

TRIBUNALE DI MODENA

G.E.I. Dott. UMBERTO AUSIELLO

Ruolo n° 282/2021 E.I.

* * * * *

RELAZIONE

Preso visione, tramite Processo Civile Telematico, degli atti facenti parte della procedura ed appurato che risultano depositati tutti i documenti necessari per procedere con i quesiti proposti, lo scrivente si è recato presso gli uffici della Conservatoria dei Registri immobiliari al fine di verificare la posizione delle trascrizioni ed iscrizioni. Successivamente presso gli uffici del Territorio dell’Agenzia delle Entrate ha esaminato la documentazione che identifica i cespiti sottoposti a esecuzione. Recatosi infine presso gli uffici tecnici del comune ove sono ubicati i beni oggetto di stima, ha acquisito il certificato di destinazione urbanistica dell’area e ricercato il progetto legittimato per poter controllare la coincidenza tra lo stato di fatto e quello di diritto, mediante successivo confronto in loco.

Completate le operazioni peritali sopra descritte, lo scrivente ha redatto la presente relazione tecnica in risposta ai quesiti proposti.

RISPOSTA AI QUESITI

Per dare opportuna risposta ai quesiti proposti e per permettere una comoda lettura dell’elaborato, lo scrivente ha ritenuto di procedere alla suddivisione della relazione nei capitoli di seguito riportati.

* * * * *

LOTTO A – Area artigianale industriale con capannone inagibile in Finale Emilia (Mo)

1.0) Controllo preliminare

Prima di procedere con il resto dell’attività peritale, lo scrivente ha verificato:

- la corretta (e completa) identificazione catastale dei beni pignorati e perfetta identità tra i beni come descritti nell'atto di pignoramento e la nota di trascrizione;
- la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c., con la precisazione che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile;
- l'avvenuta individuazione, all'interno della certificazione notarile, di un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- l'avvenuta indicazione parziale, all'interno della certificazione notarile, dei dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati¹.

La piena ed intera proprietà dei beni in oggetto risulta essere pervenuta alla debitrice eseguita in forza di atto pubblico di conferimento in società a ministero Not. Giovanni Marani di Modena, rep. n. 7881/404 in data 29.12.1980, trascritto in data 25.02.1981 ai nn. 3958/2980.

2.0) Identificazione catastale

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un ampio lotto di terreno con sovrastante capannone inagibile, ricadente all'interno di un'area artigianale industriale di espansione, il tutto posto nel comune di Finale Emilia (Mo), in via Amalfi n. 5.

Presso l'Agenzia del Territorio, alla sezione del catasto fabbricati, la piena ed intera proprietà dei beni in esame risulta essere interamente intestata alla debitrice eseguita ed identificata nel comune di Finale Emilia (Mo) come da tabella sottostante:

¹ In merito ai dati storici, si precisa infatti che l'attuale identificazione è la medesima risalente all'impianto meccanografico del 30.06.1987 per il solo Sub. 2 mentre i Sub. 4-6 risultano essere stati costituiti in data 08.04.1994, con soppressione degli originari Sub. 1-3. Suddetta indicazione non è riportata nella certificazione notarile.



Immobile di catasto fabbricati -
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **FINALE EMILIA (D599) (MO)**
• Foglio **107** Particella **15** Subalterno **2**
Partita: **1003847**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **FINALE EMILIA (D599) (MO)**
Foglio **107** Particella **15**

> Indirizzo

VIA AMALFI n. 5 Piano T - 1

VARIAZIONE del 08/04/1994 in atti dal 12/04/1994
AMPLIAMENTO (n. 1565.1/1994)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 278,37**
Rendita: **Lire 539.000**
Categoria **A/3^o**, Classe **3**, Consistenza **5,5 vani**

VARIAZIONE del 08/04/1994 in atti dal 14/01/1999
CLASSAMENTO (n. 1565/1994)
Notifica n. 268/1999



Immobile di catasto fabbricati -
n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **FINALE EMILIA (D599) (MO)**
• Foglio **107** Particella **15** Subalterno **4**
Partita: **1003847**

VARIAZIONE del 08/04/1994 in atti dal 12/04/1994
AMPLIAMENTO (n. 1565.1/1994)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **FINALE EMILIA (D599) (MO)**
Foglio **107** Particella **15**

> Indirizzo

VIA AMALFI n. 5 Piano T

VARIAZIONE del 08/04/1994 in atti dal 12/04/1994
AMPLIAMENTO (n. 1565.1/1994)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 50,04**
Rendita: **Lire 96.900**
Categoria **C/6^o**, Classe **5**, Consistenza **17 m²**

VARIAZIONE del 08/04/1994 in atti dal 14/01/1999
CLASSAMENTO (n. 1565/1994)
Notifica n. 268/1999

> Dati di superficie

Totale: **17 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
01/01/1994, prot. n. 1565



> **Dati identificativi**

Comune di **FINALE EMILIA (D599) (MO)**
• Foglio **107** Particella **15** Subalterno **6**
Partita: **1003847**

VARIAZIONE del 08/04/1994 in atti dal 12/04/1994 VSI
(n. 1565.2/1994)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **FINALE EMILIA (D599) (MO)**
Foglio **107** Particella **15**

> **Indirizzo**

VIA AMALFI n. 5 Piano T - 1

VARIAZIONE del 08/04/1994 in atti dal 12/04/1994 VSI
(n. 1565.2/1994)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 28.626,69**
Rendita: **Lire 55.429.000**
Categoria **D/8^{d)}**

VARIAZIONE del 08/04/1994 in atti dal 03/05/2000
REVISIONE CLASSAMENTO (RICORSO N. 4522/99)
(n. 1565.3/1994)

Si segnala inoltre la presenza del Sub. 5, indicato nell'elaborato planimetrico come B.C.N.C. area comune ai Sub. 2-4-6.

Nota bene. Si precisa che la planimetria catastale del Sub. 6 non risultava essere disponibile digitalmente in quanto non abbinata. Lo scrivente ha quindi depositato istanza di acquisizione presso l'Agenzia delle Entrate di Modena che ha provveduto all'aggiornamento dei dati ed all'abbinamento della planimetria con la dichiarazione di variazione n. 1565 del 08.04.1994. Si segnala infine che, stante le dimensioni dell'elaborato, l'ufficio non ha comunque provveduto alla sua rasterizzazione e pertanto lo scrivente ne ha acquisito copia cartacea.

I beni pignorati **non sono comodamente divisibili** e pertanto si procederà alla stima in un unico lotto.

3.0) Descrizione generale

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un ampio lotto di terreno su cui sorge un capannone inagibile a seguito del sisma 2012, il tutto

posto in Finale Emilia (Mo), via Amalfi n. 5, all'interno del polo industriale ad Ovest del centro cittadino.

In base alla documentazione catastale reperita, i beni oggetto di pignoramento sono costituiti da²:

- Sub. 2) Abitazione del custode composta da vano scala con ripostiglio al piano terra; soggiorno, cucina, bagno, due camere, ripostiglio, corridoio e disimpegno al piano primo.
- Sub. 6) Parte principale del capannone composta da zona direzionale e zona produttiva. Zona direzionale costituita da ingresso, sei uffici, due disimpegni e bagno al piano terra; sala mensa e due spogliatoi³ con rispettivi servizi igienici al piano primo. Zona produttiva sviluppantesi al piano terra e costituita da un ampio locale dotato di ripostigli e servizi igienici, oltre a tettoia ed ulteriore ripostiglio esterno.
- Sub. 4) autorimessa al piano terra, in box esterno adiacente al capannone.
- Ampia area cortiliva (Sub. 5 – bcnc) su cui sorgono due ulteriori manufatti (entrambi catastalmente annessi al Sub. 6) adibiti a cabina Enel e cabina metano con locale caldaia.

L'area cortiliva, che non risulta recintata, si estende per complessivi 42.295 mq ed ha forma trapezoidale abbastanza regolare e giacitura piana; tale lotto è principalmente adibito a verde con presenza di porzioni adibite a seminativo che, al momento del sopralluogo, apparivano ben curate. Sui lati sud-ovest del fabbricato è presente una piccola area asfaltata che veniva presumibilmente utilizzata come parcheggio e carico-scarico merci.

² La composizione di seguito riportata è stata desunta dalle planimetrie catastali.

³ La destinazione di sala mensa e spogliatoi è stata desunta dallo stato legittimato giacché catastalmente tali locali non presentano alcuna specifica destinazione.

L'edificio principale ha pianta rettangolare ed è costituito da due corpi di fabbrica contigui:

- la porzione anteriore, adibita ad uffici ed abitazione, si erge per due piani fuori terra ed ha struttura in muratura e rivestimento esterno in faccia a vista;
- la porzione posteriore si erge per un solo piano fuori terra e presenta struttura composta da pilastri perimetrali in c.a. che sostengono capriate metalliche ad arco, con tamponamenti realizzati in pannelli prefabbricati con finestrate a nastro e shed in copertura.

Dalle ispezioni che è stato possibile eseguire in loco, dalla visione delle foto satellitare e dalla disamina della documentazione tecnica reperita presso la PA, è stato possibile appurare che **l'intero comparto presenta copertura rivestita in lastre di fibrocemento ondulato (eternit) in pessimo stato manutentivo anche a causa del sisma 2012.**

Per chiarire lo stato attuale dell'immobile, si riporta lo stralcio conclusivo della dichiarazione di inagibilità del fabbricato redatta dall'*****: *a seguito dell'esame del fabbricato, considerato lo stato delle strutture, i danni provocati dal sisma, il difficile, se non più possibile, ripristino delle condizioni iniziali della struttura, nonché l'impossibilità del raggiungimento dei livelli di sicurezza prescritti dalla Normativa vigente, oltre all'eventuale necessità di smaltimento e sostituzione della copertura in eternit sia nel magazzino sia nella palazzina, lo scrivente dichiara l'inagibilità del fabbricato.*

Stante le condizioni sopra descritte e l'inagibilità del compendio, lo scrivente, di comune accordo con il custode, non ha eseguito un sopralluogo interno del bene; verranno quindi riportati gli elementi descrittivi desunti dalle pratiche edilizie visionate presso l'ufficio tecnico di Finale Emilia e, per tali ragioni, le stesse devono essere considerate come indicative e non esaustive.

La zona uffici / abitazione viene indicata come dotata di pareti intonacate e tinteggiate, pavimentazioni in piastrelle di ceramica, serramenti in alluminio anodizzato e solaio di copertura in acciaio.

La zona magazzino viene indicata come dotata di pavimento in cemento e serramenti in ferro verniciato.

4.0) Confini

I beni in esame, in un unico corpo, confinano con altre ragioni di cui alle Part. 253, 16, 174, 170 e 169 del Fg. 107, canale di scolo, altre ragioni di cui alle Part. 217 e 216 del Fg. 15 e con via Amalfi; salvo se altri.

5.0) Regime urbanistico-edilizio

A seguito di richiesta di accesso agli atti avanzata dal sottoscritto è stato possibile appurare che il fabbricato ove sono ubicati i beni pignorati è stato originariamente edificato in data successiva il 01.09.1967. In particolare, l'ufficio tecnico del Comune di Finale Emilia ha individuato le seguenti pratiche edilizie:

- **Licenza edilizia n. 1973/48** per *costruzione capannone industriale con annessi abitazione ed uffici e relativa agibilità* in data 21/06/1977;
- **Concessione edilizia n. 1982/36** per *ampliamento di fabbricato industriale*, istanza in data 04/03/1982 n. 82/02498;
- **Condono n. 1986/664** per *ampliamento palazzina anteriore e magazzino; costruzione tettoia e garage; modifiche di prospetti*, istanza in data 30/04/1986 n. 86/6226/154;
- **Concessione edilizia n. 1992/201** per *cambio d'uso da edificio ad uso stabilimento ceramico a deposito prodotti finiti*, istanza in data 04/12/1992 n. 92/14503;
- **Autorizzazione provvisoria n. 1992/201/1** per *installazione di una struttura a copertura di un cumulo precario di rifiuti ceramici*, istanza in data: 04/12/1992 n.

92/14503;

- **Autorizzazione edilizia n. 1992/387** per *sistemazione tetto, sostituzione grondaie, ripristino intonaco, ripristino pavimenti, tinteggiatura serramenti interni, impianto igienico sanitario, manutenzione impianto riscaldamento uffici, sistemazione piazzale laterale, manutenzione*, istanza in data 19/11/1992 n. 92/13943;
- **Autorizzazione provvisoria n. 1993/190** per *posa in opera di copertura in tela impermeabile e struttura metallica dal portone di carico al portone di scarico della parete est di un capannone ad uso magazzino*, istanza in data 20/05/1993 n.: 93/06300;
- **Valutazione preventiva n. 2009/12** per *la realizzazione di un impianto da 0,99 mwe alimentato con fonti rinnovabili (oli vegetali)*, istanza in data 09/07/2009 n. 13916;
- **Inagibilità n. 2012/82** a seguito del sisma 2012. istanza in data: 04/07/2012 n. 11617;

Nessuna altra pratica edilizia è stata reperita da parte dell'ufficio tecnico comunale in riferimento alle porzioni oggetto di stima.

Non avendo avuto accesso interno ai locali stante la loro inagibilità, non è stato possibile effettuare la verifica di conformità; si sottolinea comunque che stato legittimato e planimetrie catastali sono tra loro coincidenti.

A seguito di richiesta avanzata dal sottoscritto, il Responsabile dell'Area Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata del comune di Finale Emilia ha rilasciato certificato di destinazione urbanistica n. 2022/45 dal quale si evince che il lotto in esame è inquadrato quale **ZONA "D3bis" ARTIGIANALE INDUSTRIALE DI ESPANSIONE DI TIPO 2 SOGGETTA A P.P. (P.P. 35)** che prevede un UT (indice di utilizzazione territoriale) da computarsi sulla superficie territoriale delimitata dal perimetro di comparto urbanistico di attuazione pari

a 4500 mq/ha per il P.P. 35⁴.

6.0) Stato di possesso

Al momento del sopralluogo, l'immobile era libero da persone poiché inagibile.

Per completezza di relazione si segnala che la debitrice esecutata, con comunicazione pec del 22.09.2022, ha precisato che *non esistono contratti di locazione gravanti sui terreni adiacenti al capannone. Esiste tuttavia un contratto di Comodato gratuito stipulato nel 2009 a favore del Sig. ******, che trasmettiamo [OMISSIS]. Il contratto di comodato non è stato rinnovato, a seguito del sisma 2012.*

7.0 Parti comuni e oneri condominiali

Competono ai beni oggetto di stima i diritti proporzionali sugli enti ed accessori comuni, in conformità alle leggi vigenti in materia di condominio ai sensi dell'art. 1117 e succ. del Codice Civile, come eventualmente meglio precisati nel rogito di provenienza e con la precisazione che l'elaborato planimetrico indica l'area cortiliva di cui al Sub. 5 della Part. 15 come BCNC comune a tutti i beni pignorati.

A norma dell'art. 63, secondo comma, disp. att. cod. civ. *“chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*.

A tal proposito si dà atto che il bene pignorato non fa parte di un condominio.

8.0) Ulteriori oneri e vincoli

Secondo le risultanze della certificazione notarile esistente agli atti della procedura, sui beni in esame non sussistono vincoli, gravami, censi, livelli, usi civici, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione delle seguenti formalità:

Verbale di pignoramento immobili trascritto a Modena il 04.08.2021 ai nn. **25999/18739**

⁴ Eventuali variazioni in conseguenza dell'entrata in vigore del PUG dovranno essere eventualmente oggetto di aggiornamento di consulenza.

a favore del creditore precedente e contro la debitrice esecutata.

Le ispezioni di verifica eseguite dallo scrivente confermano le risultanze della certificazione notarile.

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

9.0) Sviluppo delle superfici commerciali

Come meglio precisato nel capitolo successivo, la valutazione economica dei beni in argomento verrà eseguita **a corpo e non a misura**, pertanto eventuali variazioni riscontrabili sulle dimensioni sotto indicate non ne modificheranno il valore stimato.

Si riportano di seguito gli sviluppi delle misure commerciali desunti dallo stato legittimato che, come di consuetudine, prevedono la computazione di muri perimetrali e di confine con parti comuni per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri di confine con altre proprietà in ragione di ½ fino ad uno spessore massimo di 25 cm, con pertinenze computate secondo usi ed abitudini locali.

Zona produttiva ⁵ - piano terra	mq	4.402,00
Zona direzionale / abitativa -- piano terra e primo	<u>mq</u>	<u>388,00</u>
Totale complesso edilizio	mq	4.790,00
Box esterno autorimessa	mq	17,00
Superficie territoriale lotto – compreso sedime fabbricati	mq	42.295,00

Con riferimento all'attuale destinazione urbanistica ed in considerazione di quanto indicato al precedente Cap. 5.0, si rileva quindi una consistente capacità edificatoria residua esistente sul lotto in esame, come da seguenti parametri insediativi⁶.

⁵ Non sono compresi nel computo la cabina elettrica e la cabina metano con locale caldaia, la cui valorizzazione deve comunque intendersi come ricompresa nella stima finale del compendio.

⁶ Eventuali variazioni in conseguenza dell'entrata in vigore del PUG dovranno eventualmente essere oggetto di aggiornamento di consulenza.

PARAMETRI INSEDIATIVI:

Superficie territoriale (ST) = 43.000 MQ.
Indice di utilizzazione territoriale (UT) = 4500 MQ/HA
Superficie fondiaria (SF) max = 36.550 MQ.
Aree di urbanizzazione primaria e secondaria = minimo 15 % della ST
Superficie complessiva (SC) max = 19.350 MQ.
H max (altezza massima) = 20 ml.
Superficie permeabile dei lotti (SP) = minimo 20% della SF

10.0) STIMA DEI BENI

Il criterio utilizzato per l'attribuzione del valore dei beni di cui si tratta, ha tenuto presenti le caratteristiche estrinseche, quali la posizione, la zona, i servizi esistenti in loco, la rete viaria e quanto altro attinente alla funzionalità ed utilizzazione dei beni. Sono state inoltre tenute presenti le caratteristiche intrinseche delle porzioni immobiliari, quali l'anno di edificazione e quindi la vetustà, la manutenzione, l'orientamento, la luminosità, il livello del piano, i materiali utilizzati per la costruzione, il grado delle finiture, la disposizione interna, l'utilizzazione funzionale dei locali, ecc.... Si è poi considerato l'andamento del mercato immobiliare per beni simili o assimilabili, completando l'indagine in comparazione con la valutazione di immobili aventi le medesime caratteristiche oggetto di compravendite anche con mediatori in loco. I valori utilizzati nella stima derivano quindi dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni analoghi, reperiti da Agenzie locali e da valori desunti da pubblicazioni del settore, opportunamente valutati e ponderati in base all'esperienza personale e con il confronto di altri Tecnici del settore. Tenuto conto di quanto rilevato in relazione, data la particolare situazione del capannone (inagibile e con amianto in copertura) e in considerazione degli odierni parametri insediativi, il valore ricavato dalle suesposte indagini è pari a⁷:

- € 12/mq di superficie territoriale

⁷ I valori sono complessivi dell'incidenza del fabbricato inagibile.

- €. 25/mq di superficie complessiva massima realizzabile

Trattandosi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, si ritiene di utilizzare il valore più prudente tra quelli sopra indicati e pertanto il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto in cui attualmente si trova, come segue.

Lotto	Quota	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Valutazione
A	1/1	Area artigianale industriale di espansione con sovrastante capannone inagibile	107	15	-	483.750,00 €
Valutazione parziale						483.750,00 €
A detrarre, 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto						-24.187,50 €
Valutazione parziale						459.562,50 €
VALUTAZIONE FINALE						460.000,00 €

Trattandosi di cessione di immobile strumentale effettuata da impresa diversa da quella costruttrice o ristrutturatrice (nei 5 anni successivi alla conclusione dei lavori), la vendita si ritiene essere esente IVA.