

**TRIBUNALE DI MODENA**  
**SEZ. III - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 117/2022 R.G.E.**

**Giudice dell'Esecuzione: DOTT.SSA VACCARO ROBERTA**

**Debitore:** (omissis)

**Creditore:** (omissis)

**ALLEGATO A - RELAZIONE DI STIMA**  
**in conformità alla direttiva del garante per la protezione dei dati personali**



## INDICE

0	PREMESSA.....	5
1	CONTROLLO PRELIMINARE.....	5
2	QUESITI.....	10
2.1	QUESITO N. 1: IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.....	10
2.1.1	<i>IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO..</i>	<i>10</i>
2.1.2	<i>FORMAZIONE DI LOTTI DI VENDITA E CONFINI.....</i>	<i>11</i>
2.2	QUESITO N. 2: DESCRIZIONE MATERIALE (SOMMARIA E POI ANALITICA) DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E STIMA .....	12
2.2.1	<i>DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CAPANNONE “LOTTO 1”.....</i>	<i>12</i>
2.2.2	<i>DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CAPANNONE “LOTTO 2”.....</i>	<i>13</i>
2.2.3	<i>DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CAPANNONE “LOTTO 3”.....</i>	<i>13</i>
2.2.4	<i>DESCRIZIONE SOMMARIA DEL TERRENO “LOTTO 4”.....</i>	<i>14</i>
2.2.5	<i>DESCRIZIONE ANALITICA DEL CAPANNONE “LOTTO 1”.....</i>	<i>14</i>
2.2.6	<i>DESCRIZIONE ANALITICA DEL CAPANNONE “LOTTO 2”.....</i>	<i>16</i>
2.2.7	<i>DESCRIZIONE ANALITICA DEL CAPANNONE “LOTTO 3”.....</i>	<i>18</i>
2.2.8	<i>DESCRIZIONE ANALITICA DEL TERRENO “LOTTO 4”.....</i>	<i>19</i>
2.2.9	<i>REGIME URBANISTICO-EDILIZIO DEL CAPANNONE “LOTTO 1”.....</i>	<i>20</i>
2.2.10	<i>REGIME URBANISTICO-EDILIZIO DEL CAPANNONE “LOTTO 2” .....</i>	<i>23</i>
2.2.11	<i>REGIME URBANISTICO-EDILIZIO DEL CAPANNONE “LOTTO 3” .....</i>	<i>27</i>
2.2.12	<i>REGIME URBANISTICO-EDILIZIO DEL TERRENO “LOTTO 4”.....</i>	<i>29</i>
2.2.13	<i>VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL CAPANNONE “LOTTO 1”</i> <i>30</i>	
2.2.14	<i>VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL CAPANNONE “LOTTO 2”</i> <i>32</i>	
2.2.15	<i>VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL CAPANNONE “LOTTO 3”</i> <i>35</i>	
2.2.16	<i>VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL TERRENO “LOTTO 4” .....</i>	<i>37</i>
2.2.17	<i>SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEI LOTTI.....</i>	<i>38</i>
2.3	QUESITO N. 3: STATO DI POSSESSO, ONERI E VINCOLI E INFORMAZIONI SUI COSTI DI GESTIONE E SPESE CONDOMINIALI.....	38
2.3.1	<i>STATO DI POSSESSO.....</i>	<i>38</i>
2.3.2	<i>FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI A CARICO DELL’ACQUIRENTE .....</i>	<i>38</i>
2.3.3	<i>FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE SARANNO CANCELLATI.....</i>	<i>39</i>
2.3.4	<i>SPESE FISSE DI GESTIONE.....</i>	<i>39</i>
2.3.5	<i>CANONE DI LOCAZIONE.....</i>	<i>39</i>
2.4	QUESITO N. 4: IMMOBILE PIGNORATO PRO QUOTA.....	39
3	CONCLUSIONI .....	39
	ALLEGATI.....	40



## 0 PREMESSA

L'ambito degli accertamenti che mi sono stati affidati dal GE sono quelli contenuti nell'Allegato 1 al "Decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. e contestuale decreto di nomina del custode giudiziario, dell'esperto stimatore e del notaio pre-delegato A" (Allegato 0). Sarà onere di parte offerente verificare preventivamente, a propria cura, i beni sotto ogni profilo.

I contenuti della presente relazione di stima rispondono agli adempimenti indicati nell'Allegato 1 al decreto sopra citato nella stessa sequenza in cui in essi sono esposti.

La presente relazione si riferisce esclusivamente agli immobili oggetto del pignoramento.

## 1 CONTROLLO PRELIMINARE

- È stata verificata la nota di trascrizione del pignoramento con attestazione dell'assenza di pignoramenti precedenti sul medesimo bene.
- È stata verificata 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.
- Tutti i beni oggetto di pignoramento insistono nella circoscrizione del Tribunale di Modena.
- La documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c. risulta completa, ivi compresa la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; in riferimento al regime patrimoniale si specifica che la parte esecutata è una società; si allega alla presente la Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale a firma del Notaio (omissis) (Allegato 1).
- Si è provveduto ad acquisire gli atti di acquisto dei beni (compravendite in data 08/04/2003 e 24/03/2006) in favore della società esecutata, che si allegano alla presente (Allegati 2 e 3).
- Sono state acquisite le visure catastali aggiornate all'attualità (Allegato 4), gli estratti delle mappe catastali (Allegato 5), gli elaborati planimetrici e gli elenchi subalterni per i mappali

312, 313 e 314 (Allegato 6) ed il Certificato di destinazione urbanistica di tutti i beni oggetto di pignoramento (Allegato 7).

- Per l'indicazione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notificazione del pignoramento si riporta quanto indicato nella Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale a firma del Notaio

(omissis) (Allegato 1):

- Quanto agli immobili: Foglio 15 Particella 312 Sub. 1 e Sub. 2; Foglio 15 Particella 312, già Particella 232; Foglio 15 Particella 313 Sub. 1 e Sub. 2; Foglio 15 Particella 313, già Particella 233; Foglio 15 Particella 234; già tutti Particella 134; sono pervenuti a (omissis) in piena proprietà per la quota di 1/1 per averli realizzati a propria cura e spese su terreno acquistato per atto di compravendita del 08/04/2003 Numero di repertorio 178153/29451 Notaio (omissis) di Carpi (MO) trascritto in data 17/04/2003 ai nn. 11021/7229 da potere di (omissis) Sede (omissis) Codice fiscale (omissis).

A (omissis) gli immobili erano pervenuti per atto di compravendita del 11/07/2002 Numero di repertorio 172503 Notaio (omissis) Sede Carpi (MO) trascritto in data 26/07/2002 ai nn. 23873/16700 da potere di (omissis) nato il (omissis) a (omissis) Codice fiscale (omissis).

A (omissis) gli immobili (al Foglio 15 Particella 134) erano pervenuti per successione testamentaria in morte di (omissis) nato a (omissis) il (omissis) Codice fiscale (omissis) deceduto in data (omissis). L'eredità si è devoluta per testamento olografo del 22/03/1966 pubblicato con verbale del 14/06/1985 rep. 42794 in Notaio (omissis) di Bologna. Dichiarazione di successione n. 7 vol. 4144 trascritta in data 11/03/1986 ai nn. 4472/3538 ed atto di accettazione di eredità trascritto in data 30/09/1985 ai nn. 11729/8279.

N.B.: in data 23/06/2022 ai nn. 20492/14319 risulta trascritta accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio (omissis) del 11/07/2002, rep. 172503.

- Quanto agli immobili: Foglio 15 Particella 314 Sub. 1 e Sub. 2; Foglio 15 Particella 314; già tutti Particella 281, già Particella 254, già Particella 134; sono pervenuti a (omissis) in piena proprietà per la quota di 1/1 per averli realizzati a propria cura e spese su terreno acquistato per atto di compravendita del 24/03/2006 Numero di repertorio 241307/23157 Notaio (omissis) di Carpi (MO) trascritto in data 10/04/2006 ai nn. 11513/7562 da potere di (omissis) Sede (omissis) Codice fiscale (omissis).

A (omissis) gli immobili erano pervenuti per atto di compravendita del 20/02/2004 Numero di repertorio 184701/31016 Notaio (omissis) di Carpi (MO) trascritto in data 24/02/2004 ai nn. 5497/3745 da potere di (omissis) nato il (omissis) a (omissis) Codice fiscale (omissis).

A (omissis) gli immobili (al Foglio 15 Particella 134) erano pervenuti per successione testamentaria in morte di (omissis) nato a (omissis) il (omissis) Codice fiscale (omissis) deceduto in data (omissis). L'eredità si è devoluta per testamento olografo del 22/03/1966 pubblicato con verbale del 14/06/1985 rep. 42794 in Notaio (omissis) di Bologna. Dichiarazione di successione n. 7 vol. 4144 trascritta in data 11/03/1986 ai nn. 4472/3538 ed atto di accettazione di eredità trascritto in data 30/09/1985 ai nn. 11729/8279.

N.B.: in data 23/06/2022 ai nn. 20492/14319 risulta trascritta accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio (omissis) del 11/07/2002, rep. 172503.

- Per l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni (pregiudizievoli) che abbiano avuto per oggetto gli immobili nel ventennio che precede la notificazione del pignoramento si riporta quanto indicato nella Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale a firma del Notaio (omissis) (Allegato 1):

- a) Iscrizione nn. 15722/3564 del 04/06/2003 - Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo del 14/05/2003 Numero di repertorio 213543/16647 Notaio (omissis) di Carpi (MO) a favore di BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA SOCIETÀ COOPERATIVA A RESPONSABILITÀ LIMITATA Sede Verona (VR), contro (omissis) Sede (omissis) Codice fiscale (omissis). Capitale € 3.500.000,00 Montante ipotecario Totale € 5.250.000,00 Durata -. (L'ipoteca grava soltanto sugli immobili al foglio 15 particelle 232, 233, 234)
- b) Iscrizione nn. 11514/3034 del 10/04/2006 - Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo del 24/03/2006 Numero di repertorio 241308/23158 Notaio (omissis) di Carpi (MO) a favore di BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA SOCIETÀ COOPERATIVA A RESPONSABILITÀ LIMITATA Sede Verona (VR) Codice fiscale 03231270236 Domicilio ipotecario eletto -, contro (omissis) Sede (omissis) Codice fiscale (omissis). Capitale € 7.500.000,00 Montante ipotecario Totale € 11.250.000,00 Durata 13 anni.
- c) Iscrizione nn. 13170/2538 del 09/05/2011 - Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo del 18/04/2011 Numero di repertorio 262541/36338 Notaio (omissis) di Carpi (MO) a favore di BANCA POPOLARE DI VERONA - S. GEMINIANO E S. PROSPERO S.P.A Sede Verona (VR) Codice fiscale 03689960239 Domicilio ipotecario eletto -, contro (omissis) Sede (omissis) Codice fiscale (omissis). Capitale € 3.000.000,00 Montante ipotecario Totale € 4.500.000,00 Durata 11 anni.
- d) Iscrizione nn. 7066/805 del 22/03/2013 - Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo del 20/12/2012 Numero di repertorio 6282/2012 Pubblico ufficiale Tribunale di Bergamo, a favore di (omissis) Sede Carvico (BG) Codice fiscale 02053280166 Domicilio ipotecario eletto Avv. (omissis) Via F.lli Campi 2 Milano Richiedente (omissis) Indirizzo Via F.lli Campi 2 Milano, contro (omissis) Sede (omissis) Codice fiscale (omissis) - Per



il diritto di proprietà per la quota 1/1. Montante ipotecario Totale € 356.663,52.

(L'ipoteca grava su ulteriori immobili)

- e) Iscrizione nn. 7067/806 del 22/03/2013 - Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo del 22/12/2012 Numero di repertorio 6295/2012 Pubblico ufficiale Tribunale di Bergamo, a favore di (omissis) Sede Carvico (BG) Codice fiscale 02053280166 Domicilio ipotecario eletto (omissis) Via F.lli Campi 2 Milano Richiedente (omissis) Indirizzo Via F.lli Campi 2 Milano, contro (omissis) Sede (omissis) Codice fiscale (omissis) - Per il diritto di proprietà per la quota 1/1. Montante ipotecario Totale € 295.061,30.(L'ipoteca grava su ulteriori immobili)

- f) Trascrizione nn. 18305/12724 del 07/06/2022 - Verbale di Pignoramento immobiliare del 23/05/2022 Numero di repertorio 3009 Pubblico ufficiale Uf. Giud. Tribunale di Modena, a favore di (omissis) Sede (omissis) Codice fiscale (omissis) Richiedente (omissis) Indirizzo (omissis), contro (omissis) Sede (omissis) Codice fiscale (omissis) - Per il diritto di proprietà per la quota 1/1.

Si rileva che l'Iscrizione riportata alla lettera a) non risulta citata nell'atto di pignoramento immobiliare né nei ricorsi per intervento ex art. 499 c.p.c.

- La società esecutata ha l'intera proprietà di tutti i beni oggetto di pignoramento.

## 2 QUESITI

### 2.1 QUESITO N. 1: IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

#### 2.1.1 IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

I beni oggetto del pignoramento, tutti in piena proprietà per 1/1 di (omissis), sono i seguenti:

- Catasto Fabbricati di San Possidonio (MO) - Foglio 15 Mapp. 312 Sub. 1 - Via Pertini - Piano T - Categoria F/3 (Unità in corso di costruzione);
- Catasto Fabbricati di San Possidonio (MO) - Foglio 15 Mapp. 312 Sub. 2 - Via Pertini - Piano 1 - Categoria F/5 (Lastrico solare);
- Catasto Fabbricati di San Possidonio (MO) - Foglio 15 Mapp. 313 Sub. 1 - Via Pertini - Piano T - Categoria F/3 (Unità in corso di costruzione);
- Catasto Fabbricati di San Possidonio (MO) - Foglio 15 Mapp. 313 Sub. 2 - Via Pertini - Piano 1 - Categoria F/5 (Lastrico solare);
- Catasto Fabbricati di San Possidonio (MO) - Foglio 15 Mapp. 314 Sub. 1 - Via Pertini - Piano T - Categoria F/3 (Unità in corso di costruzione);
- Catasto Fabbricati di San Possidonio (MO) - Foglio 15 Mapp. 314 Sub. 2 - Via Pertini - Piano 1 - Categoria F/5 (Lastrico solare);
- Catasto Terreni di San Possidonio (MO) - Foglio 15 Mapp. 234 - SEMIN ARBOR di classe 1 - Superficie 2.597 m<sup>2</sup>;
- Catasto Terreni di San Possidonio (MO) - Foglio 15 Mapp. 312 - Ente Urbano - Superficie 3.629 m<sup>2</sup>;
- Catasto Terreni di San Possidonio (MO) - Foglio 15 Mapp. 313 - Ente Urbano - Superficie 5.873 m<sup>2</sup>;
- Catasto Terreni di San Possidonio (MO) - Foglio 15 Mapp. 314 - Ente Urbano - Superficie 4.704 m<sup>2</sup>.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità della società esecutata in forza degli atti di acquisto trascritti in suo favore.

Si precisa in proposito che i mappali 312, 313 e 314 hanno sostituito rispettivamente i mappali 232, 233 e 281 e che gli atti di compravendita con cui la società esecutata è entrata in possesso di tali beni hanno come oggetto i mappali precedenti.

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

Per tutti i fabbricati oggetto di pignoramento, essendo accatastati come unità in corso di costruzione o lastrici solari, non sono presenti planimetrie catastali.

Come da Certificazione notarile sostitutiva (Allegato 1) i beni oggetto di pignoramento non risultano interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

#### *2.1.2 FORMAZIONE DI LOTTI DI VENDITA E CONFINI*

Sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati, al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, si individuano QUATTRO LOTTI:

- LOTTO 1: Foglio 15 Mapp. 312

Confini: a nord con foglio 15 mapp. 250 e 251 (di altra proprietà), a sud con foglio 15 mapp. 313 (oggetto di pignoramento), a est con foglio 15 mapp. 227 (porzione di Via Pertini), a ovest con foglio 13 mapp. 321 e 326 (di altra proprietà), salvo altri e più recenti;

- LOTTO 2: Foglio 15 Mapp. 313

Confini: a nord con foglio 15 mapp. 312 (oggetto di pignoramento), a sud con foglio 15 mapp. 234 (oggetto di pignoramento) e 227 (porzione di Via Moro), a est con foglio 15 mapp. 227 (porzione di Via Pertini), a ovest con foglio 13 mapp. 326, 327 e 328 (di altra proprietà), salvo altri e più recenti;

- LOTTO 3: Foglio 15 Mapp. 314

Confini: a nord con foglio 15 mapp. 263 (parcheggio pubblico), a sud con foglio 15 mapp. 282 (pista ciclabile), a est con foglio 15 mapp. 135 (di altra proprietà), a ovest con foglio 15 mapp. 227 (porzione di Via Pertini), salvo altri e più recenti;

- LOTTO 4: Foglio 15 Mapp. 234

Confini: a nord con foglio 15 mapp. 313 (oggetto di pignoramento), a sud e a est con foglio 15 mapp. 227 (porzione di Via Moro), a ovest con foglio 13 mapp. 328 (di altra proprietà) e foglio 15 mapp. 206 (di proprietà della società esecutata, non oggetto di pignoramento, in parte occupato da una porzione di Via Moro), salvo altri e più recenti.

## 2.2 QUESITO N. 2: DESCRIZIONE MATERIALE (SOMMARIA E POI ANALITICA) DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E STIMA

### 2.2.1 DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CAPANNONE "LOTTO 1"

Il LOTTO 1 individuato corrisponde ad un capannone in corso di costruzione, con relativa area cortiliva di pertinenza, sito nel Comune di San Possidonio (MO) in Via Pertini. Si descrivono di seguito i beni compresi nel lotto.

- Catasto Fabbricati di San Possidonio (MO) - Foglio 15 Mapp. 312 Sub. 1 - Via Pertini - Piano T - Categoria F/3 (Unità in corso di costruzione)

Trattasi di capannone ad uso artigianale in corso di costruzione, con relativa area cortiliva di pertinenza, con accesso da Via Pertini. Il capannone si sviluppa in parte su due livelli e in parte su un unico livello a doppio volume. Al momento del sopralluogo risultano realizzate le strutture, compresa la copertura, e i tamponamenti perimetrali.

- Catasto Fabbricati di San Possidonio (MO) - Foglio 15 Mapp. 312 Sub. 2 - Via Pertini - Piano 1 - Categoria F/5 (Lastrico solare)

Trattasi della copertura del capannone in corso di costruzione sopra descritto.

Il lotto si trova al limitare di una zona artigianale/produttiva di recente costruzione a sud di San Possidonio, al confine con il Comune di Mirandola. La zona è periferica e distante da servizi quali supermercati, scuole, fermate dei mezzi pubblici.

### 2.2.2 DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CAPANNONE "LOTTO 2"

Il LOTTO 2 individuato corrisponde ad un capannone in corso di costruzione, con relativa area cortiliva di pertinenza, sito nel Comune di San Possidonio (MO) in Via Pertini. Si descrivono di seguito i beni compresi nel lotto.

- Catasto Fabbricati di San Possidonio (MO) - Foglio 15 Mapp. 313 Sub. 1 - Via Pertini - Piano T - Categoria F/3 (Unità in corso di costruzione)

Trattasi di capannone ad uso artigianale in corso di costruzione, con relativa area cortiliva di pertinenza, con accesso da Via Pertini. Il capannone si sviluppa in parte su due livelli e in parte su un unico livello a doppio volume. Al momento del sopralluogo risultano realizzate le strutture, compresa la copertura, e i tamponamenti perimetrali.

- Catasto Fabbricati di San Possidonio (MO) - Foglio 15 Mapp. 313 Sub. 2 - Via Pertini - Piano 1 - Categoria F/5 (Lastrico solare)

Trattasi della copertura del capannone in corso di costruzione sopra descritto.

Il lotto si trova al limitare di una zona artigianale/produttiva di recente costruzione a sud di San Possidonio, al confine con il Comune di Mirandola. La zona è periferica e distante da servizi quali supermercati, scuole, fermate dei mezzi pubblici.

### 2.2.3 DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CAPANNONE "LOTTO 3"

Il LOTTO 3 individuato corrisponde ad un capannone in corso di costruzione, con relativa area cortiliva di pertinenza, sito nel Comune di San Possidonio (MO) in Via Pertini. Si descrivono di seguito i beni compresi nel lotto.

- Catasto Fabbricati di San Possidonio (MO) - Foglio 15 Mapp. 314 Sub. 1 - Via Pertini - Piano T - Categoria F/3 (Unità in corso di costruzione)

Trattasi di capannone ad uso artigianale in corso di costruzione, con relativa area cortiliva di pertinenza, con accesso da Via Pertini. Il capannone si sviluppa in parte su due livelli e in parte su un unico livello a doppio volume. Al momento del sopralluogo risultano realizzate le strutture, compresa la copertura, e i tamponamenti perimetrali.

- Catasto Fabbricati di San Possidonio (MO) - Foglio 15 Mapp. 314 Sub. 2 - Via Pertini - Piano 1 - Categoria F/5 (Lastrico solare)

Trattasi della copertura del capannone in corso di costruzione sopra descritto.

Il lotto si trova al limitare di una zona artigianale/produttiva di recente costruzione a sud di San Possidonio, al confine con il Comune di Mirandola. La zona è periferica e distante da servizi quali supermercati, scuole, fermate dei mezzi pubblici.

#### 2.2.4 DESCRIZIONE SOMMARIA DEL TERRENO "LOTTO 4"

Il LOTTO 4 individuato corrisponde ad un terreno edificabile in zona artigianale/produttiva nel Comune di San Possidonio (MO) in Via Moro. Si descrive di seguito il bene che costituisce il lotto.

- Catasto Terreni di San Possidonio (MO) - Foglio 15 Mapp. 234 - SEMIN ARBOR di classe 1 - Superficie 2.597 m<sup>2</sup> - Redditi: dominicale Euro 26,76, agrario Euro 28,17

Trattasi di un terreno edificabile in zona artigianale/produttiva con accesso da Via Moro.

Al momento del sopralluogo il terreno si presenta incolto e coperto da vegetazione bassa.

Il lotto si trova al limitare di una zona artigianale/produttiva di recente costruzione a sud di San Possidonio, al confine con il Comune di Mirandola. La zona è periferica e distante da servizi quali supermercati, scuole, fermate dei mezzi pubblici.

#### 2.2.5 DESCRIZIONE ANALITICA DEL CAPANNONE "LOTTO 1"

##### Caratteristiche del bene

Tipologia del bene	Capannone ad uso artigianale in corso di costruzione, con relativa area cortiliva di pertinenza.
Composizione interna e altezza interna	Piano terra (al grezzo): porzione a doppio volume (copertura a shed h min 815 cm, h max 1.005 cm), porzione sotto soppalco (h 400 cm), vano scala e vano montacarichi per l'accesso al piano primo. Piano primo (al grezzo): soppalco (copertura a shed h min 370 cm, h max 560 cm).
Caratteristiche strutturali	Struttura a travi e pilastri in c.a. prefabbricati. Plinti di fondazione in c.a. Solaio intermedio in c.a. prefabbricato. Copertura a shed. Scala interna e vano montacarichi in c.a. Tamponamenti perimetrali in pannelli prefabbricati.

Caratteristiche interne ed esterne	<p>Il capannone si presenta al grezzo in quanto risultano realizzate le strutture, compresa la copertura, e i tamponamenti perimetrali.</p> <p>Al piano primo sono visibili ferri di ripresa all'estradosso del solaio di piano e nelle pareti del vano scala e del vano montacarichi.</p> <p>Assenza di partizioni interne, caldane, pavimentazioni interne ed esterne, infissi, impianti.</p> <p>Lungo Via Pertini è presente un muretto di base della recinzione sopra il quale vi è la recinzione di cantiere (in gran parte divelta e degradata).</p>
Stato di manutenzione	<p>Al momento del sopralluogo il capannone e la relativa area cortiliva versano in stato di abbandono.</p> <p>Il capannone mostra alcuni danneggiamenti dovuti al sisma del maggio 2012: si rilevano lesioni nelle mensole dei pilastri, distacchi di pannelli di tamponamento dalla struttura portante, il ribaltamento di un pannello di tamponamento nel prospetto ovest. Si rileva inoltre la presenza di ferri a vista arrugginiti, graffiti vandalici e rifiuti.</p> <p>L'area cortiliva risulta invasa dalla vegetazione.</p>

#### Tabella delle superfici

Le superfici del capannone sono state ottenute a seguito di rilievo e successiva restituzione grafica.

Per quanto riguarda le superfici del lastrico solare e del lotto, da cui è stata ricavata la superficie dell'area cortiliva, si è fatto riferimento alle superfici indicate nelle visure catastali.

Le superfici commerciali sono calcolate al lordo delle murature, applicando i coefficienti di seguito indicati.

Locale	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)	Esposizione
Piano terra	1.725,82	1.773,91	1,00	1.773,91	nord, sud, est, ovest
Vano scala e vano montacarichi	26,91	32,75	1,00	32,75	nord
Soppalco	869,88	889,73	1,00	889,73	nord, ovest
Lastrico solare	1.984,00	1.984,00	0,10	198,40	

Area cortiliva	1.822,34	1.822,34	0,02	36,45	
<b>Superficie totale</b>	<b>6.428,95</b>	<b>6.502,73</b>		<b>2.931,24</b>	

La definizione delle destinazioni d'uso delle superfici del capannone sopra riportate dovrà essere oggetto di un nuovo titolo abilitativo per il completamento del fabbricato, in base a quanto previsto dalla normativa urbanistica vigente.

## 2.2.6 DESCRIZIONE ANALITICA DEL CAPANNONE "LOTTO 2"

### Caratteristiche del bene

Tipologia del bene	Capannone ad uso artigianale in corso di costruzione, con relativa area cortiliva di pertinenza.
Composizione interna e altezza interna	Piano terra (al grezzo): porzione a doppio volume (copertura a shed h min 815 cm, h max 1.005 cm), porzione sotto soppalco (h 400 cm), vano scala e vano montacarichi per l'accesso al piano primo.  Piano primo (al grezzo): soppalco (copertura a shed h min 355 cm, h max 545 cm).
Caratteristiche strutturali	Struttura a travi e pilastri in c.a. prefabbricati. Plinti di fondazione in c.a. Solaio intermedio in c.a. prefabbricato. Copertura a shed. Scala interna e vano montacarichi in c.a. Tamponamenti perimetrali in pannelli prefabbricati.
Caratteristiche interne ed esterne	Il capannone si presenta al grezzo in quanto risultano realizzate le strutture, compresa la copertura, e i tamponamenti perimetrali.  Al piano primo sono visibili ferri di ripresa all'estradosso del solaio di piano e nelle pareti del vano scala e del vano montacarichi.  Assenza di partizioni interne, caldane, pavimentazioni interne ed esterne, infissi, impianti.  Lungo Via Pertini è presente un muretto di base della recinzione sopra il quale vi è la recinzione di cantiere (in gran parte divelta e degradata).
Stato di manutenzione	Al momento del sopralluogo il capannone e la relativa area cortiliva versano in stato di abbandono.  Il capannone mostra alcuni danneggiamenti dovuti al sisma del maggio 2012: si rilevano lesioni nelle mensole dei pilastri, distacchi di pannelli di tamponamento dalla struttura portante. Si rileva inoltre la presenza di ferri a vista arrugginiti, graffiti vandalici e rifiuti.  L'area cortiliva risulta invasa dalla vegetazione.



Tabella delle superfici

Le superfici del capannone sono state ottenute a seguito di rilievo e successiva restituzione grafica.

Per quanto riguarda le superfici del lastrico solare e del lotto, da cui è stata ricavata la superficie dell'area cortiliva, si è fatto riferimento alle superfici indicate nelle visure catastali.

Le superfici commerciali sono calcolate al lordo delle murature, applicando i coefficienti di seguito indicati.

Locale	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)	Esposizione
Piano terra	3.284,51	3.356,17	1,00	3.356,17	nord, sud, est, ovest
Vano scala e vano montacarichi	22,15	24,36	1,00	24,36	ovest
Soppalco	848,65	867,93	1,00	867,93	sud, est, ovest
Lastrico solare	3.558,00	3.558,00	0,10	355,80	
Area cortiliva	2.492,47	2.492,47	0,02	49,85	
<b>Superficie totale</b>	<b>10.205,78</b>	<b>10.298,93</b>		<b>4.654,11</b>	

La definizione delle destinazioni d'uso delle superfici del capannone sopra riportate dovrà essere oggetto di un nuovo titolo abilitativo per il completamento del fabbricato, in base a quanto previsto dalla normativa urbanistica vigente.

## 2.2.7 DESCRIZIONE ANALITICA DEL CAPANNONE "LOTTO 3"

### Caratteristiche del bene

Tipologia del bene	Capannone ad uso artigianale in corso di costruzione, con relativa area cortiliva di pertinenza.
Composizione interna e altezza interna	Piano terra (al grezzo): porzione a doppio volume (copertura a shed h min 780 cm, h max 855 cm), porzione sotto soppalco (h 310 cm), vano scala e vano montacarichi per l'accesso al piano primo. Piano primo (al grezzo): soppalco (copertura a shed h min 355 cm, h max 430 cm).
Caratteristiche strutturali	Struttura a travi e pilastri in c.a. prefabbricati. Plinti di fondazione in c.a. Solaio intermedio in c.a. prefabbricato. Copertura a shed. Scala interna e vano montacarichi in c.a. Tamponamenti perimetrali in pannelli prefabbricati.
Caratteristiche interne ed esterne	Il capannone si presenta al grezzo in quanto risultano realizzate le strutture, compresa la copertura, e i tamponamenti perimetrali. Al piano primo sono visibili ferri di ripresa all'estradosso del solaio di piano e nelle pareti del vano scala e del vano montacarichi. Assenza di partizioni interne, caldane, pavimentazioni interne ed esterne, infissi, impianti, recinzione: è presente la sola recinzione di cantiere (in gran parte divelta e degradata).
Stato di manutenzione	Al momento del sopralluogo il capannone e la relativa area cortiliva versano in stato di abbandono. Il capannone mostra alcuni danneggiamenti dovuti al sisma del maggio 2012: si rilevano lesioni nelle mensole dei pilastri e danni nei sistemi di fissaggio dei pannelli sulle strutture portanti. Inoltre, un pannello della copertura, sopra al vano montacarichi, risulta rimosso, con conseguente ingresso di acque meteoriche. Si rileva infine la presenza di ferri a vista arrugginiti, graffiti vandalici e rifiuti. L'area cortiliva risulta invasa dalla vegetazione.

### Tabella delle superfici

Le superfici del capannone sono state ottenute a seguito di rilievo e successiva restituzione grafica.

Per quanto riguarda le superfici del lastrico solare e del lotto, da cui è stata ricavata la superficie dell'area cortiliva, si è fatto riferimento alle superfici indicate nelle visure catastali.

Le superfici commerciali sono calcolate al lordo delle murature, applicando i coefficienti di seguito indicati.

Locale	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)	Esposizione
Piano terra	2.288,24	2.349,31	1,00	2.349,31	nord, sud, est, ovest
Vano scala e vano montacarichi	31,04	37,37	1,00	37,37	est
Soppalco	512,52	527,81	1,00	527,81	nord, est
Lastrico solare	2.380,00	2.380,00	0,10	238,00	
Area cortiliva	2.317,32	2.317,32	0,02	46,35	
<b>Superficie totale</b>	<b>7.529,12</b>	<b>7.611,81</b>		<b>3.198,84</b>	

La definizione delle destinazioni d'uso delle superfici del capannone sopra riportate dovrà essere oggetto di un nuovo titolo abilitativo per il completamento del fabbricato, in base a quanto previsto dalla normativa urbanistica vigente.

## 2.2.8 DESCRIZIONE ANALITICA DEL TERRENO "LOTTO 4"

### Caratteristiche del bene

Appezamento di terreno adiacente al LOTTO 2 e a Via Moro, con forma planimetrica irregolare. Catastralmente il terreno è identificato come terreno agricolo, qualità seminativo arborato di classe 1. In base al Certificato di destinazione urbanistica acquisito (Allegato 7) il terreno appartiene a "Zone per insediamenti artigianali ed industriali di completamento D.1", pertanto allo stato attuale il lotto risulta edificabile secondo le prescrizioni del PRG vigente.

Al momento del sopralluogo il terreno si presenta incolto e coperto da vegetazione bassa. Si rileva la presenza di una "collinetta", presumibilmente dovuta all'accatastamento di terreno derivante dagli scavi per la realizzazione dei fabbricati adiacenti oggetto di pignoramento. Si rileva inoltre la presenza di rifiuti inerti.

Il lotto risulta privo di recinzioni, sono presenti soltanto un muretto basso lungo Via Moro e la recinzione di cantiere (in gran parte divelta e degradata) al confine con il LOTTO 2.

#### Tabella delle superfici

La superficie indicata è quella riportata nella visura catastale dell'immobile al catasto terreni.

La superficie commerciale è calcolata applicando il coefficiente di seguito indicato.

	<b>Superficie (mq)</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie commerciale (mq)</b>
<b>Terreno</b>	<b>2.597,00</b>	1,00	<b>2.597,00</b>

#### 2.2.9 REGIME URBANISTICO-EDILIZIO DEL CAPANNONE "LOTTO 1"

La costruzione del fabbricato ha avuto inizio nel 2011 e i lavori, sospesi a seguito degli eventi sismici del maggio 2012, risultano non conclusi. Il fabbricato è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 15/2009, protocollo n. 3236 del 10/08/2009 (Allegato 8), per la costruzione di fabbricato artigianale comprensivo di alloggio per il custode: titolo decaduto senza efficacia;
- Permesso di Costruire n. 03/2011, protocollo n. 619 del 01/03/2011 (Allegato 9), con relativa Denuncia di deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture protocollo n. 2364 del 01/08/2011, per la costruzione di fabbricato artigianale comprensivo di alloggio per il custode;
- SCIA n. 19/2020, protocollo n. 2548 del 22/04/2020 (Allegato 10), per opere di completamento PDC 03/2011 - lavorazioni sospese per eventi sismici maggio 2012.

Alla data di redazione della presente relazione i titoli abilitativi sopra elencati risultano decaduti per le opere non eseguite. Pertanto, come confermato anche dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Possidonio, lo stato legittimo del fabbricato corrisponde a quanto effettivamente realizzato in conformità all'ultimo titolo abilitativo.

Al fine dell'agibilità del fabbricato sarà dunque necessario presentare un nuovo titolo abilitativo per il completamento del fabbricato stesso, cui dovrà seguire opportuna Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità.

Alla data del sopralluogo, 09/05/2023, lo stato di fatto del fabbricato, per quanto realizzato, risulta per lo più conforme allo stato legittimo da SCIA n. 19/2020, a meno di tolleranze esecutive ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. 23/2004 e delle seguenti difformità, indicate graficamente nella tavola allegata (Allegato 11) e nei disegni sotto riportati:

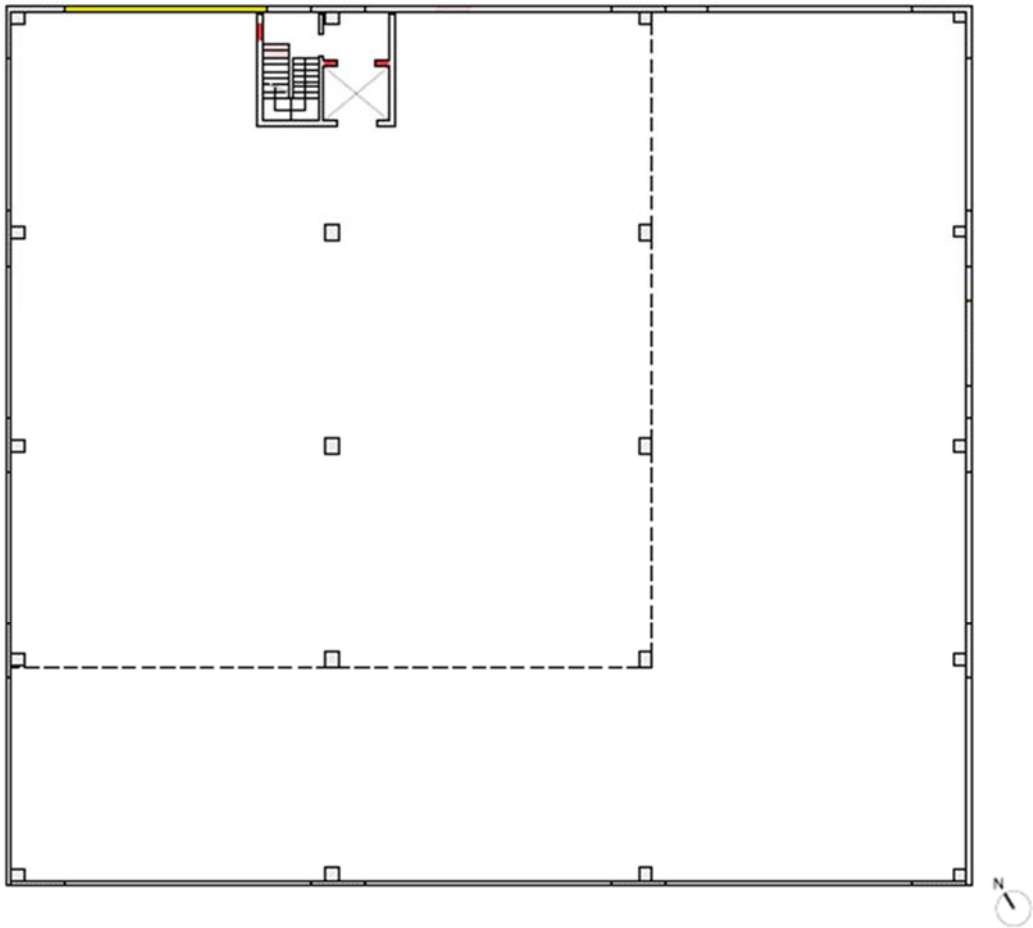
- Modifica di aperture nel prospetto nord al piano terra;
- Mancata realizzazione di una porta nel prospetto ovest al primo piano;
- Lieve allargamento di una porta nel prospetto est al piano terra;
- Realizzazione di pareti in c.a. di delimitazione del vano montacarichi ai piani terra e primo;
- Mancata realizzazione di una porta nel vano scala al piano terra;
- Modifica del numero di gradini della scala e inversione delle rampe.

La regolarizzazione di tali difformità potrà avvenire contestualmente alla presentazione del titolo abilitativo per il completamento del fabbricato.

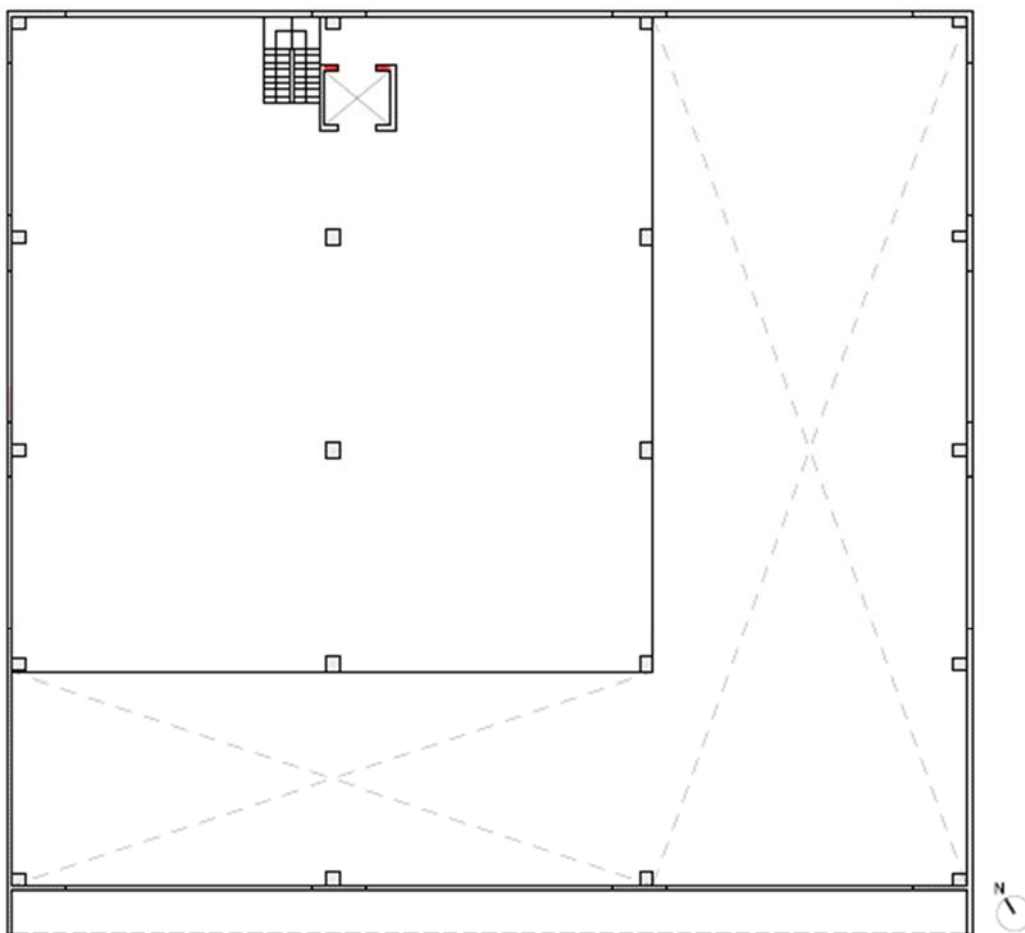
I costi per la regolarizzazione del fabbricato si stimano in € 3.500,00, comprensivi di spese tecniche.

Tali costi saranno detratti dal prezzo di stima (e posti, dunque, a carico dell'aggiudicatario).

In base alla normativa regionale, l'immobile in oggetto nel suo stato attuale è escluso dall'obbligo di attestazione della prestazione energetica.



*Pianta piano terra*



*Pianta piano primo*

#### *2.2.10 REGIME URBANISTICO-EDILIZIO DEL CAPANNONE “LOTTO 2”*

La costruzione del fabbricato ha avuto inizio nel 2011 e i lavori, sospesi a seguito degli eventi sismici del maggio 2012, risultano non conclusi. Il fabbricato è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 13/2009, protocollo n. 2711 del 30/06/2009 (Allegato 12), per la costruzione di fabbricato commerciale comprensivo di alloggio per il custode: titolo decaduto senza efficacia;
- Permesso di Costruire n. 04/2011, protocollo n. 631 del 01/03/2011 (Allegato 13), con relativa Denuncia di deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture protocollo n. 2426 del 05/08/2011, per la costruzione di fabbricato commerciale comprensivo di alloggio per il custode;
- SCIA n. 23/2014, protocollo n. 1977 del 18/04/2014, SUAP 673/2014 (Allegato 14), in variante al PDC 04/2011 per la costruzione di fabbricato commerciale comprensivo di

alloggio per il custode con cambio di destinazione d'uso da commerciale ad artigianale di porzione di fabbricato;

- SCIA n. 25/2020, protocollo n. 2717 del 30/04/2020 (Allegato 15), per opere di completamento PDC 04/2011 e successiva SCIA per variante pratica SUAP 673/2014 - lavorazioni interrotte causa sisma 2012.

Alla data di redazione della presente relazione i titoli abilitativi sopra elencati risultano decaduti per le opere non eseguite. Pertanto, come confermato anche dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Possidonio, lo stato legittimo del fabbricato corrisponde a quanto effettivamente realizzato in conformità all'ultimo titolo abilitativo.

Al fine dell'agibilità del fabbricato sarà dunque necessario presentare un nuovo titolo abilitativo per il completamento del fabbricato stesso, cui dovrà seguire opportuna Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità.

Alla data del sopralluogo, 09/05/2023, lo stato di fatto del fabbricato, per quanto realizzato, risulta per lo più conforme allo stato legittimo da SCIA n. 25/2020, a meno di tolleranze esecutive ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. 23/2004 e delle seguenti difformità, indicate graficamente nella tavola allegata (Allegato 16) e nei disegni sotto riportati:

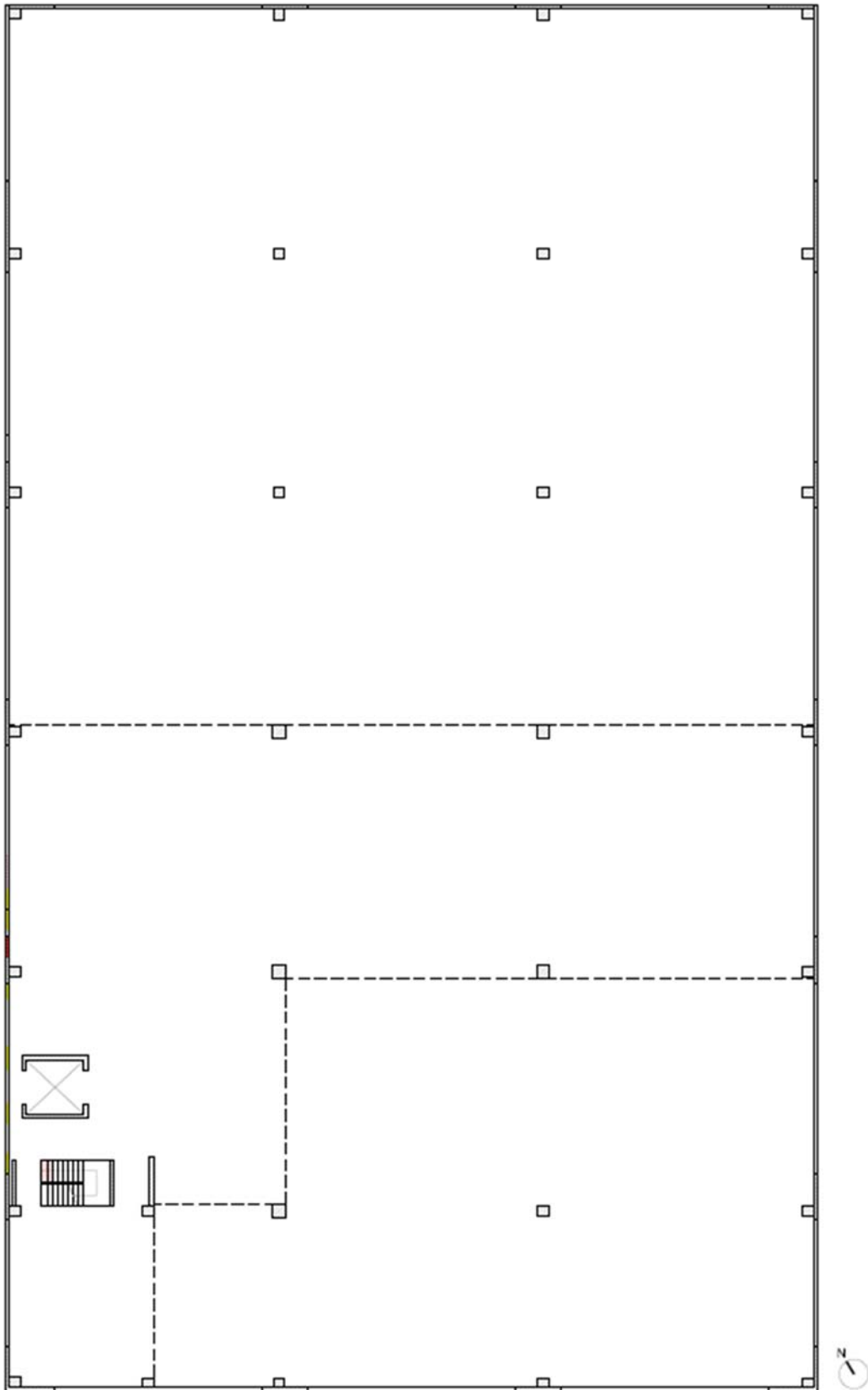
- Modifica di aperture nel prospetto ovest ai piani terra e primo;
- Modifica del numero di gradini della scala.

I costi per la regolarizzazione del fabbricato si stimano in € 3.500,00, comprensivi di spese tecniche.

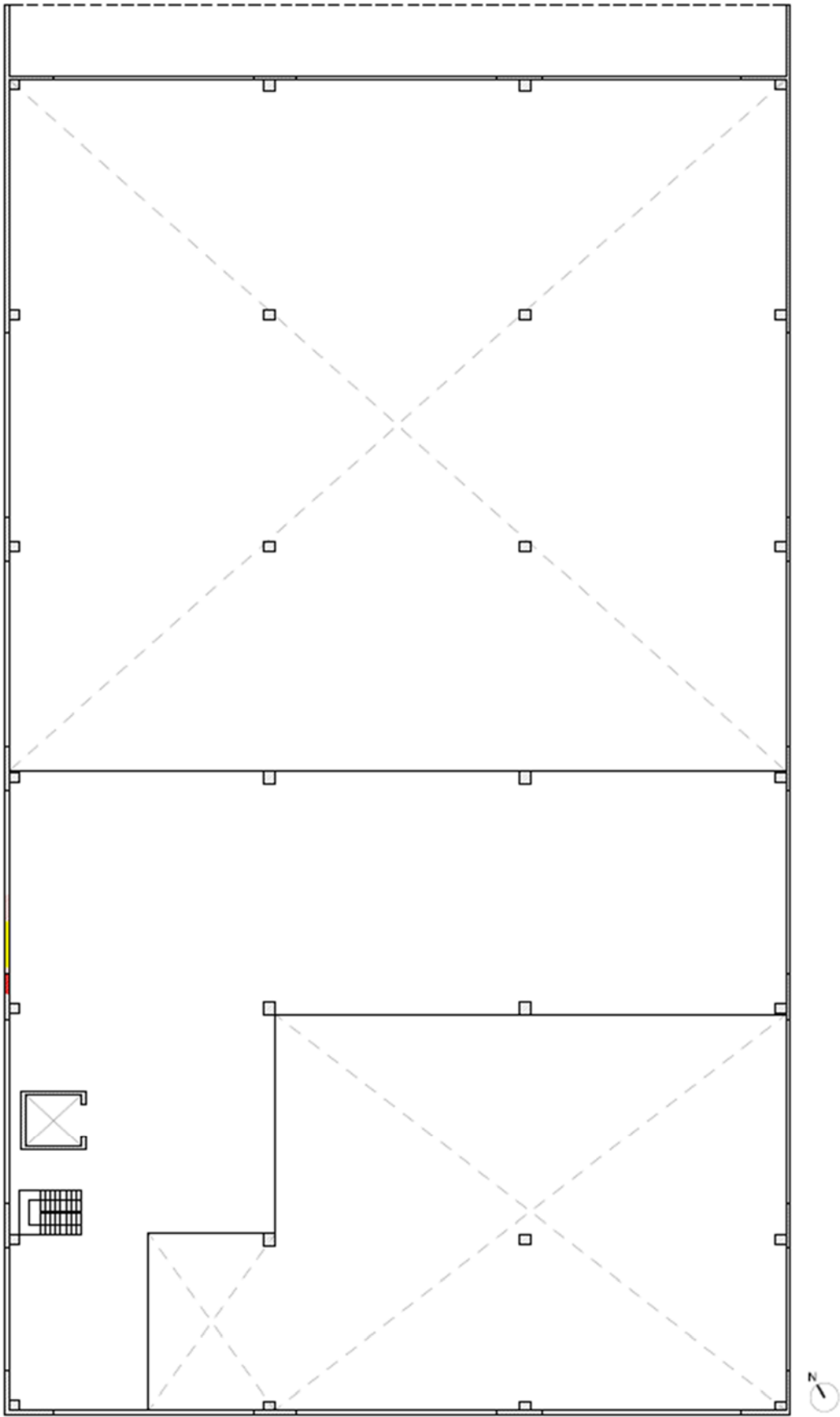
Tali costi saranno detratti dal prezzo di stima (e posti, dunque, a carico dell'aggiudicatario).

In base alla normativa regionale, l'immobile in oggetto nel suo stato attuale è escluso dall'obbligo di attestazione della prestazione energetica.





*Pianta piano terra*



*Pianta piano primo*

### *2.2.11 REGIME URBANISTICO-EDILIZIO DEL CAPANNONE "LOTTO 3"*

La costruzione del fabbricato ha avuto inizio nel 2011 e i lavori, sospesi a seguito degli eventi sismici del maggio 2012, risultano non conclusi. Il fabbricato è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 13/2008, protocollo n. 5133 del 11/11/2008 (Allegato 17), con relativa Denuncia di deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture protocollo n. 2421 del 04/08/2011, per la costruzione di fabbricato commerciale ed artigianale;
- SCIA n. 84/2013, protocollo n. 14 del 03/01/2014 (Allegato 18), in variante al PDC 13/2008 per adeguamento sismico per danni sisma 2012 - opere di completamento e variante per lavori sospesi causa sisma;
- SCIA n. 17/2020, protocollo n. 2406 del 15/04/2020 (Allegato 19), per opere di completamento per adeguamento sismico danni evento sismico maggio 2012.

Alla data di redazione della presente relazione i titoli abilitativi sopra elencati risultano decaduti per le opere non eseguite. Pertanto, come confermato anche dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Possidonio, lo stato legittimo del fabbricato corrisponde a quanto effettivamente realizzato in conformità all'ultimo titolo abilitativo.

Al fine dell'agibilità del fabbricato sarà dunque necessario presentare un nuovo titolo abilitativo per il completamento del fabbricato stesso, cui dovrà seguire opportuna Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità.

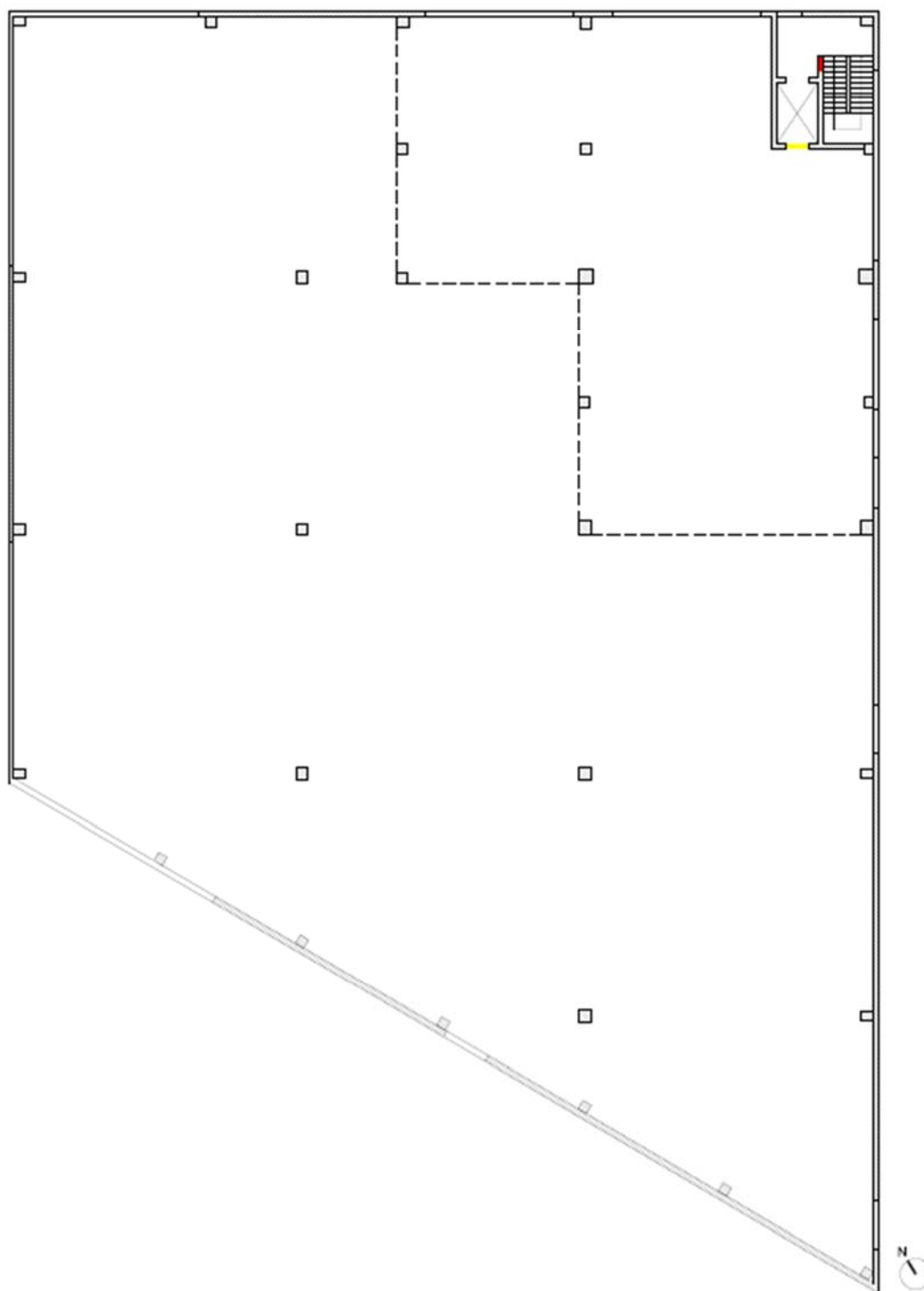
Alla data del sopralluogo, 09/05/2023, lo stato di fatto del fabbricato, per quanto realizzato, risulta per lo più conforme allo stato legittimo da SCIA n. 17/2020, a meno di tolleranze esecutive ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. 23/2004 e delle seguenti difformità, indicate graficamente nella tavola allegata (Allegato 20) e nei disegni sotto riportati:

- Creazione di apertura in una parete in c.a. del vano montacarichi al piano terra;
- Allungamento di una spalletta in c.a. del vano scala al piano terra;
- Pannelli sandwich di copertura rilevati di forma diversa rispetto a quanto indicato nelle sezioni dello stato legittimo.

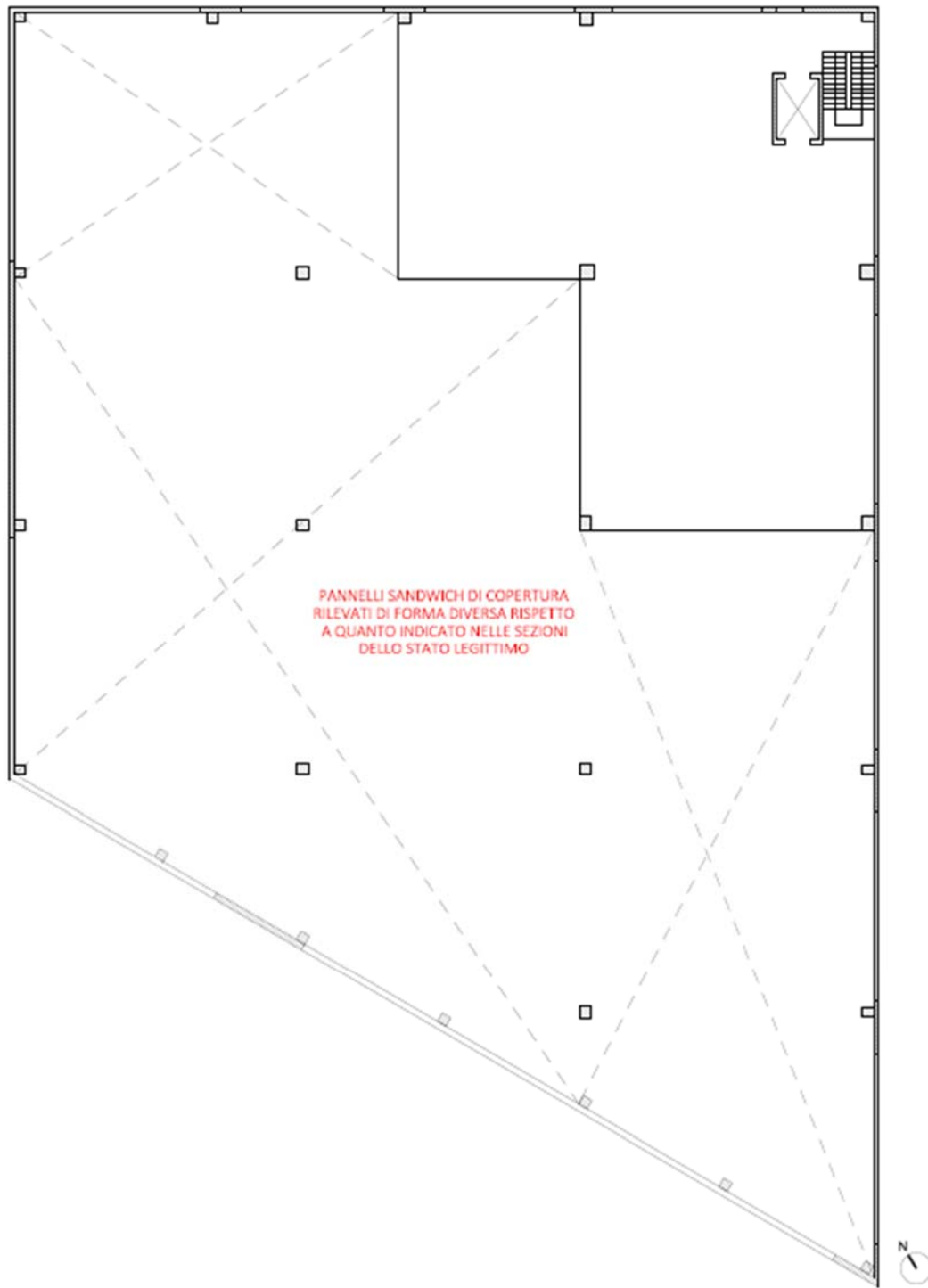
I costi per la regolarizzazione del fabbricato si stimano in € 3.500,00, comprensivi di spese tecniche.

Tali costi saranno detratti dal prezzo di stima (e posti, dunque, a carico dell'aggiudicatario).

In base alla normativa regionale, l'immobile in oggetto nel suo stato attuale è escluso dall'obbligo di attestazione della prestazione energetica.



*Pianta piano terra*



*Pianta piano primo*

#### 2.2.12 REGIME URBANISTICO-EDILIZIO DEL TERRENO “LOTTO 4”

È stato acquisito il C.D.U. del terreno pignorato, che si allega alla presente (Allegato 7).

Il terreno confina con la via pubblica (Via Moro). L’accesso con mezzi rotabili può avvenire da Via Moro sul lato ovest del lotto. La porzione di Via Moro da cui si può accedere con mezzi rotabili

occupa parte di un terreno non oggetto di pignoramento di proprietà della stessa società esecutata. Lungo i lati sud ed est è presente un muretto basso che impedisce l'accesso con mezzi rotabili.

### 2.2.13 VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL CAPANNONE "LOTTO 1"

#### Valutazione del valore di mercato al lordo delle correzioni

Sulla base di quanto sopra descritto si ricava che il bene in esame possiede sia aspetti positivi, tra cui l'ubicazione in una zona artigianale/produttiva di recente costruzione e la grande flessibilità degli spazi, che si prestano ad ospitare varie attività produttive e commerciali, sia aspetti negativi, quali la necessità di un ingente investimento iniziale per il completamento del fabbricato per la sua effettiva fruibilità.

In generale, ad oggi, le condizioni del mercato immobiliare della zona per immobili di tipologia simile sono discrete, pertanto si ritiene che il bene in esame possa avere un discreto grado di commerciabilità.

Trattandosi di un capannone in corso di costruzione, si ritiene corretto utilizzare il criterio di stima basato sul valore di trasformazione, ossia valutare il bene in quanto suscettibile di trasformazione, attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed i costi complessivi per la sua trasformazione. Il valore di mercato per metro quadro di superficie commerciale si otterrà quindi secondo la seguente formula:

$$V_b = V_t - K$$

dove:

- $V_b$  = valore di mercato per metro quadro di superficie commerciale del bene allo stato attuale;
- $V_t$  = valore di mercato per metro quadro di superficie commerciale del bene al completamento della sua trasformazione;
- $K$  = sommatoria dei costi di trasformazione, comprensivi del costo per il completamento del fabbricato, spese generali e utile di impresa, spese tecniche, contributo di costruzione comunale.

Svolte indagini comparative, consultati i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate e tenuto conto del grado di commerciabilità del bene, si determina il valore di mercato per metro quadro di superficie commerciale del bene trasformato: **Vt = € 600,00/mq.**

Per la determinazione di K si considerano i seguenti costi:

- Costo di completamento: € 275,00/mq;
- Spese generali e utile di impresa (15% del costo di completamento): € 41,25/mq;
- Spese tecniche: € 50.000,00, pari a € 17,06/mq;
- Contributo di costruzione comunale: € 40.000,00, pari a € 13,65/mq.

Sommando le voci sopra elencate si ottiene: **K = € 346,96/mq.**

Si specifica, tuttavia, che il contributo di costruzione, che ha una forte incidenza sul costo complessivo sopra indicato, ha una grande variabilità in funzione delle destinazioni d'uso che verranno insediate nel fabbricato (produttiva/commerciale/abitazione del custode). Nella presente stima sono state fatte alcune ipotesi in conformità alla normativa urbanistica vigente, sulla base dei progetti presentati con le pratiche precedenti e per analogia con i fabbricati limitrofi.

Applicando la formula del criterio di trasformazione si determina il valore di mercato per metro quadro di superficie commerciale per il capannone in corso di costruzione: **Vb = Vt - K = € 253,04/mq.**

Si determina quindi il valore di mercato del LOTTO 1 al lordo delle correzioni di seguito descritte:

<b>LOTTO 1</b>	<b>Superficie commerciale (mq)</b>	<b>Valore al mq</b>	<b>Valore del LOTTO 1 al lordo delle correzioni</b>
Capannone in corso di costruzione	2.931,24	€ 253,04	<b>€ 741.720,97</b>

Correzione del valore di mercato per oneri di regolarizzazione urbanistica

Visto quanto illustrato al paragrafo 2.2.9, si detraggono i costi per la regolarizzazione del fabbricato, stimati in € 3.500,00, comprensivi di spese tecniche.

Correzioni del valore di mercato per lo stato d'uso e manutenzione

Non si applicano correzioni per lo stato d'uso e manutenzione in quanto si considerano ricomprese nei costi di trasformazione K.

Correzioni del valore di mercato per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura

Dalla Certificazione notarile sostitutiva (Allegato 1) non risultano vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, pertanto non si applicano tali correzioni.

Abbattimento del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi occulti

Considerata la tipologia del bene si definisce una riduzione del valore di mercato pari al 10%.

L'importo della riduzione risulta: € 741.720,97 x 10% = € 74.172,10.

Altre correzioni

Alla data di trascrizione del pignoramento il bene si trovava in pieno possesso della società esecutata, pertanto non si applicano correzioni per lo stato di possesso.

Il bene non fa parte di un condominio, pertanto non si applicano riduzioni per spese condominiali insolute.

Valore del lotto al lordo delle correzioni

Applicando le correzioni sopra elencate si calcola il valore del LOTTO 1 al netto delle correzioni:

$$€ 741.720,97 - € 3.500,00 - € 74.172,10 = € 664.048,87$$

**Valore del LOTTO 1 al netto delle correzioni opportunamente arrotondato:**

**€ 664.000,00**

*2.2.14 VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL CAPANNONE "LOTTO 2"*

Valutazione del valore di mercato al lordo delle correzioni

Sulla base di quanto sopra descritto si ricava che il bene in esame possiede sia aspetti positivi, tra cui l'ubicazione in una zona artigianale/produttiva di recente costruzione e la grande flessibilità degli spazi, che si prestano ad ospitare varie attività produttive e commerciali, sia aspetti negativi, quali la necessità di un ingente investimento iniziale per il completamento del fabbricato per la sua effettiva fruibilità.



In generale, ad oggi, le condizioni del mercato immobiliare della zona per immobili di tipologia simile sono discrete, pertanto si ritiene che il bene in esame possa avere un discreto grado di commerciabilità.

Trattandosi di un capannone in corso di costruzione, si ritiene corretto utilizzare il criterio di stima basato sul valore di trasformazione, come illustrato al paragrafo 2.2.13.

Svolte indagini comparative, consultati i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate e tenuto conto del grado di commerciabilità del bene, si determina il valore di mercato per metro quadro di superficie commerciale del bene trasformato:  **$V_t = € 600,00/mq$** .

Per la determinazione di K si considerano i seguenti costi:

- Costo di completamento: € 275,00/mq;
- Spese generali e utile di impresa (15% del costo di completamento): € 41,25/mq;
- Spese tecniche: € 80.000,00, pari a € 17,19/mq;
- Contributo di costruzione comunale: € 60.000,00, pari a € 12,89/mq.

Sommando le voci sopra elencate si ottiene:  **$K = € 346,33/mq$** .

Si specifica, tuttavia, che il contributo di costruzione, che ha una forte incidenza sul costo complessivo sopra indicato, ha una grande variabilità in funzione delle destinazioni d'uso che verranno insediate nel fabbricato (produttiva/commerciale/abitazione del custode). Nella presente stima sono state fatte alcune ipotesi in conformità alla normativa urbanistica vigente, sulla base dei progetti presentati con le pratiche precedenti e per analogia con i fabbricati limitrofi.

Applicando la formula del criterio di trasformazione si determina il valore di mercato per metro quadro di superficie commerciale per il capannone in corso di costruzione:  **$V_b = V_t - K = € 253,67/mq$** .

Si determina quindi il valore di mercato del LOTTO 2 al lordo delle correzioni di seguito descritte:

<b>LOTTO 2</b>	<b>Superficie commerciale (mq)</b>	<b>Valore al mq</b>	<b>Valore del LOTTO 2 al lordo delle correzioni</b>
Capannone in corso di costruzione	4.654,11	€ 253,67	<b>€ 1.180.608,08</b>

Correzione del valore di mercato per oneri di regolarizzazione urbanistica

Visto quanto illustrato al paragrafo 2.2.10, si detraggono i costi per la regolarizzazione del fabbricato, stimati in € 3.500,00, comprensivi di spese tecniche.

Correzioni del valore di mercato per lo stato d'uso e manutenzione

Non si applicano correzioni per lo stato d'uso e manutenzione in quanto si considerano ricomprese nei costi di trasformazione K.

Correzioni del valore di mercato per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura

Dalla Certificazione notarile sostitutiva (Allegato 1) non risultano vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, pertanto non si applicano tali correzioni.

Abbattimento del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi occulti

Considerata la tipologia del bene si definisce una riduzione del valore di mercato pari al 10%.

L'importo della riduzione risulta: € 1.180.608,08 x 10% = € 118.060,81.

Altre correzioni

Alla data di trascrizione del pignoramento il bene si trovava in pieno possesso della società esecutata, pertanto non si applicano correzioni per lo stato di possesso.

Il bene non fa parte di un condominio, pertanto non si applicano riduzioni per spese condominiali insolute.

Valore del lotto al lordo delle correzioni

Applicando le correzioni sopra elencate si calcola il valore del LOTTO 2 al netto delle correzioni:

$$€ 1.180.608,08 - 3.500,00 - € 118.060,81 = € 1.059.047,27$$

**Valore del LOTTO 2 al netto delle correzioni opportunamente arrotondato:**

**€ 1.059.000,00**

## 2.2.15 VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL CAPANNONE "LOTTO 3"

### Valutazione del valore di mercato al lordo delle correzioni

Sulla base di quanto sopra descritto si ricava che il bene in esame possiede sia aspetti positivi, tra cui l'ubicazione in una zona artigianale/produttiva di recente costruzione e la grande flessibilità degli spazi, che si prestano ad ospitare varie attività produttive e commerciali, sia aspetti negativi, quali la necessità di un ingente investimento iniziale per il completamento del fabbricato per la sua effettiva fruibilità.

In generale, ad oggi, le condizioni del mercato immobiliare della zona per immobili di tipologia simile sono discrete, pertanto si ritiene che il bene in esame possa avere un discreto grado di commerciabilità.

Trattandosi di un capannone in corso di costruzione, si ritiene corretto utilizzare il criterio di stima basato sul valore di trasformazione, come illustrato al paragrafo 2.2.13.

Svolte indagini comparative, consultati i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate e tenuto conto del grado di commerciabilità del bene, si determina il valore di mercato per metro quadro di superficie commerciale del bene trasformato: **Vt = € 600,00/mq.**

Per la determinazione di K si considerano i seguenti costi:

- Costo di completamento: € 275,00/mq;
- Spese generali e utile di impresa (15% del costo di completamento): € 41,25/mq;
- Spese tecniche: € 55.000,00, pari a € 17,19/mq;
- Contributo di costruzione comunale: € 50.000,00, pari a € 15,63/mq.

Sommando le voci sopra elencate si ottiene: **K = € 349,07/mq.**

Si specifica, tuttavia, che il contributo di costruzione, che ha una forte incidenza sul costo complessivo sopra indicato, ha una grande variabilità in funzione delle destinazioni d'uso che verranno insediate nel fabbricato (produttiva/commerciale/abitazione del custode). Nella presente stima sono state fatte alcune ipotesi in conformità alla normativa urbanistica vigente, sulla base dei progetti presentati con le pratiche precedenti e per analogia con i fabbricati limitrofi.

Applicando la formula del criterio di trasformazione si determina il valore di mercato per metro quadro di superficie commerciale per il capannone in corso di costruzione:  $V_b = V_t - K = \text{€ } 250,93/\text{mq}$ .

Si determina quindi il valore di mercato del LOTTO 3 al lordo delle correzioni di seguito descritte:

<b>LOTTO 3</b>	<b>Superficie commerciale (mq)</b>	<b>Valore al mq</b>	<b>Valore del LOTTO 3 al lordo delle correzioni</b>
Capannone in corso di costruzione	3.198,84	€ 250,93	<b>€ 802.684,92</b>

Correzione del valore di mercato per oneri di regolarizzazione urbanistica

Visto quanto illustrato al paragrafo 2.2.11, si detraggono i costi per la regolarizzazione del fabbricato, stimati in € 3.500,00, comprensivi di spese tecniche.

Correzioni del valore di mercato per lo stato d'uso e manutenzione

Non si applicano correzioni per lo stato d'uso e manutenzione in quanto si considerano ricomprese nei costi di trasformazione K.

Correzioni del valore di mercato per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura

Dalla Certificazione notarile sostitutiva (Allegato 1) non risultano vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, pertanto non si applicano tali correzioni.

Abbattimento del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi occulti

Considerata la tipologia del bene si definisce una riduzione del valore di mercato pari al 10%.

L'importo della riduzione risulta: € 802.684,92 x 10% = € 80.268,49.

Altre correzioni

Alla data di trascrizione del pignoramento il bene si trovava in pieno possesso della società esecutata, pertanto non si applicano correzioni per lo stato di possesso.

Il bene non fa parte di un condominio, pertanto non si applicano riduzioni per spese condominiali insolute.

Valore del lotto al lordo delle correzioni

Applicando le correzioni sopra elencate si calcola il valore del LOTTO 3 al netto delle correzioni:

$$€ 802.684,92 - 3.500,00 - € 80.268,49 = € 718.916,43$$

**Valore del LOTTO 3 al netto delle correzioni opportunamente arrotondato:**

**€ 719.000,00**

#### *2.2.16 VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL TERRENO "LOTTO 4"*

##### Valutazione del valore di mercato al lordo delle correzioni

Sulla base di quanto sopra descritto, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di pignoramento e del grado di commerciabilità dello stesso e svolte opportune indagini comparative, si determina il valore di mercato per metro quadro di superficie commerciale per il terreno edificabile in oggetto: **€ 45,00/mq.**

Si determina quindi il valore di mercato del LOTTO 4 al lordo delle correzioni di seguito descritte:

<b>LOTTO 4</b>	<b>Superficie commerciale (mq)</b>	<b>Valore al mq</b>	<b>Valore del LOTTO 4 al lordo delle correzioni</b>
Terreno edificabile in zona artigianale/produttiva	2.597,00	€ 45,00	<b>€ 116.865,00</b>

##### Correzione del valore di mercato per oneri di regolarizzazione urbanistica

Trattandosi di un terreno non si applicano correzioni per oneri di regolarizzazione urbanistica.

##### Correzioni del valore di mercato per lo stato d'uso e manutenzione

Considerato lo stato di fatto del bene, come descritto al paragrafo 2.2.8, si definisce una riduzione pari al 10% del valore di mercato.

L'importo della riduzione risulta: € 116.865,00 x 10% = € 11.686,50.

##### Correzioni del valore di mercato per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura

Dalla Certificazione notarile sostitutiva (Allegato 1) non risultano vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, pertanto non si applicano tali correzioni.

##### Abbattimento del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi occulti

Considerata la tipologia del bene si definisce una riduzione del valore di mercato pari al 10%.

L'importo della riduzione risulta: € 116.865,00 x 10% = € 11.686,50.

### Altre correzioni

Alla data di trascrizione del pignoramento il bene si trovava in pieno possesso della società esecutata, pertanto non si applicano correzioni per lo stato di possesso.

### Valore del lotto al lordo delle correzioni

Applicando le correzioni sopra elencate si calcola il valore del LOTTO 4 al netto delle correzioni:

$$€ 116.865,00 - € 11.686,50 - € 11.686,50 = € 93.492,00$$

**Valore del LOTTO 4 al netto delle correzioni opportunamente arrotondato:**

**€ 93.500,00**

### 2.2.17 SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEI LOTTI

Si rimanda all'Allegato A1 alla presente relazione.

### 2.3 QUESITO N. 3: STATO DI POSSESSO, ONERI E VINCOLI E INFORMAZIONI SUI COSTI DI GESTIONE E SPESE CONDOMINIALI

#### 2.3.1 STATO DI POSSESSO

Piena proprietà per 1/1 della società esecutata di tutti i beni oggetto di pignoramento, quali:

- Foglio 15 Mapp. 312 Sub. 1 e Sub. 2;
- Foglio 15 Mapp. 313 Sub. 1 e Sub. 2;
- Foglio 15 Mapp. 314 Sub. 1 e Sub. 2;
- Foglio 15 Mapp. 234.

Come verificato in sede di sopralluogo, i beni sopra elencati non risultano occupati da terzi.

#### 2.3.2 FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Servitù attive e passive: se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere, come da atti di compravendita (Allegati 2 e 3).

Sulla base della documentazione acquisita non risultano altre formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

### 2.3.3 FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE SARANNO CANCELLATI

Le formalità che saranno cancellate sono quelle espressamente indicate nella Certificazione notarile sostitutiva (Allegato 1), cui si rinvia.

### 2.3.4 SPESE FISSE DI GESTIONE

I beni oggetto di pignoramento non fanno parte di un condominio, pertanto non vi sono informazioni in merito a spese condominiali.

### 2.3.5 CANONE DI LOCAZIONE

Allo stato attuale i fabbricati oggetto di pignoramento, incompleti e privi di agibilità, risultano non locabili. Allo stato attuale il terreno oggetto di pignoramento risulta non coltivabile e pertanto non locabile.

## 2.4 QUESITO N. 4: IMMOBILE PIGNORATO PRO QUOTA

Nessuno degli immobili oggetto di pignoramento è sottoposto a pignoramento pro quota.

## 3 CONCLUSIONI

La sottoscritta dichiara che la presente relazione è stata redatta dopo aver preso visione dei beni in essa descritti.

Fiduciosa che la presente possa contribuire all'esito positivo della vendita dei beni, per quanto sopra illustrato si ritiene di aver adempiuto alla completa ricerca degli elementi necessari per il corretto svolgimento dell'incarico ricevuto.

Formigine (MO), 12/06/2023

Ing. Reggiani Laura



## ALLEGATI

- Allegato 0 - Allegato 1 al “Decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. e contestuale decreto di nomina del custode giudiziario, dell’esperto stimatore e del notaio pre-delegato A”
- Allegato 1 - Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale
- Allegato 2 - Compravendita in data 08/04/2003 (relativa ai mappali 312, 313, 234)
- Allegato 3 - Compravendita in data 24/03/2006 (relativa al mappale 314)
- Allegato 4 - Visure catastali attuali
- Allegato 5 - Estratti di mappe catastali
- Allegato 6 - Elaborati planimetrici ed elenchi subalterni
- Allegato 7 - Certificato di destinazione urbanistica
- Allegato 8 - Permesso di Costruire n. 15/2009, protocollo n. 3236 del 10/08/2009
- Allegato 9 - Permesso di Costruire n. 03/2011, protocollo n. 619 del 01/03/2011
- Allegato 10 - SCIA n. 19/2020, protocollo n. 2548 del 22/04/2020
- Allegato 11 - Planimetrie dello stato reale dei luoghi del mappale 312, con indicazione delle difformità riscontrate
- Allegato 12 - Permesso di Costruire n. 13/2009, protocollo n. 2711 del 30/06/2009
- Allegato 13 - Permesso di Costruire n. 04/2011, protocollo n. 631 del 01/03/2011
- Allegato 14 - SCIA n. 23/2014, protocollo n. 1977 del 18/04/2014
- Allegato 15 - SCIA n. 25/2020, protocollo n. 2717 del 30/04/2020
- Allegato 16 - Planimetrie dello stato reale dei luoghi del mappale 313, con indicazione delle difformità riscontrate
- Allegato 17 - Permesso di Costruire n. 13/2008, protocollo n. 5133 del 11/11/2008
- Allegato 18 - SCIA n. 84/2013, protocollo n. 14 del 03/01/2014
- Allegato 19 - SCIA n. 17/2020, protocollo n. 2406 del 15/04/2020
- Allegato 20 - Planimetrie dello stato reale dei luoghi del mappale 314, con indicazione delle difformità riscontrate