

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA GIULIA LUCCHI

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Ruolo n° 316/2020 E.I.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA DI
ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

-----, **creditore procedente**

CONTRO:

-----, **debitore esecutato**

* * *

NOMINA ED ACCETTAZIONE INCARICO

In data 11/04/2022 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Giulia Lucchi ha emanato il provvedimento di nomina dello scrivente Ing. Alessio Catellani per la stima dei beni pignorati. Lo scrivente ha formalizzato l'accettazione dell'incarico e prestato giuramento in data 19/04/2022 tramite PCT.

* * *

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

La presente relazione ha per oggetto la stima delle proprietà immobiliari di seguito elencate in ragione dell'atto di pignoramento nn. Reg. 28288, reg. part. 19192 del 11/11/2020. Trattasi di un aggregato di numero tre immobili ad uso commerciale, capannoni, di cui due principali, di maggiori dimensioni, fronte strada ed uno secondario, di dimensioni ridotte, sul retro.

I beni, di cui l'esecutato detiene la **proprietà per il 50% (1/2)**, sono siti in via Roncaglia n. 33 e 35 cap 41038 a San Felice sul Panaro (MO) e distinti al



Catasto come segue:

- Piano: T, Nuovo Catasto Edilizio Urbano categoria: D8 - Fabbricati costruiti per esigenze commerciali - Foglio: 44, Particella: 124, Sub: 2
- Piano: T, Nuovo Catasto Edilizio Urbano categoria: D8 - Fabbricati costruiti per esigenze commerciali - Foglio: 44, Particella: 124, Sub: 3
- Piano: T, Nuovo Catasto Edilizio Urbano categoria: D8 - Fabbricati costruiti per esigenze commerciali - Foglio: 44, Particella: 124, Sub: 4
- Piano: -, Bene comune non censibile categoria: E – Ente comune - Foglio: 44 - Particella: 124 - Sub: 1

* * *

REGIME PATRIMONIALE

Dal Certificato di Stato Civile dell'esecutato reso dai Servizi Demografici del Comune di San Felice sul Panaro in data 13/04/2022 risulta che lo Stato Civile dell'esecutato è: **stato libero**.

* * *

VALUTAZIONE DOCUMENTALE PRELIMINARE

La documentazione depositata dal creditore precedente, per quanto è stato possibile acquisire, si articola come di seguito:

- a) Certificato notarile sostitutivo ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio Dott. Marcello Porfiri redatto in data 28/12/2020 riportante verifica delle trascrizioni nel ventennio antecedente il corrente pignoramento nonché la storia catastale. Dal certificato emerge che:
 - le unità immobiliari in oggetto derivano da variazione catastale per divisione del 18/02/2014 prot. n. MO0015174 e soppressione del mappale 124, foglio 44, del Catasto Fabbricati del Comune di San



Felice sul Panaro;

- la proprietà dei beni in oggetto è pervenuta all'esecutato, in ragione del 50%, per successione legittima di ----- con trascrizione a Modena il 06/04/2009 al n. 13.822 Reg.Gen. ed al n. 9.774 Reg.Part.;
- la proprietà dei beni in oggetto è pervenuta al suddetto ----- in virtù di compravendita a rogito del Notaio Antonio Ferraresi in data 21/09/1960 rep. n. 4.307/1.802, trascritto a Modena il 01/10/1960 all'art. 7.425 ed in data 16/10/1964 rep. n. 7.037/3.014, trascritto a Modena il 02/11/1964 all'art. 9.098;
- b) Certificato di Stato Civile dell'esecutato reso dai Servizi Demografici del Comune di San Felice sul Panaro in data 13/04/2022.
- c) Ricevuta di Notificazione ai sensi della legge n. 53/1994 a mezzo pec ad altro soggetto creditore ----- . in data 16/04/2021.
- d) Avviso al comproprietario ----- a firma dell'avv. ----- in data 16/04/2021, trasmesso a mezzo raccomandata a/r Poste Italiane in data 21/04/2021, Cod. AR 68511386360-7, evidenza di ricevuta in data 23/04/2021.
- e) Il creditore precedente non ha depositato gli estratti catastali.

Si conferma la corrispondenza fra l'identificazione catastale di cui all'atto di pignoramento e quella attuale.

* * *

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

I beni costituenti il compendio immobiliare in oggetto sono ubicati nel Comune di San Felice sul Panaro in un comparto a prevalente vocazione residenziale, situato a circa 200 m dalla stazione ferroviaria ed a circa 800 m dalla SP468R.



Trattasi di un aggregato di numero tre immobili ad uso commerciale, capannoni, di cui due principali di maggiori dimensioni fronte strada ed uno secondario di dimensioni ridotte sul retro.

La proprietà confina a nord e ad est con edifici residenziali di modeste dimensioni, a sud con un lotto di terreno libero e ad ovest affaccia direttamente su via Roncaglia.

* * *

DESCRIZIONE ANALITICA DEL CAPANNONE SUB. 2

Il bene in oggetto è accatastato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano in categoria D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Foglio 44, Particella 124, Sub 2.

Trattasi di un immobile ad uso commerciale: capannone con destinazione magazzino.

Lo stabile ha esposizione diretta a nord, est ed ovest ed ha accesso diretto da via Roncaglia n. 33, tramite area cortiliva esclusiva non delimitata rispetto alla strada pubblica, con portone carraio in alluminio di adeguata ampiezza ed altezza e porta su lato nord sempre in alluminio.

L'edificio in questione è separato dal capannone adiacente da una pilastrata in c.a. tamponata in muratura e dall'immobile sul retro dalla parete perimetrale.

L'immobile in esame ha in comune con il sub 3 una porzione del lotto, identificata come sub 1 – bene comune non censibile, sulla quale affacciano le aperture lato nord.

Il capannone ha pianta rettangolare, priva di partizioni interne, di circa 20,00 x 12,50 m. La copertura a volta a botte in laterizio con manto in lamiera grecata risulta oggetto di un relativamente recente intervento di manutenzione



straordinaria (si veda Allegato E) ed appare in buono stato di conservazione, è inoltre presente un cordolo di copertura.

L'altezza interna, in ragione della volta a botte, è caratterizzata da un minimo in corrispondenza delle murature esterne longitudinali pari a circa 4,82 m e da un'altezza massima centrale pari a 7,18 m (altezza interna media circa 6,00 m).

Non sono presenti scale.

Le fondazioni sono in c.a. di tipo continuo nella zona perimetrale ed a plinto isolato in corrispondenza della pilastrata centrale (da quanto risulta dall'accesso agli atti presso gli Uffici Tecnici).

Le pareti perimetrali in muratura portante presentano lievi lesioni che non pregiudicano la statica della struttura.

Sono presenti piastre di collegamento tra i pilastri centrali ed il relativo muro di tamponamento installate in occasione dell'intervento di manutenzione straordinaria del 2013 (si veda Allegato E).

Si riscontrano tracce di infiltrazioni non recenti ma non è stato possibile avere certezza che siano state risolte con l'intervento di manutenzione straordinaria della copertura a causa della straordinaria assenza di piogge nel periodo di espletamento del presente incarico.

Il portone carraio e la porta pedonale sono in alluminio, di recente installazione ed in ottimo stato, così come la finestra adiacente al portone; sono inoltre presenti finestre con telaio metallico e vetro singolo, decisamente datate e probabilmente coeve allo stabile, in corrispondenza delle quali si riscontrano evidenti tracce di infiltrazioni.

La pavimentazione è di tipo industriale in cemento liscio.

È presente solo l'impianto elettrico il quale appare di recente realizzazione e,



dai contratti di locazione forniti dall'esecutato, risulterebbe certificato.

Le superfici, calcolate secondo le direttive dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), risultano essere pari a:

Locale	S.N. [mq]	Coeff.	S.U. [mq]	Esposizione	Manutenzione
capannone civ.33	236	1,00	236	N, E, O	buona
area cortiliva	19	0,10	1,90	Ovest	-
Totale	255		238		

* * *

DESCRIZIONE ANALITICA DEL CAPANNONE SUB. 3

Il bene in oggetto è accatastato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano in categoria D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Foglio 44, Particella 124, Sub 3.

Trattasi di un immobile ad uso commerciale: capannone con destinazione magazzino.

Lo stabile ha esposizione diretta a nord, est e sud e non ha accesso diretto da via Roncaglia, essendo sito sul retro; l'accesso avviene tramite l'area esterna in comune con il sub 2, identificata come sub 1 – bene comune non censibile.

Il bene si divide in due locali, uno principale, di maggiori dimensioni, con destinazione d'uso magazzino, l'altro, di dimensioni ridotte, ospita i servizi igienici. L'ingresso è rispettivamente consentito mediante portone in legno a due ante e porta in ferro.

L'edificio in questione è separato dai capannoni adiacenti dal muro perimetrale e i due locali fra loro da muro portante.

Il magazzino ha pianta rettangolare, priva di partizioni interne, di circa 14,35 x 4,15 m; la zona servizi ha pianta rettangolare di circa 4,55 m x 4,00 m e presenta tre partizioni interne in laterizio per ricavare due postazioni wc.



La copertura monofalda del magazzino è realizzata con travetti in legno e manto in pannelli sandwich ed appare in buono stato di conservazione e di fattura non eccessivamente datata.

La copertura monofalda della zona servizi è realizzata in travetti varese e tavelloni ed appare in discreto stato di conservazione e vetusta.

L'altezza interna del magazzino è caratterizzata da un minimo in corrispondenza della parete esterna longitudinale pari a 2,95 m e da un massimo lungo il confine con gli altri subalterni di 3,40 m (altezza interna media circa 3,18 m). L'altezza interna della zona servizi è caratterizzata da un minimo in corrispondenza della parete esterna longitudinale pari a 2,85 m e un massimo lungo il confine con gli altri subalterni pari a 3,15 m (altezza interna media circa 3,00 m).

Non sono presenti scale.

Le fondazioni sono in c.a. di tipo continuo.

Le pareti perimetrali in muratura portante presentano lievi lesioni che non pregiudicano la statica della struttura tuttavia si riscontrano tracce evidenti di umidità diffusa.

Le finestre sono in legno, decisamente datate e probabilmente coeve allo stabile e si riscontrano tracce evidenti di infiltrazioni in corrispondenza degli infissi.

La pavimentazione presente nel magazzino è di tipo industriale in cemento liscio e nella zona servizi è presente una pavimentazione in ceramica in pessimo stato di conservazione.

Nel magazzino è presente solo l'impianto elettrico che appare di recente realizzazione. I servizi presentano impianto elettrico che appare non eccessivamente datato ed impianto idraulico assolutamente vetusto e non



utilizzabile; l'impianto idraulico deve essere realizzato ex novo, con le necessarie opere murarie connesse, per un costo stimato in circa 5'000,00 € nell'ipotesi di non dover intervenire anche sulla fognatura.

Nel complesso si rileva uno stato di manutenzione scadente, specialmente con riguardo ai servizi che necessitano di una ristrutturazione completa.

Le superfici, calcolate secondo le direttive dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), risultano essere pari a:

Locale	S.N. [mq]	Coeff.	S.U. [mq]	Esposizione	Manutenzione
magazzino	58	1,00	56	E, S	scadente
servizi	15	1,00	16	N, E	scadente
area cortiliva	370	0,10	37,00	N, E, S	-
Totale	443		109		

* * *

DESCRIZIONE ANALITICA DEL CAPANNONE SUB. 4

Il bene in oggetto è accatastato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano in categoria D8 – Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Foglio 44, Particella 124, Sub 4.

Trattasi di un immobile ad uso commerciale: capannone con destinazione magazzino.

Lo stabile ha esposizione diretta a est, sud ed ovest ed ha accesso diretto da via Roncaglia n. 35, tramite area cortiliva esclusiva non delimitata rispetto alla strada pubblica, con porta e portone carraio di adeguata ampiezza ed altezza, entrambi in alluminio.

L'edificio in questione è separato dal capannone adiacente da una pilastrata in c.a. tamponata in muratura e dall'immobile sul retro dalla parete perimetrale.

Il capannone ha pianta rettangolare, priva di partizioni interne, di circa 20,00 x



12,50 m. La copertura a volta a botte in laterizio con manto in lamiera grecata risulta oggetto di un relativamente recente intervento di manutenzione straordinaria (si veda Allegato E) ed appare in buono stato di conservazione, è inoltre presente un cordolo di copertura.

L'altezza interna, in ragione della volta a botte, è caratterizzata da un minimo in corrispondenza delle murature esterne longitudinali pari a circa 4,82 m e da un'altezza massima centrale pari a 7,27 m (altezza interna media circa 6,05 m).

Non sono presenti scale.

Le fondazioni sono in c.a. di tipo continuo nella zona perimetrale ed a plinto isolato in corrispondenza della pilastrata centrale (da quanto risulta dall'accesso agli atti presso gli Uffici Tecnici).

Le pareti perimetrali in muratura portante presentano lievi lesioni che non pregiudicano la statica della struttura.

Sono presenti piastre di collegamento tra i pilastri centrali ed il relativo muro di tamponamento installate in occasione dell'intervento di manutenzione straordinaria del 2013 (si veda Allegato E).

Si riscontrano tracce di infiltrazioni non recenti ma non è stato possibile avere certezza che siano state risolte con l'intervento di manutenzione straordinaria della copertura a causa della straordinaria assenza di piogge nel periodo di espletamento del presente incarico.

Il portone carraio e la porta pedonale sono in alluminio, di recente installazione ed in ottimo stato mentre le finestre a telaio metallico e vetro singolo sono decisamente datate, probabilmente coeve allo stabile, ed in corrispondenza delle stesse si riscontrano evidenti tracce di infiltrazioni.

La pavimentazione è di tipo industriale in cemento lisciato.



È presente solo l'impianto elettrico il quale appare di recente realizzazione e, dai contratti di locazione forniti dall'esecutato, risulterebbe certificato.

Si riscontra una incongruenza fra la geometria del lotto riportata nelle planimetrie catastali ed i confini delimitati in sito; nello specifico il lotto riportato in catasto appare dotato di una piccola porzione di terreno in aggiunta rispetto alle recinzioni presenti. La superficie è decisamente ridotta ma si può richiedere l'intervento di un topografo per chiarire la questione.

Le superfici, calcolate secondo le direttive dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), risultano essere pari a:

Locale	S.N. [mq]	Coeff.	S.U. [mq]	Esposizione	Manutenzione
capannone civ.35	239	1,00	239	S, O ed E	buona
area cortiliva	19	0,10	1,90	Ovest	-
Totale	258		241		

* * *

ACCESSO AI BENI

L'accesso agli immobili è stato effettuato dal sottoscritto in data 13/06/2022 alla presenza del custode giudiziario, Istituto vendite Giudiziarie di Modena e dell'esecutato sig. ----- con suo avvocato -----.

* * *

CONFORMITÀ EDILIZIA

Lo scrivente ha effettuato un accesso agli atti presso gli Uffici Comunali in data 06/06/2022, richiesta Prot. N. 6156/2022 del 02/05/2022, da cui risulta quanto segue.

Gli immobili sono stati costruiti antecedentemente al 02/09/1967; le pratiche rinvenute presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono (si veda Allegato E):

- Licenza edilizia: Prot. N. 5866, Pratica Edile N. 65/1960 del 16/11/1960



con relativa Agibilità del 16/08/1972;

- Licenza d'uso: Prot. N. 143, Pratica N. 810/1972 del 10/02/1972;
- Concessione allacciamento alla fognatura comunale: Prot. N. 3216, Pratica Edile N. 46/78/VARIE del 08/07/1978.
- Concessione edilizia: Prot. N. 2805, Pratica Edile N. 40/1982 del 14/06/1982 (nuove attività artigianali a carattere precario);
- Concessione in sanatoria: Prot. N. 6761/86 del 28/06/1986, Pratica Edile N. 522 del 20/11/1990 (regolarizzazione prospetti ed ampliamento retro) con relativa Agibilità del 06/02/1991;
- Autorizzazione Edilizia: Prot. N. 15257/95, Pratica Edile N. AU95/112 del 14/11/1995 (tinteggio facciate esterne);
- DIA: 04/153 del 20/08/2004, Prot. N. 13028 (manutenzione straordinaria copertura - rimozione amianto);
- SCIA: 13/0001 del 04/01/2013, Prot. Gen. N. 88, Prot. SUAP N. 41 con relativa Agibilità Sismica Provvisoria del 29/10/2013 e successiva SCIA in Variante: 14/0264 del 10/11/2014, Prot. N. 17140 con relativo Certificato di Agibilità Sismica Definitiva del 20/10/2014 (manutenzione straordinaria e messa in sicurezza a seguito degli eventi sismici di maggio 2012 e modifiche interne ed esterne).

Alla luce delle verifiche effettuate in occasione del sopralluogo si dichiara che la proprietà:

- è conforme, nell'attuale stato di fatto, ai titoli abilitativi sopra citati a meno di lievi tolleranze ricomprese nell'art. 19 bis della L.R. 23/2004;
- lo stato di fatto rilevato è coerente con le planimetrie catastali agli atti presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate.



* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Di seguito si riportano formalità, vincoli ed oneri gravanti sui beni come riportati nella certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. e confermati dall'ispezione ipotecaria allegata (Allegato F):

- a) in data 29/04/2013 è stata iscritta ipoteca volontaria n.9.729 di Reg.Gen. e n.1.214 di Reg.Part. a garanzia di mutuo.
- b) in data 30/10/2017 n.27.074 di Reg.Gen. e n.4.607 di Reg.Part. è stata iscritta ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo gravante sui sub. 2, 3 e 4 del mappale 124 foglio 44.
- c) in data 30/10/2019 n.31.577 di Reg.Gen. e n.5.308 di Reg.Part. è stata iscritta ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo gravante sui sub. 2, 3 e 4 del mappale 124 foglio 44.

Sulle proprietà, da certificato notarile, non risultano gravare censo, livello o uso civico.

* * *

STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

L'immobile di cui al Foglio 44, Particella 124, Subalterno 4 corrispondente al civico 35, risulta locato al ----- con continuità dal 2014 (vedere allegato H), con ultimo contratto valido dal 01/01/2022 al 31/12/2022 (locazione temporanea di durata ridotta per stoccaggio provvisorio di beni del conduttore a seguito sisma del 2012). Il contratto prevede possibilità di rinnovo della locazione previa nuova contrattazione. Il canone attuale è concordato in € 6.500,00 da corrispondere in rate mensili di € 541,67. Allo scrivente non è data evidenza delle rate effettivamente corrisposte né della sussistenza del



deposito cauzionale previsto dal contratto stesso. Si menziona che il contratto prevede divieto di sublocazione e di cessione a terzi. Il contratto attualmente in vigore, come da informazioni trasmesse dal patrocinante l'esecutato Avv. -----, risulta registrato in data 26/01/22 con protocollo 22012617334030516 del sistema informativo Agenzia delle Entrate.

Pur con le limitazioni espresse relativamente all'aggiornamento dati dell'OMI (si veda la sezione "STIMA DEL COMPENDIO"), si evince un valore della locazione mensile variabile da un minimo di 1,6 €/mq ad un massimo di 3 €/mq di superficie netta. Per le considerazioni espresse nel presente documento, si considera adeguato un valore pari a 2,0 € / mq da cui, per l'immobile locato, un corrispondente valore di giusto prezzo pari a circa 482,00 € mensili. Il canone di contratto risulta in linea con il giusto prezzo calcolato e non inferiore di un terzo (1/3) rispetto a tale valore. Si richiama l'atto di pignoramento nn. Reg. 28288, reg. part. 19192 del 11/11/2020 evidenziando che il contratto in essere è posteriore pertanto, salvo diversa interpretazione, non è da ritenersi opponibile alla procedura.

* * *

DIVISIBILITÀ E FORMAZIONE DEI LOTTI

In ragione della titolarità del solo 50% del diritto di proprietà detenuto dall'esecutato, si è valutata la possibilità di frazionamento e separazione in natura dei beni. Si ritiene che il compendio immobiliare non sia "*comodamente*" divisibile in due quote pari al 50% poiché questo richiederebbe diverse opere edili ed una eventuale servitù di passaggio.

Ciò premesso, si è proceduto alla suddivisione ed alla relativa stima del compendio in n. 2 lotti di vendita.



Il **lotto n. 1** è così individuato:

- Piano: T, Nuovo Catasto Edilizio Urbano categoria: D8 - Fabbricati costruiti per esigenze commerciali - Foglio: 44, Particella: 124, Sub: 2.
- Piano: T, Nuovo Catasto Edilizio Urbano categoria: D8 - Fabbricati costruiti per esigenze commerciali - Foglio: 44, Particella: 124, Sub: 3.
- Piano: -, Bene comune non censibile categoria: E – Ente comune - Foglio: 44 - Particella: 124 - Sub: 1.

Il **lotto n. 2** è così individuato:

- Piano: T, Nuovo Catasto Edilizio Urbano categoria: D8 - Fabbricati costruiti per esigenze commerciali - Foglio: 44, Particella: 124, Sub: 4

* * *

SPESE CONDOMINIALI

La proprietà non è parte di un condominio pertanto non sussistono spese condominiali.

* * *

STIMA DEL COMPENDIO

Alla luce di quanto sopra esposto ed osservato, tenuto conto dell'ubicazione della proprietà, della sua destinazione d'uso, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si stima il più probabile valore di mercato al metro quadro basandosi sui valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

In riferimento alla zona in oggetto l'Agenzia delle Entrate comunica che la rilevazione dei prezzi è aggiornata al 2012 poiché il mercato immobiliare risulta ancora particolarmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012. Per i capannoni in normale stato di conservazione siti nel centro



urbano di San Felice, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare indica un valore di mercato compreso fra i 400,00 €/mq ed i 550,00 €/mq; in ragione dello stato attuale degli immobili in oggetto e di una attualizzazione dei valori forniti dall'OMI (fermi al 2012) si assume un valore unitario pari a 450,00 €/mq per i due capannoni principali ed un valore unitario di 400,00 €/mq per il capannone sul retro.

Il valore del compendio è dato quindi dal prodotto della superficie commerciale per il costo al metro quadro; le tabelle seguenti riportano la valutazione per ogni subalterno ed il valore di mercato complessivo:

Lotto 1	Sub.	S.L. [mq]	Coeff.	S.C. [mq]	€/mq	Valore
area cortiliva comune	1	91	0,10	9,10	450,00	4.095,00 €
capannone civ.33	2	249	1,00	249,00	450,00	112.050,00 €
area cortiliva		19	0,10	1,90	450,00	855,00 €
capannone retro	3	81	1,00	81,00	400,00	32.400,00 €
area cortiliva		370	0,10	37,00	400,00	14.800,00 €
Totale:				378,00 /mq		164.200,00 €

Lotto 2	Sub.	S.L. [mq]	Coeff.	S.C. [mq]	€/mq	Valore
capannone civ.35	4	251	1,00	251,00	450,00	112.950,00 €
area cortiliva		19	0,10	1,90	450,00	855,00 €
Totale:				252,90 /mq		113.805,00 €

La superficie commerciale complessiva del Lotto 1 risulta quindi pari a 378 mq. Il valore di stima ammonta a 164'200,00 €. La stima, trattandosi di vendita forzata, viene ridotta del 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene portando quindi il valore a 155'990,00 € (164'200,00 € * 0,95). Dall'importo così ottenuto si detrae la quota per la necessaria ristrutturazione del locale servizi descritta in precedenza (5'000,00 €) ottenendo il prezzo di stima.

Il prezzo di stima dell'intero Lotto 1 oggetto della presente relazione, stimato a corpo e non a misura, si arrotonda a:

€ 151'000,00 (centocinquantunomila/00)



Si ricorda che il solo **50%** risulta di **proprietà dell'esecutato**, ossia:

€ 75'500,00 (settantacinquemilacinquecento/00)

La superficie commerciale complessiva del Lotto 2 risulta quindi pari a circa 253,00 mq. Il valore di stima ammonta ad 113'805,00 €. La stima, trattandosi di vendita forzata, viene ridotta del 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene portando quindi il valore ad 108'115,00 € (113'805,00 € * 0,95).

Il prezzo di stima dell'intero Lotto 2 oggetto della presente relazione, stimato a corpo e non a misura, si arrotonda a:

€ 108'000,00 (centoottomila/00)

Si ricorda che il solo **50%** risulta di **proprietà dell'esecutato**, ossia:

€ 54'000,00 (cinquantaquattromila/00)

La quota totale in capo all'esecutato risulta:

€ 129'500,00 (centoventinovemilacinquecento/00)

Gli immobili sono di natura commerciale, ma in possesso di persona fisica pertanto la vendita non sarà soggetta ad IVA secondo il DPR 633/1972 e s.m.i.; sarà necessario corrispondere l'imposta di registro, pari al 9,0 %, secondo il DPR 131/1986 e s.m.i..

Non si dispone di uno storico dei costi di manutenzione e gestione della proprietà pertanto questi vengono stimati, sulla base della consuetudine, pari all'1,0 % annuo del valore di mercato, ovvero circa 1'600,00 € / anno per il Lotto 1 e circa 1'100,00 € / anno per il Lotto 2.



* * *

ALLEGATI

- A) Prospetto sintetico per ciascun lotto
- B) Perizia senza nomi
- C) Documentazione fotografica
- D) Estratti catastali
- E) Precedenti edilizi
- F) Ispezione ipotecaria
- G) Sintesi descrittiva per ciascun lotto
- H) Contratto di locazione

* * *

Tanto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Modena, 08/07/2022

Il tecnico incaricato

Ing. Alessio Catellani

