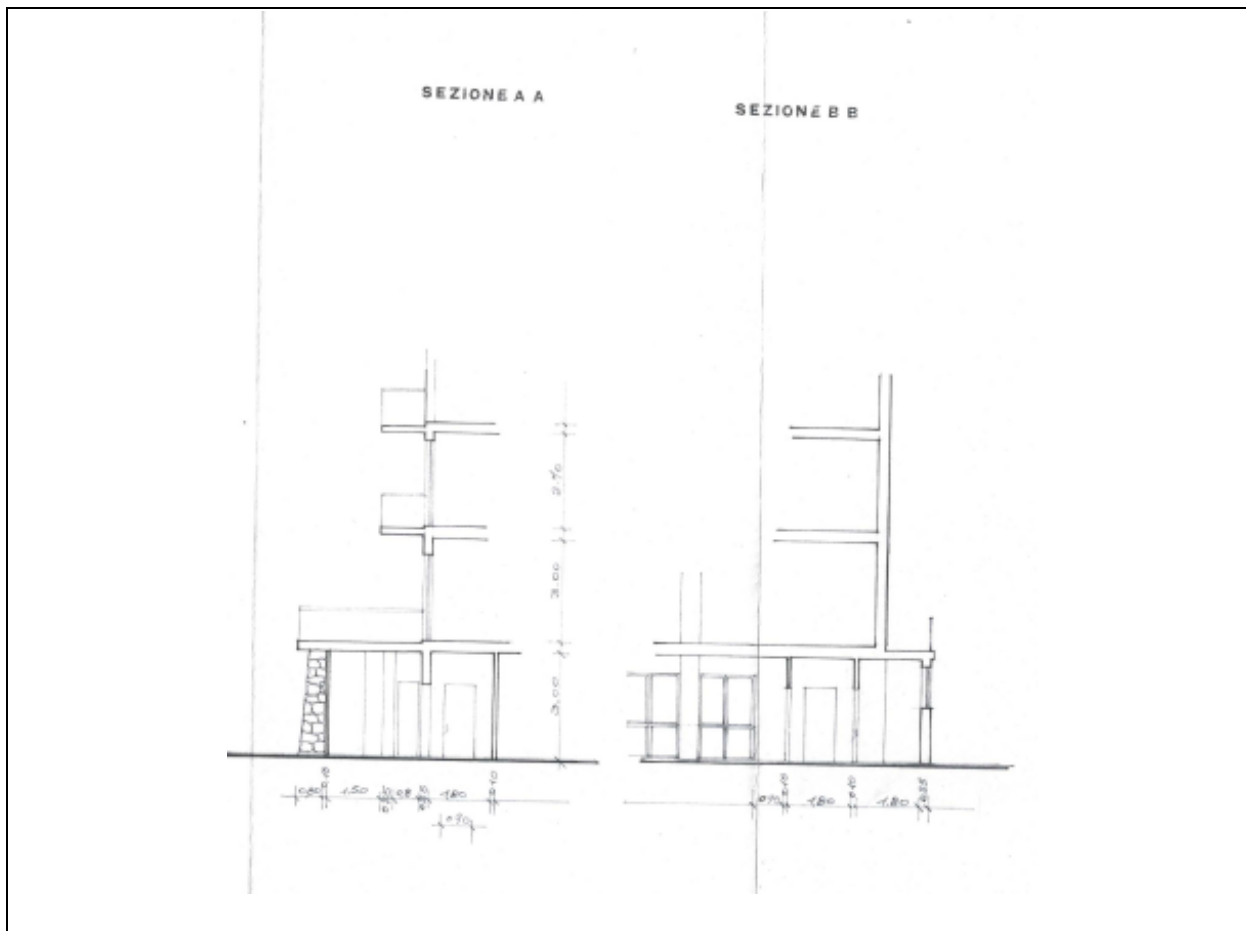












3) Stato di possesso del bene

Attualmente la proprietà dell'immobile risulta così ripartita:

Immobile	Foglio 26 particella 430 subalterno 6, albergo, viale Delle Rimembranze 15, Piano T, categoria catastale D/2, Rendita Euro 11.713,24		
Proprietà	XXXXX (CF XXXXX)	Sede in XXXXX	Proprietà per 82/108
	XXX (CF XXX)	Nata a XXX il XXX	Proprietà per 13/108
	XXX (CF XXX)	Nata a XXX il XXX	Proprietà per 13/108

Immobile	Foglio 26 particella 430 subalterno 10, Area urbana, viale Principe di Piemonte snc, Piano S1, categoria catastale F/1, consistenza 8 mq		
Proprietà	XXXXX (CF XXXXX)	Sede in XXXXX	Proprietà per 82/108
	XXX (CF XXX)	Nata a XXX il XXX	Proprietà per 13/108
	XXX (CF XXX)	Nata a XXX il XXX	Proprietà per 13/108

Immobile	Foglio 26 particella 430 subalterno 4, Bene Comune Non Censibile, viale Delle Rimembranze snc, Piano T		
Proprietà	Bene Comune Non Censibile		



Attualmente il bene non risulta locato.

4) e 5) Formalità, vincoli, oneri

Da certificato notarile a firma del Notaio Dott. Antonello Moser Faraone, risulta trascritta una servitù di luci e vedute presso la conservatoria dei RR.II. di Modena in data 21 marzo 2011 al n. 5009 di formalità.

6) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica

Come indicato in precedenza, per il bene è stato rilasciato il Permesso di abitabilità in data 11/01/1984.

Il bene in oggetto risulta non conforme ai titoli abilitativi elencati al paragrafo 2.1. In particolare, le difformità evidenziate in fase di sopralluogo, risultano essere le seguenti:

PIANO INTERRATO: Lo stato legittimo è individuato dalla Concessione edilizia pratica n. 2771 del 02/08/1993. Le difformità riscontrate riguardano la diversa distribuzione degli spazi interni (cucina e servizi igienici) e la mancata realizzazione dei servizi igienici tra sala da pranzo e portico.

PIANO TERRA: Lo stato legittimo è individuato dalla Concessione edilizia in variante alla pratica n. 1290 del 27/09/1979, rilasciata il 26/05/1981. Le difformità riscontrate riguardano la diversa distribuzione degli spazi interni.

PIANI PRIMO, SECONDO E TERZO: Lo stato legittimo è individuato dalla Concessione edilizia in variante alla pratica n. 1290 del 27/09/1979, rilasciata il 26/05/1981. Le difformità riscontrate riguardano la diversa distribuzione degli spazi interni.

Si precisa inoltre che nella Concessione edilizia in variante alla pratica n. 1290 del 27/09/1979, rilasciata il 26/05/1981, vengono indicati con colorazioni differenti due lotti. In particolare, una porzione del lotto B di colore verde non è stata mai realizzata, come si evince dalla relazione fotografica allegata alla presente.

7) Opere abusive

Si ritiene che le opere eseguite in difformità ai titoli abilitativi sopra menzionati siano state eseguite verosimilmente tra il 1981 (anno della concessione edilizia in variante) e il 1987 (anno della presentazione della planimetria catastale).

Le opere abusive sopra descritte possono essere sanate, previo confronto con l'ufficio tecnico comunale, mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria e pagamento della relativa sanzione, secondo quanto riportato all'art. 36 del DPR 6 giugno 2001, n. 380. Si riporta nel seguito una stima dei costi per la regolarizzazione dell'immobile:



Compenso tecnico per: pratica edilizia CILA in sanatoria e variazione catastale. Esclusioni e diritti di segreteria.	€ 12.000,00
Sanzione amministrativa: art. 16, comma 1 bis, L.R. del 21 ottobre 2004, n. 23, come modificato e ss.mm.ii: "Le sanzioni previste dal comma 1 sono determinate in misura non inferiore a 516 euro, qualora le opere non abbiano comportato aumento di superficie utile, trasformazione di superficie accessoria in utile, alterazione della sagoma e dei prospetti, mutamento d'uso urbanisticamente rilevante con aumento di carico, risultino conformi alle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, e siano trascorsi dieci anni dalla loro ultimazione. L'esistenza dei presupposti per l'applicazione della sanzione ridotta è comprovata con atto sostitutivo di notorietà corredato da appositi schemi progettuali."	€ 516,00

8) Censo, livello o uso civico

Sul bene, da certificato notarile, non risultano gravare censo, livello o uso civico.

9) Procedura espropriativa

Il bene non risulta gravato da procedura espropriativa.

10) Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione

Si stima che l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione del bene in oggetto ammontino ad una percentuale pari all'1% del valore del bene stesso.

Determinazione del valore di mercato del bene

Descrizione sommaria del lotto

Lotto unico: il lotto è costituito da un albergo, un'ara cortiliva di pertinenza esclusiva dell'albergo stesso, ed un'area urbana.

L'albergo, catastalmente identificato al Foglio 26, Mappale 430, Subalterno 6, Categoria D/2, Rendita Euro 11.713,24, si sviluppa su 5 piani, di cui uno al piano semi interrato e 4 fuori terra: al piano semi interrato vi sono sala da pranzo, cucina e servizi, al piano primo una sala ricevimento/soggiorno, uffici e terrazzo, ai piani superiori sono presenti corridoi e camere da letto/appartamenti. Tutti i piani sono messi in comunicazione fra loro mediante ascensore e scala interna. In direzione nord-est si sviluppa l'area cortiliva di pertinenza esclusiva, catastalmente identificata al Foglio 26, Mappale 430, Subalterno 4. L'area urbana catastalmente identificata al Foglio 26 particella 430 subalterno 10, categoria F/1, si sviluppa in direzione sud-est.

Il lotto è ubicato in prossimità del centro di Fanano, comune montano ubicato in provincia di Modena. Il lotto è sito in prossimità dei principali servizi alla persona e al consumo.



Descrizione analitica del lotto

- Descrizione analitica dell'albergo

L'albergo si sviluppa su 5 piani, così suddivisi: il piano seminterrato è composto da un portico, una sala da pranzo, servizi igienici, cucina, ripostiglio, vano scala interno a servizio di tutti i piani, vano ascensore, vano tecnico per manutenzione ascensore e un locale centrale termica. L'accesso al piano semi interrato avviene dal piano strada attraverso il portico o dal piano terra attraverso il vano scala o il vano ascensore interni all'immobile. Il piano terra, con altezza pari a 2.96 m, è composto da una sala soggiorno e ricevimento, un terrazzo, un ufficio, vano scala interno a servizio dei vari piani, vano ascensore e ripostiglio. I piani primo e secondo (altezza interna 2.68 m) sono entrambi composti da vano scala interno, vano ascensore, ripostiglio, corridoio comune alle n. 10 camere, un secondo ripostiglio, un locale ad uso non definito ed un balcone. Il piano terzo (altezza interna nel corridoio 2.66 m) è composto da vano scala interno, vano ascensore, due vani ripostiglio, corridoio comune alle n. 7 camere e ad un mini appartamento, n. 2 balconi. All'albergo si accede dal piano terra attraverso l'area cortiliva di pertinenza esclusiva. Il fabbricato che compone l'albergo è costituito da una struttura portante in cemento armato e tamponamenti in muratura, solai e copertura in laterocemento e facciate intonacate. Le condizioni di manutenzione dell'intero fabbricato sono complessivamente discrete. Internamente, i piani semi interrato e terra hanno pavimentazione in ceramica, rivestimenti in ceramica e boiserie in legno, serramenti esterni ed interni in legno. Ai piani superiori, le zone comuni e le camere presentano pavimentazione in moquette, i servizi igienici presentano pavimentazione e rivestimenti in ceramica. L'immobile si presenta completamente arredato e gli arredi stessi, nonché le finiture interne, sono in discreto stato di conservazione. Dal punto di vista impiantistico, l'impianto elettrico necessita di una revisione al fine di valutare il corretto funzionamento e le condizioni di sicurezza necessarie; l'impianto idrosanitario si presenta in discrete condizioni di manutenzione; l'impianto di riscaldamento si presenta in discrete condizioni di manutenzione e l'emissione avviene mediante radiatori distribuiti nei vari ambienti. Si ritiene opportuno valutare il corretto funzionamento della caldaia.

- Descrizione analitica dell'area cortiliva

L'area cortiliva è posta al piano strada, con accesso da viale Delle Rimembranze. In parte è destinata a giardino/parco giochi, in parte a zona di parcheggio. L'area cortiliva si presenta in buone condizioni di manutenzione.

- Descrizione analitica dell'area urbana

L'area urbana che compone il lotto risulta essere una piccola striscia di terreno posta in corrispondenza del piano seminterrato, adiacente alla muratura perimetrale di confine del fabbricato. Attualmente è costituita da un prato.

Nella seguente tabella si riporta la composizione del lotto:



Locale	Superficie	Coefficienti	Superficie commerciale
Sala da pranzo	290,00 mq	100%	290,00
Portico	15,00 mq	30%	4,50 mq
Sala ricevimento	299,00 mq	100%	299,00 mq
Terrazzo	43,00 mq	30%	12,90 mq
Camera	855,00 mq	100%	855,00 mq
Balconi	138,00	30%	41,40 mq

Stima del bene

Criteri di valutazione

Il criterio di stima adoperato è quello della valutazione per comparazione.

Si tiene conto, prevalentemente, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, confrontandolo con altri immobili presenti sul mercato immobiliare odierno, aventi caratteristiche analoghe, ed anche in riferimento alla banca dati dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.).

In particolare si tiene conto di fattori quali: ubicazione, consistenza, stato d'uso, vetustà, impiantistica e qualità delle finiture e dei materiali utilizzati.

Si riportano nel seguito i valori estratti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) riferiti al 2° semestre 2022 per destinazione commerciale:

Provincia:	Modena		
Comune:	Fanano		
Fascia/zona:	Centrale/CAPOLUOGO - CENTRO URBANO		
Codice di zona:	B2		
Destinazione:	Commerciale		
Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Magazzini	Normale	400	620
Negozi	Normale	900	1450



Valutazione

Attualmente il prezzo di mercato degli immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in esame varia da un minimo di Euro 300,00 ad un massimo di Euro 650,00 al mq. Considerando il discreto stato di conservazione complessivo del bene, il prezzo viene stimato in Euro 500,00 al mq ed il valore dell'immobile oggetto di stima si ottiene come da tabella seguente:

Locale	Superficie mq	Coefficienti	Superficie commerciale mq	Valore unitario €/mq	Valore €
Sala da pranzo	290,00 mq	100%	290,00	500,00 €	145.000,00 €
Portico	15,00 mq	30%	4,50 mq	500,00 €	2.250,00 €
Sala ricevimento	299,00 mq	100%	299,00 mq	500,00 €	149.500,00 €
Terrazzo	43,00 mq	30%	12,90 mq	500,00 €	6.450,00 €
Camera	855,00 mq	100%	855,00 mq	500,00 €	427.500,00 €
Balconi	138,00	30%	41,40 mq	500,00 €	20.700,00 €
Totale	1640,00 mq				751.400,00 €

Pertanto, il prezzo ottenibile in questa circostanza di vendita forzata si ottiene riducendo del 10% il valore di libero mercato in considerazione della vendita dell'immobile all'asta e di un ulteriore 10% per rimettere in funzione la struttura alberghiera. Inoltre, non risultando l'immobile conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio, si ritiene di decurtare dal valore di stima anche le spese per la sanatoria. Considerate le varie riduzioni, il valore per la base d'asta viene indicato come segue:

€ 751.400,00 - 10% -10% - €12.516,00 = € 596.118,00

VALORE FINALE BASE D'ASTA = € 596.000,00 (cinquecento novantaseimila/00)

VALORE MINIMO DELL'OFFERTA = € 596.000,00 - 25% = € 447.000,00 (quattrocento quarantasette mila/00)

Predisposizione del prospetto sintetico del lotto

Lotto unico: piena ed intera proprietà di albergo ubicato nel Comune di Fanano (MO), viale delle Rimembranze 15, disposto su 5 piani, composto da sala da pranzo, cucina e servizi al piano semi interrato, sala ricevimento/soggiorno e uffici al piano terra, camere e zone comuni ai piani primo, secondo e terzo. Completano il lotto una corte di pertinenza esclusiva e un'area urbana adiacente al fabbricato. L'edificio confina a nord-est e nord-ovest con l'area cortiliva, alla quale si accede da viale Delle Rimembranze, a sud-est con via Don Eugenio Battistini, dalla quale si accede, attraverso il portico, al piano semi interrato, a sud-ovest con un fabbricato in aderenza. L'albergo è catastalmente identificato al Foglio 26, Mappale 430, Subalterno 6, Categoria D/2, Rendita Euro 11.713,24. L'area cortiliva è, catastalmente identificata al Foglio 26, Mappale 430, Subalterno 4. L'area è urbana catastalmente



identificata al Foglio 26 particella 430 subalterno 10, Categoria F/1. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale; il descritto stato dei luoghi non risulta conforme dal punto di vista urbanistico edilizio, è necessaria una sanatoria per regolarizzare le difformità riscontrate rispetto ai titoli abilitativi presenti e i costi per la sanatoria, pari ad € 12.516,00, sono a carico dell'aggiudicatario e detratti dal prezzo di stima. PREZZO BASE = € 596.000,00.

Modena, 22 Maggio 2023

Il Tecnico

Ing. Irene Pellitteri



The image shows a circular professional stamp for the Province of Modena. The stamp contains the text: "ING. IRENE PELLITTERI", "Sezione A", and "Settore civile e ambientale". The number "15313" is also visible. The stamp is partially overlaid by a handwritten signature in black ink.

