

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. UMBERTO AUSIELLO

* * *

CONTENZIOSO CIVILE - CAUSA n° 6122/2023 R.G.

ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE 316/2020

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA

PROMOSSA DA:

.., creditore

procedente (Avv. GIUSEPPE CARTENI)

CONTRO:

debitore esecutato

* * *

AGGIORNAMENTO DELLA STIMA DEGLI IMMOBILI

Il Giudice Dott. Umberto Ausiello, con verbale del 16/11/2023 ha richiesto allo scrivente Ing. Alessio Catellani, CTU nella procedura in oggetto, l'aggiornamento del valore di stima alla data odierna.

Si riportano nel seguito i dati salienti della relazione di stima alla quale si rimanda per ulteriori approfondimenti.

* * *

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

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



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

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

* * *

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

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

Trattasi di un aggregato di numero tre immobili ad uso commerciale, capannoni, di cui due principali di maggiori dimensioni fronte strada ed uno secondario di dimensioni ridotte sul retro. La proprietà confina a nord e ad est con edifici residenziali di modeste dimensioni, a sud con un lotto di terreno libero e ad ovest affaccia direttamente su via Roncaglia. I due capannoni principali presentano struttura in muratura portante e sono separati fra loro da una pilastrata in c.a. tamponata in muratura. La copertura a volta a botte in laterizio con manto in lamiera grecata appare in buono stato di conservazione. L'altezza interna, in ragione della volta a botte, è caratterizzata da un minimo in



corrispondenza delle murature esterne longitudinali pari a circa 4,8 m e da un'altezza massima centrale pari a 7,2 m (altezza interna media circa 6,00 m).

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

La pavimentazione è di tipo industriale in cemento liscio. È presente solo l'impianto elettrico il quale appare di recente realizzazione.

L'edificio sul retro è separato dai capannoni adiacenti dal muro perimetrale dei capannoni principali. Le pareti perimetrali in muratura portante presentano lievi lesioni che non pregiudicano la statica della struttura tuttavia si riscontrano tracce evidenti di umidità diffusa. La copertura monofalda è realizzata con travetti in legno e manto in pannelli sandwich ed appare in buono stato di conservazione e non eccessivamente datata. L'altezza interna del magazzino è caratterizzata da un minimo in corrispondenza della parete esterna longitudinale pari a 2,95 m e da un massimo lungo il confine con gli altri subalterni di 3,40 m (altezza interna media circa 3,2 m).

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

* * *

DIVISIBILITÀ E FORMAZIONE DEI LOTTI

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



diverse opere edili ed una eventuale servitù di passaggio.

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

Il **lotto n. 1** è così individuato:

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

Il **lotto n. 2** è così individuato:

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

* * *

STIMA DEL COMPENDIO

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

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



di mercato compreso fra i 400,00 €/mq ed i 550,00 €/mq; in ragione dello stato attuale degli immobili in oggetto e di una attualizzazione dei valori forniti dall'OMI (fermi al 2012) si assume un valore unitario pari a 470,00 €/mq per i due capannoni principali ed un valore unitario di 420,00 €/mq per il capannone sul retro. Il valore del compendio è dato quindi dal prodotto della superficie commerciale per il costo al metro quadro; le tabelle seguenti riportano la valutazione per ogni subalterno ed il valore di mercato complessivo:

Lotto 1	Sub.	S.L. [mq]	Coeff.	S.C. [mq]	€/mq	Valore
area cortiliva comune	1	91	0,10	9,10	470,00	4'277,00 €
capannone civ.33	2	249	1,00	249,00	470,00	117'030,00 €
area cortiliva		19	0,10	1,90	470,00	893,00 €
capannone retro	3	81	1,00	81,00	420,00	34'020,00 €
area cortiliva		370	0,10	37,00	420,00	15'540,00 €
Totale:				378,00	/mq	171'760,00 €

Lotto 2	Sub.	S.L. [mq]	Coeff.	S.C. [mq]	€/mq	Valore
capannone civ.35	4	251	1,00	251,00	470,00	117'970,00 €
area cortiliva		19	0,10	1,90	470,00	893,00 €
Totale:				252,90	/mq	118'863,00 €

La superficie commerciale complessiva del Lotto 1 risulta pari a 378 mq. Il valore di stima ammonta a 171'760,00 €. La stima, trattandosi di vendita forzata, viene ridotta del 10% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti portando quindi il valore a 154'584,00 € (171'760,00 € * 0,90).

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

€ 155'000,00 (centocinquantacinquemila/00)

La superficie commerciale complessiva del Lotto 2 risulta quindi pari a circa 253 mq. Il valore di stima ammonta ad 118'863,00 €. La stima, trattandosi di vendita forzata, viene ridotta del 10% per la differenza tra oneri tributari



calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti portando quindi il valore a 106'976,70 € (118'863,00 € * 0,90).

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

€ 107'000,00 (centosettemila/00)

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

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

Si specifica che gli immobili sono stati oggetto di una pratica di consolidamento a seguito degli eventi sismici del 2012 ed hanno ricevuto un contributo regionale Sfinge già interamente liquidato (decreto n. 1912 del 05/07/2016 - CR/56472/2015 del 25/11/2015).

* * *

Tanto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Modena, 26/01/2024

Il tecnico incaricato

Ing. Alessio Catellani

