

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA ROBERTA VACCARO

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 297/2021

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA DI

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

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

CONTRO:

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

* * *

NOMINA ED ACCETTAZIONE INCARICO

In data 19/09/2022 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Roberta Vaccaro 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 24/09/2022 tramite PCT.

* * *

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

La presente relazione ha per oggetto la stima della proprietà immobiliare di seguito descritta in ragione dell'atto di pignoramento reg. gen. 29158, reg. part. 20922 del 20/09/2021. Trattasi di un immobile ad uso commerciale, capannone, con relativa area cortiliva privata.

Il bene, di cui l'esecutato detiene la **proprietà per il 100% (1/1)**, è sito in via Rita Levi Montalcini n. 14 cap 41122 a Modena (MO) e sono distinti al Catasto come segue:



- Piano: T, Nuovo Catasto Edilizio Urbano categoria: D/7 - Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
Foglio: 95, Particella: 18, Sub: 1

* * *

REGIME PATRIMONIALE

Dal Certificato di Stato Civile dell'esecutato reso dai Servizi Demografici del Comune di Modena in data 04/10/2022 risulta che lo Stato Civile dell'esecutato è: **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. Carlo Camocardi redatto in data 04/10/2021 riportante verifica delle trascrizioni nel ventennio antecedente il corrente pignoramento nonché la storia catastale. Dal certificato emerge quanto segue:
 - “gli immobili pignorati sono intestati per la piena e intera proprietà al signor -----;
 - che risulta rispettato il principio di continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 c.c. nel ventennio;
 - che non esistono passaggi intermedi per donazioni nel ventennio;
 - che alla data del pignoramento essi risultano liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli nonché trascrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, fatta eccezione per i



gravami oltre elencati.

- Ipoteca volontaria per Euro 258.228,45 iscritta a Modena in data 10.12.2019 al n. 6024 reg. particolare, a garanzia di una apertura di credito di Euro 129.114,22 a favore del -----, contro -----, gravante il diritto di piena e intera proprietà della consistenza immobiliare in oggetto, in rinnovazione dell'ipoteca volontaria iscritta a Modena in data 17.12.1999 al n. 7892 reg. particolare;
- ipoteca volontaria per Euro 135.000,00 iscritta a Modena in data 4.5.2010 al n. 2715 reg. particolare, a garanzia di un mutuo di Euro 90.000,00 a favore della -----, contro -----, gravante il diritto di piena e intera proprietà della consistenza immobiliare in oggetto, iscrizione annotata a margine di variazione della durata del periodo di ammortamento in data 28.10.2014 al n. 3089 reg. particolare;
- ipoteca legale per Euro 1.634.380,26 iscritta a Modena in data 8.10.2015 al n. 3611 reg. particolare, a garanzia di una somma di Euro 817.190,13 a favore della -----, contro -----, gravante il diritto di piena e intera proprietà della consistenza immobiliare in oggetto;
- pignoramento immobiliare trascritto a Modena in data 20.9.2021 al n. 20922 reg. particolare, a favore del -----, contro -----, gravante il diritto di piena e intera proprietà della consistenza immobiliare in oggetto.
- Il mappale in oggetto non ha subito variazioni di consistenza e/o



identificativo dall'impianto meccanografico del 30.6.1987.

- Alla data dell'1.9.2001 la consistenza immobiliare in oggetto risultava di proprietà del signor -----, ad esso pervenuta con atto di compravendita ricevuto dal Notaio Beatrice Monari di Modena in data 10.12.1999 rep. 34017/2911, trascritto a Modena in data 17.12.1999 al n. 18581 reg. particolare.”

b) Certificato di Stato Civile dell'esecutato reso dai Servizi Demografici del Comune di Modena in data 04/10/2022.

c) Ricevuta di Notificazione ai sensi della legge n. 53/1994 a mezzo pec ad altro soggetto creditore ----- in data 12/10/2021.

d) 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 immobiliari in oggetto sono ubicati nel Comune di Modena in un comparto a vocazione prevalentemente residenziale adiacente alla stazione ferroviaria e ad alcune delle principali via di comunicazione della città.

Trattasi di un immobile ad uso commerciale, capannone, fronte strada con area cortiliva privata.

L'immobile è costituito da un unico piano fuori terra.

La proprietà confina a nord con una proprietà a destinazione produttiva, ad est con un lotto di terreno libero, a sud affaccia direttamente su via Rita Levi Montalcini e ad ovest con strada Attiraglio con accesso tramite l'area cortiliva privata.



* * *

DESCRIZIONE ANALITICA DEL CAPANNONE

Il bene in oggetto è accatastato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano in categoria D/7 - Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni - al Foglio 95, Particella 18, Subalterno 1.

Trattasi di un immobile ad uso commerciale, capannone industriale, costituito da due corpi di fabbrica adiacenti costruiti in tempi differenti; i due corpi sono interamente comunicanti e privi di pareti divisorie.

L'unità ha accesso diretto da via Rita Levi Montalcini e da strada Attiraglio.

Gli accessi sono tutti carrai di ampie dimensioni; le due aree cortilive private interamente asfaltate sono delimitate rispetto alle strade pubbliche ed ai lotti adiacenti da recinzioni sul confine.

La copertura della porzione più datata è in laterocemento sostenuta da travature reticolari in acciaio ed appare in buono stato di conservazione; la copertura della porzione più recente è in lastre ondulate, probabilmente contenenti amianto, sostenute da arcarecci in acciaio in appoggio su travature reticolari in acciaio ed appare in cattivo stato di conservazione con gli elementi portanti arrugginiti e svariate infiltrazioni.

La struttura portante in elevazione è composta da pilastri prefabbricati in conglomerato cementizio armato con pareti di tamponamento in muratura di laterizio.

Complessivamente le strutture portanti appaiono ammalorate ma non al punto da compromettere l'incolumità.

L'immobile presenta una pianta approssimativamente rettangolare di dimensioni



lorde circa 28,80 x 28,50 m; l'altezza interna della porzione meno recente è di circa 5,15 m in gronda e 7,50 m in colmo mentre la porzione di epoca successiva presenta un'altezza in gronda di circa 7,55 m ed in colmo di circa 9,40 m.

L'esposizione è libera su tutti i lati ad eccezione del fronte nord che è parzialmente occluso dal fabbricato in confine.

All'interno del capannone sono presenti due locali uffici di cui uno con bagno privato e due locali wc/spogliatoio comuni di cui uno completamente abusivo come meglio descritto in seguito. I locali uffici presentano una copertura che è stata resa accessibile con scala metallica ed è utilizzata come magazzino ma anche queste opere non risultano legittimate da titolo edilizio.

I portoni sono in lamiera in cattivo stato di conservazione. Gli infissi sono in ferro e vetro singolo in pessimo stato di conservazione; non sono presenti oscuranti alle finestre. Le porte interne degli uffici sono in vetro, recenti ed in buono stato di conservazione; le porte dei bagni sono in lamiera in cattivo stato.

Le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate sia internamente che esternamente ma le finiture sono in cattivo stato di conservazione. Tutti i pavimenti sono rivestiti in piastrelle di ceramica e nei bagni è presente anche un rivestimento di parete.

Si rileva un impianto elettrico esterno in canaline datato ma non vetusto con quadro elettrico industriale.

L'impianto idraulico è presente solo nei bagni ed è sottotraccia quindi non ispezionabile; i bagni complessivamente appaiono recenti ed in buono stato.

Le zone produttive sono prive di riscaldamento mentre bagni ed uffici presentano un riscaldamento a split per singoli locali.



Dall'accesso agli atti presso gli uffici comunali non sono emerse certificazioni degli impianti.

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

Locale	Sub.	S.L. [mq]	Coeff.	S.C. [mq]	Esposizione	Manutenzione
capannone	1	871	1,00	871,0	N, E, S, O	scadente
area cortiliva	1	233	0,10	23,3	N, S, O	normale
area cortiliva	1	73	0,10	7,3	N, E, S	normale
Totale		1177		901,6		

* * *

ACCESSO AI BENI

L'accesso all'immobile è stato effettuato dal sottoscritto in data 30/11/2022 alla presenza del custode giudiziario, Istituto Vendite Giudiziarie di Modena, e dell'esecutato Sig. -----.

* * *

CONFORMITÀ EDILIZIA

Lo scrivente ha effettuato un accesso agli atti presso gli Uffici Comunali in data 21/10/2022, richiesta PREN-22.09.a-1664292731573, da cui risulta quanto segue.

L'edificio è stato costruito antecedentemente al 01/09/1967; le pratiche rinvenute presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono (si veda Allegato C1):

- Licenza Edilizia: Prot Gen. N. 22928 del 16/09/1957;
- Autorizzazione Edilizia: Prot. n. 2380/1999 del 31/08/1999 con relativo certificato di conformità edilizia e agibilità;
- Denuncia di inizio attività: Prot. n. 3510/2001 del 17/11/2001;
- Non sono reperibili pratiche edilizie relative alla costruzione della porzione più datata comunque legittimata dalle pratiche successive che

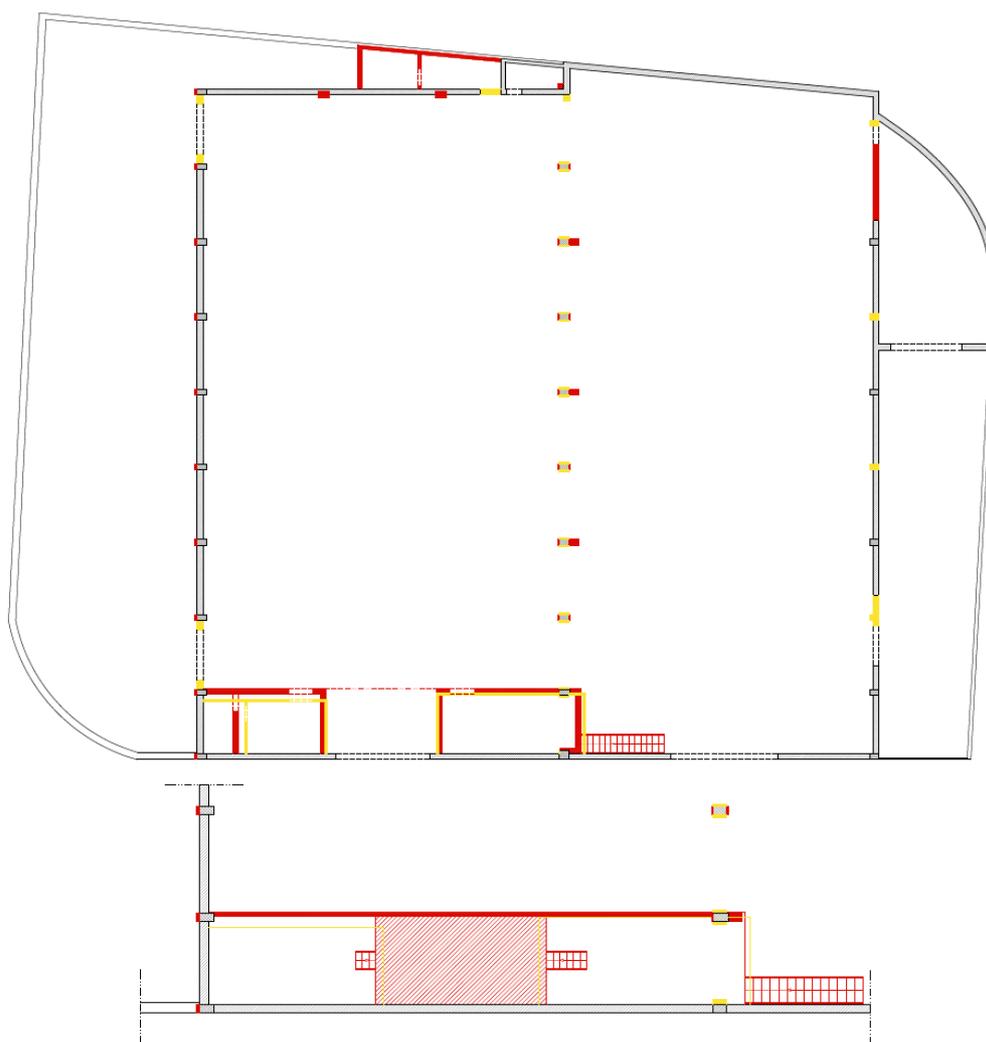


ne confermano l'edificazione ante 1958.

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

- **Non è conforme**, nell'attuale stato di fatto, ai titoli abilitativi sopra citati;
- Lo stato di fatto rilevato **non è coerente** con le planimetrie catastali agli atti presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Di seguito si riporta un estratto delle planimetrie di raffronto fra stato di fatto e stato legittimato per le quali si rimanda all'allegato F).



Le difformità riscontrate riguardano alcune differenze geometriche degli uffici, la differente dimensione di numero quattro portoni, la realizzazione di un bagno tramite un ampliamento esterno sul lato nord e la realizzazione di un piano accessibile al sopra degli uffici con relativa scala metallica fissa.

Le modifiche degli uffici e dei portoni sono sanabili tramite la presentazione di una SCIA in sanatoria mentre per il bagno esterno e per il piano realizzato al di sopra degli uffici è necessaria la demolizione al fine di ripristinare lo stato legittimo. Si stima un costo totale per sanare la proprietà, comprensivo di spese tecniche, pari a circa 18'000,00 €.

* * *

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 D):

- a) Ipoteca volontaria per Euro 258.228,45 iscritta a Modena in data 10.12.2019 al n. 6024 reg. particolare, a garanzia di una apertura di credito di Euro 129.114,22 a favore del -----, contro -----, in rinnovazione dell'ipoteca volontaria iscritta a Modena in data 17.12.1999 al n. 7892 reg. particolare;
- b) ipoteca volontaria per Euro 135.000,00 iscritta a Modena in data 4.5.2010 al n. 2715 reg. particolare, a garanzia di un mutuo di Euro 90.000,00 a favore della -----, contro -----, iscrizione annotata a margine di variazione della durata del periodo di ammortamento in data 28.10.2014 al n. 3089 reg. particolare;
- c) ipoteca legale per Euro 1.634.380,26 iscritta a Modena in data



8.10.2015 al n. 3611 reg. particolare, a garanzia di una somma di Euro
817.190,13 a favore della -----, contro -----;

- d) pignoramento immobiliare trascritto a Modena in data 20.9.2021 al n.
20922 reg. particolare, a favore del “-----, contro -----
-----.

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

* * *

STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

La proprietà oggetto della presente relazione risulta pienamente occupata dal
Sig. ----- con attività di autofficina tuttora in essere.

* * *

DIVISIBILITÀ E FORMAZIONE DEI LOTTI

In ragione della titolarità del 100% del diritto di proprietà detenuto
dall'esecutato e dell'architettura, si è proceduto alla stima del compendio in un
unico lotto di vendita.

Il **lotto unico** è così individuato:

- Piano: T, Nuovo Catasto Edilizio Urbano categoria: D/7 - Fabbricati
costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non
suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
Foglio: 95, Particella: 18, Sub: 1

* * *

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, la rilevazione dei prezzi è aggiornata al primo semestre del 2022.

Per i capannoni tipici in normale stato di conservazione siti nel quartiere Sacca di Modena, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare indica un valore di mercato compreso fra i 400,00 €/mq ed i 670,00 €/mq; in ragione dello stato attuale dell'immobile in oggetto, si assume un valore unitario pari a 360,00 €/mq.

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

Lotto unico	Sub.	Cat.	S.L. [mq]	Coeff.	S.C. [mq]	€/mq	Valore
capannone	1	D/7	871	1,00	871,0	360,00	313.560,00 €
area cortiliva	1	D/7	233	0,10	23,3	360,00	8.388,00 €
area cortiliva	1	D/7	73	0,10	7,3	360,00	2.628,00 €
Totale:					901,6 mq		324.576,00 €

La superficie commerciale complessiva del Lotto unico risulta quindi pari a 901,6 mq. Il valore di stima ammonta a 324'576,00 €. La stima, trattandosi di vendita forzata, viene ridotta del 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene portando quindi il valore a 308'347,20 € (324'576,00 € * 0,95). Si sottraggono i costi per la sanatoria indicati in precedenza pari a 18'000,00 € ottenendo il prezzo di stima dell'intero Lotto unico oggetto della presente



relazione, stimato a corpo e non a misura:

€ 290'000,00 (duecentonovantamila/00)

Si ricorda che **l'esecutato detiene la piena proprietà** dei beni oggetto della presente relazione.

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 3200,00 €/anno per il Lotto unico.

Il canone di locazione per l'intera proprietà stimato tramite i valori dell'OMI risulta pari a 1'700,00 €/mese.



* * *

ALLEGATI

- A) Perizia senza nomi
- A1) Prospetto sintetico per ciascun lotto
- B) Documentazione fotografica
- C) Estratti catastali
- C1) Precedenti edilizi
- D) Ispezione ipotecaria
- E) Sintesi descrittiva per ciascun lotto
- F) Elaborato grafico delle difformità edilizie

* * *

Tanto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Modena, 11/01/2023

Il tecnico incaricato

Ing. Alessio Catellani

