

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

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. R.G.E. 47/2022

Promosso da:

PROCEDENTE: (Avv.)

INTERVENUTO: (Avv.)

contro

ESECUTATA: (Avv.).

N. 47/2022 R.G. ESEC. Udienza 04.12.2024 Ore 12,30

RELAZIONE A RETTIFICA E SOSTITUTIVA DELLA PRECEDENTE DATATA 08.10.2024

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, **Dott.ssa Roberta Vaccaro**, con decreto in data **08.05.2024** conferiva allo scrivente **Arch. Emilio Guandalini**, con studio in Modena, Via dei Grasolfi, 1, l'incarico di rispondere ai quesiti indicati nel provvedimento di nomina e di depositare e comunicare ai creditori e al debitore la relazione almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata in un primo momento per il 30.10.2024. Constatata l'impossibilità di ottenere in tempo utile tutte le informazioni necessarie, il sottoscritto ha richiesto una proroga alla consegna della relazione, accordata fino al **31.10.2024**, col conseguente posticipo dell'udienza al **04.12.2024**.

Lo scrivente, dopo aver effettuato i dovuti accertamenti, aver avuto i necessari contatti con i competenti uffici, espone quanto segue:

1 – CONTROLLO PRELIMINARE

Entro 30 giorni dall'accettazione dell'incarico lo scrivente, in collaborazione con il pre-delegato A, ha verificato l'assenza di precedenti pignoramenti sui medesimi beni; la corretta e completa identificazione catastale dei beni pignorati; la insistenza degli immobili nella circoscrizione del Tribunale di Modena; la completezza della documentazione ipocatastale; acquisito gli atti di acquisto dei beni in favore dell'esecutata (Vedi **Allegati 1 e 2**); acquisito le visure catastali aggiornate e le mappe censuarie (Vedi **Allegati C** fascicolati a parte).

Di seguito si indicano a ritroso i passaggi di proprietà intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notificazione del pignoramento:

- atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 23.11.2012, notaio, n. rep. 56875/10688, da a (vedi **Allegato 1**);
- atto di fusione di società per incorporazione del 23.11.2012, notaio, n. rep. 23416/18817, da a srl;
- atto di compravendita del 28.04.2005, notaio, n. rep. 9193/2238, da a



- atto di trascrizione di società del 23.04.2008, notaio, n. rep. 47065/6494, da a
- atto di conferimento in società del 28.12.1998, notaio, n. rep. 120532, da a
- atto di compravendita del 30.12.1972, notaio, n. rep. 17949, da a Si fa presente che in tale rogito l'acquirente si obbligava a non destinare i fabbricati erigendi a "locali di ballo" (vedi Allegato 2).

Si elencano di seguito le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Modena il 12.04.2006 ai numeri 11774/3119 per Euro 1.080.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 600.000,00 a favore di, contro
- Verbale di pignoramento immobili trascritto dall'Agenzia del Territorio di Modena il 24.02.2022 ai numeri 5288/3677 a favore di, contro

Si specifica che oltre all'esecutata non vi sono altri comproprietari degli immobili pignorati.

Congiuntamente al Custode giudiziario IVG il 02.09.2024 è stato effettuato l'accesso agli immobili alla presenza del legale dell'Esecutata e del titolare della ditta conduttrice; il 09.09.2024 il sottoscritto ha effettuato un secondo sopralluogo per misurazioni alla presenza di una collaboratrice della conduttrice.

2 – QUESITO N. 1 – IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

Piena proprietà su immobili siti in Comune di Bastiglia (MO), censiti catastalmente al C.T. di detto Comune, al **Fg. 3**:

mapp. 366, seminativo arboreo, r.d. € 0,62, r.a. € 0,52, cl. 1, mq 57.

Immobili censiti al C.F. del medesimo Comune, al Fg. 3:

mapp. 126, sub. 11, cat. C1, rendita € 17.108,77, cl. 9, mq 963, via Canaletto, 23, PS1-T;

mapp. 126, sub. 9, cat. D2, rendita € 15.570,00, via Canaletto, 23, P1;

mapp. 126, sub. 6, cat. D3, rendita € 9.400,00, via Canaletto, 23, P.S1;

mapp. 498, cat. F1, area urbana, mq 11. via Canaletto PT.

Immobili censiti al C.F. del medesimo Comune, al Fg. 126:

mapp. 126, sub. 10, BCNC, corte comune a tutti i sub., via Canaletto, 23, PT;

mapp. 126, sub. 12, BCNC, comune ai sub. 6-9-11, via Canaletto, 23, S1-T-1.

Come risulta dall'elaborato planimetrico degli interi fabbricati, il mapp. 126 sub. 10 identifica la corte comune a tutti i sub.; il mapp. 126 sub. 12 identifica i BCNC quali: atrio, vani scala, centrale termica, centrale idrica, cabina MT/BT e vani contatori, tutti comuni ai sub. 6, 9, 11.

Non si prevede la suddivisione dei beni in lotti poiché commercialmente priva di qualsiasi appetibilità.



LOTTO UNICO:

3 – QUESITO N. 2 – DESCRIZIONE DEI BENI

Immobili identificati catastalmente al C.F. del Comune di Bastiglia (MO), al **Foglio 3**:

mapp. 126, sub. 11, cat. C1, rendita € 17.108,77, cl. 9, mq 963, via Canaletto, 23, PS1-T;

mapp. 126, sub. 9, cat. D2, rendita € 15.570,00, via Canaletto, 23, P1;

mapp. 126, sub. 6, cat. D3, rendita € 9.400,00, via Canaletto, 23, P.S1;

mapp. 498, cat. F1, area urbana, mq 11. via Canaletto PT.

Immobili censiti al C.F. del medesimo Comune, al Fg. 126:

mapp. 126, sub. 10, BCNC, corte comune a tutti i sub., via Canaletto, 23, PT;

mapp. 126, sub. 12, BCNC, comune ai sub. 6-9-11, via Canaletto, 23, S1-T-1.

Immobile identificato catastalmente al C.T. del Comune di Bastiglia (MO), al **Foglio 3**:

mapp. 366, seminativo arboreo, r.d. € 0,62, r.a. € 0,52, cl. 1, mq 57.

Si tratta di un ampio fabbricato sito a Bastiglia (MO), in via Canaletto, 23 (S.S. n. 12 Abetone-Brennero - Lat. N 44°72'70" – Long. E 10°99'40"), costituito da ristorante, albergo e discoteca, con circostante area cortiliva di circa 5.300 mq, il tutto in mediocre stato di conservazione; attualmente utilizzato dalla Ditta con regolare contratto di locazione ad uso strumentale alberghiero (vedi **Allegato 2**).

L'accesso al lotto avviene attraverso un cancello con passo carraio, posto lungo via Canaletto n. 23 ed anche attraverso tre passi carrai e due pedonali posti lungo la retrostante via Garibaldi.



Vista satellitare del compendio di via Canaletto, 23 a Bastiglia (MO).

4 - DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE:

Il complesso è costituito da: **1**) edificio principale (mapp. 126, sub. 6, 9, 11), **2**) piccola porzione di area



cortiliva lungo il confine Nord (mapp. 366); **3**) piccola porzione di area cortiliva lungo il confine Sud (mapp. 498), **4**) ampia area cortiliva comune (mapp. 126, sub. 10), **5**) porzioni interne comuni (mapp. 126, sub. 12). Il lotto confina a Nord con i mapp.li 364, 124, 412, 365 e 125, a Est con il mapp. 412 e via Garibaldi, a Sud con i mapp.li 499 e 500, a Ovest con via Canaletto. Il fabbricato consiste in un grande edificio risalente alla metà degli anni '70, successivamente ampliato e ristrutturato a più riprese, distribuito su due piani fuori terra più uno seminterrato. Ospita un ampio ristorante, un albergo ed una discoteca, tutti intercomunicanti tra loro. L'area cortiliva è accessibile tramite un cancello carraio con sbarra metallica elettrificata, posto lungo via Canaletto; nell'area trova posto un ampio parcheggio asfaltato, in parte delimitato da aiuole alberate, dotato di pali per l'illuminazione notturna. Non tutto il parcheggio però è oggetto di pignoramento, infatti la porzione più a Nord, accatastata la Fig. 3 Mapp. 364, risulta intestata ad altra ditta (.....) ed in caso di vendita potrebbe rimanere potenzialmente interclusa, dato che per accedere e recedere dalla pubblica strada si deve necessariamente transitare sull'area oggetto di pignoramento. Si fa presente, per mero scrupolo di indagine, che un lato del suddetto Mapp. 364 confina con un lotto catastalmente intestato alla medesima ditta (Mapp. 124), quindi potenzialmente sfruttabile come passaggio (Vedi **Fig. 1 - stralcio estratto di mappa**).

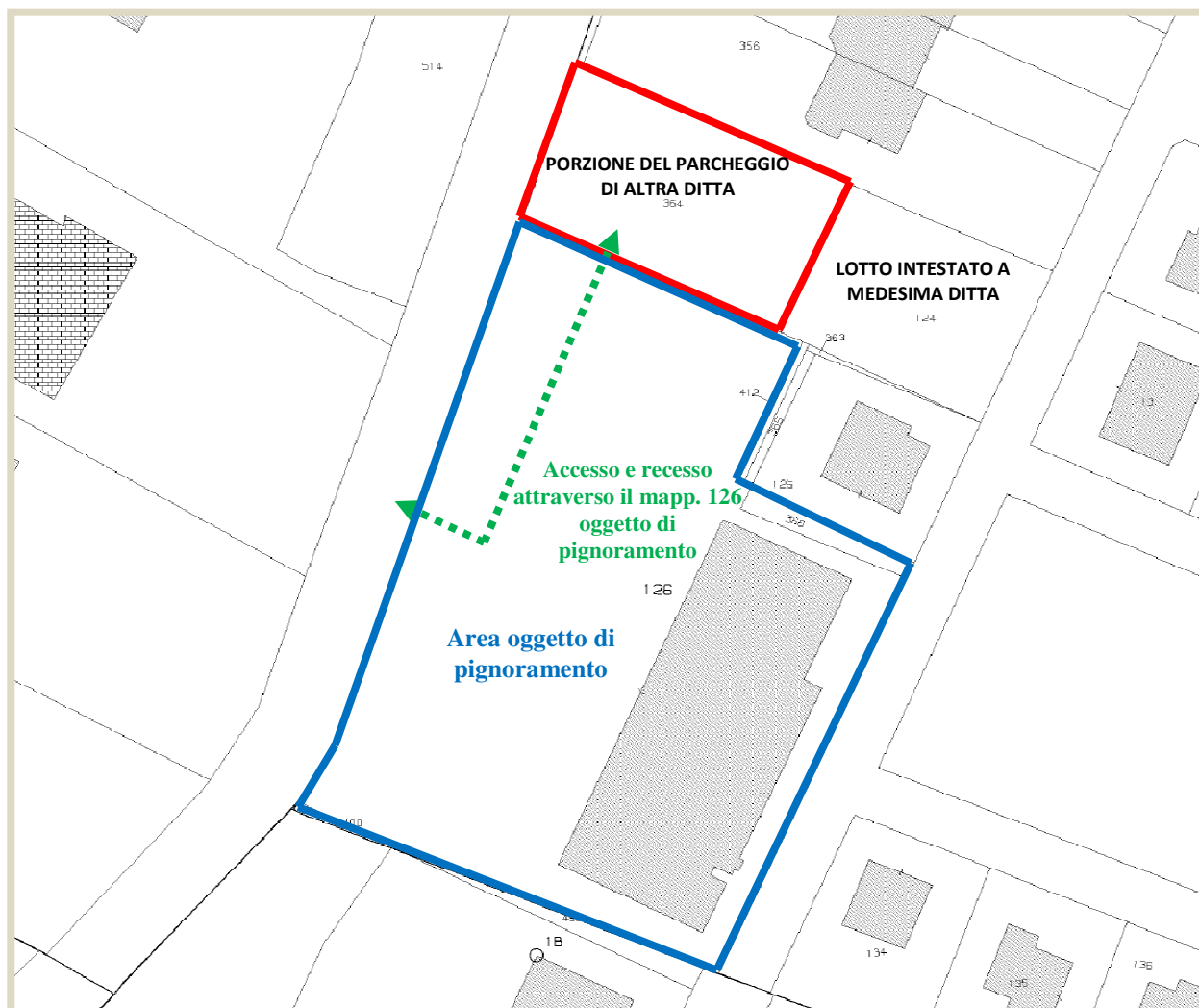


FIG. 1 – STRALCIO DI MAPPA CON AREA DI PARCHEGGIO NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO



Si fa presente inoltre che attualmente il lotto impignorabile è a tutti gli effetti una porzione del parcheggio a servizio dell'immobile pignorato, senza soluzione di continuità. Infatti anche codesta porzione di altra ditta, è analogamente costituita da aiuole, corsie di manovra, impianto di illuminazione, linee di raccolta delle acque piovane e posti auto, tant'è che non è visivamente individuabile la linea di confine tra i due lotti.

Per tutte le ragioni suesposte: I) si quantifica l'indennità dovuta per la servitù di passaggio che il proprietario del Mapp. 364 (fondo dominante) deve corrispondere al proprietario del Mapp. 126 (fondo servente)(Vedi **Cap. 9**); II) non si quantifica il costo della locazione a parcheggio di tale porzione che, quindi, è da intendersi esclusa dall'utilizzo da parte dei fruitori del compendio oggetto di pignoramento; III) si quantificano i costi per scollegare sia l'impianto di illuminazione sia le caditoie di raccolta e scarico acque piovane e per la realizzazione di una delimitazione mobile (catena su paletti in metallo) del confine tra i due lotti in € 14.000,00. Di ciò si terrà conto nella stima del bene.

Alcuni parcheggi auto, posti rispettivamente lungo il confine con via Canaletto e il confine Sud, sono dotati di tettoie aventi struttura metallica, prive però del manto di copertura. Vi sono inoltre altri due accessi carrai posti sul retro del lotto (lungo via Garibaldi) di cui uno dotato di sbarra metallica. In prossimità degli ingressi principali al fabbricato, lungo il lato prospiciente via Canaletto, vi sono alcune tettoie aventi la funzione di bersò estivo, queste versano in mediocre stato di conservazione. Lungo il confine Sud sono presenti una baracca in lamiera in pessimo stato di conservazione, del legname accatastato ed alcuni contenitori in plastica e in lamiera accatastati probabilmente da smaltire. Si fa presente che tutto l'asfalto dell'area cortiliva versa in cattivo stato.

L'edificio, di forma pressoché rettangolare, è costituito da un piano terreno, leggermente rialzato rispetto alla quota di campagna, in cui trova posto un ampio ingresso/reception, quattro ampie sale ristorante, le cucine, locali di servizio, locali tecnici ed i bagni per i clienti e per il personale. Tramite due vani scala si accede al primo piano che ospita ventiquattro camere d'albergo, di cui cinque soppalcate, quattro terrazze, due camere per il personale, l'ufficio della direzione, due ripostigli, un vano tecnico ed un bagno riservato per il personale. Il piano seminterrato, accessibile tramite tre vani scala interni e cinque esterni, ospita tre ampie sale discoteca, una ampia sala rinfreschi, un guardaroba, i bagni per i clienti, un ripostiglio, un magazzino con celle frigo e quattro vani tecnici per impiantistica.

Esternamente l'immobile è intonacato e tinteggiato, presenta copertura a due falde a doppio livello con manto in tegole e lattonerie in lamiera preverniciata. Le caratteristiche strutturali del fabbricato sono: fondazioni in c.a., strutture in elevazione miste in muratura portante e con pilastri in c.a., solaio di interpiano e di copertura in laterocemento, scale interne in c.a. con vari rivestimenti (cotto, legno e marmo) e parapetto in ferro, scale esterne in struttura metallica.

Gli infissi esterni sono di diverse tipologie: al piano seminterrato le finestre sono con telai in alluminio e



scuri in legno, dotate di inferriate, mentre le porte e i portoni sono in legno; al piano terreno le finestre sono con telai in legno e scuri in legno, i portoni di ingresso in legno, mentre le porte che chiudono alcune aperture ad arco del portico sono con telai in alluminio e vetri; al primo piano le finestre e le porte finestre sono in alluminio e vetro con scuri in legno. I davanzali sono in marmo. Anche le porte interne sono di differenti tipologie: quelle ai p.t. ed interrato sono in legno tamburato laccato con cornici a più specchiature, di cui alcune dotate di vetri. Quelle dell'albergo sono in legno tamburato verniciato. Quelle delimitanti zone con destinazioni differenti o con locali di servizio sono costituite da porte tagliafuoco in metallo o porte tamburate. Complessivamente i serramenti risultano datati ed in mediocre stato di conservazione. Pure i pavimenti sono di varie tipologie ma complessivamente risultano estremamente datati ed in mediocre stato di conservazione.

L'impianto di climatizzazione è costituito da un generatore in C.T. avente una potenza indicata nella Di.Co. di 620 kW; gruppo frigo condizionamento avente una potenza indicata nella Di.Co. di 175 kW; una UTA a servizio della discoteca. Nel complesso appaiono datati e non è dato sapere se siano completamente funzionanti. L'impianto elettrico è costituito da linee dorsali sottotraccia, corpi illuminanti e frutti ad incasso in numero standard, avente una potenza impegnata massima dichiarata nella Di.Co. di 150 kW. Sono pure presenti delle celle frigorifere per conservazione derrate alimentari. In cucina è presente un elevatore/montacarichi utilizzato come portavivande con corsa di due piani, non regolarizzato dal punto di vista edilizio. Nell'area cortiliva vi sono alcune aiuole a verde piantumate con alberature e cespugli di varie essenze; i confini Nord e Sud sono parzialmente piantumati con siepi; il confine Ovest, lungo via Canaletto, è piantumato con un filare di palme; il confine Est, lungo via Garibaldi, non è piantumato.

Le recinzioni perimetrali sono così costituite: in pali e rete su muretti in cls, lungo i confini Nord e Sud; lungo il confine Est è presente un muro di recinzione in cls contro terra; il confine Ovest, lungo via Canaletto, è privo di recinzione.

Nel suo complesso il compendio è piuttosto datato, in parte inutilizzato e bisognoso di manutenzione. A tal proposito si segnala che nel contratto di locazione viene specificato che: *"la discoteca al piano seminterrato è sprovvista delle autorizzazioni di Pubblico Spettacolo"*, quindi inutilizzabile come tale. Si fa presente anche che non si sono rinvenuti documenti relativi alla prevenzione incendi delle attività svolte all'interno del complesso successivamente al CPI del 2009.

Si riportano di seguito le tabelle con le composizioni interne attuali del compendio:

Tabella 1

PIANO TERRENO/SEMIRIALZATO:				
	Sup. Netta (mq)	Coeff. Utilizzo (%)	Esposizione	Stato di manutenzione
Sala ristorante 1	163.61	100/100	N-O	mediocre
Sala ristorante 2	245.76	100/100	N-E	mediocre



ripostiglio	2.67	30/100	O	mediocre
lavaggio	27.52	30/100	O	mediocre
disimpegno 1	25.34	100/100	INT.	mediocre
ingresso	110.00	100/100	INT.	mediocre
porticato	46.93	50/100	O	mediocre
corridoio	30.58	30/100	INT.	mediocre
cucina	66.00	100/100	E	mediocre
disimpegno 2	3.92	100/100	INT.	mediocre
Cella frigo	7.23	30/100	O	mediocre
Cantina vini	4.5	30/100	INT.	mediocre
Disimpegno 3	23.74	100/100	INT.	mediocre
Disimpegno bagni	9.74	100/100	INT.	mediocre
Servizi donne	11.00	100/100	INT.	mediocre
Bagno handic.	5.15	100/100	E	mediocre
Servizi uomini	11.06	100/100	INT.	mediocre
n.6 wc	10.20	100/100	E	mediocre
disimpegno	4.06	100/100	E	mediocre
spogliatoio	10.79	100/100	INT.	mediocre
Locale caldaia	12.68	30/100	INT.	mediocre
Sala ristorante 3	134.60	100/100	S-O	mediocre
Sala ristorante 4	121.16	100/100	S-O	mediocre
PIANO PRIMO				
	Sup. Netta (mq)	Coeff. Utilizzo (%)	Esposizione	Stato di manutenzione
Corridoio 3	33.22	100/100	O	mediocre
Camera 20	11.90	100/100	O	mediocre
wc	3.22	100/100	O	mediocre
Camera 21	14.28	100/100	O	mediocre
wc	4.96	100/100	O	mediocre
Camera 22	14.28	100/100	O	mediocre
wc	4.96	100/100	O	mediocre
Camera 23	14.24	100/100	O	mediocre
wc	4.96	100/100	O	mediocre
Camera 24	16.00	100/100	O	mediocre
wc	5.60	100/100	O	mediocre
Camera 25	13.53	100/100	E	mediocre
wc	4.98	100/100	E	mediocre
Corridoio 4	23.88	100/100	E	mediocre
Camera 26	15.20	100/100	E	mediocre
wc	3.95	100/100	E	mediocre
Camera 27	13.57	100/100	E	mediocre
wc	3.99	100/100	E	mediocre
Camera 28	13.57	100/100	E	mediocre
wc	3.92	100/100	E	mediocre
Terrazzo in trincea 1	10.30	30/100	O	mediocre
Terrazzo in trincea 2	10.30	30/100	E	mediocre



Camera 29	20.72	100/100	E	mediocre
wc	3.49	100/100	E	mediocre
terrazzo	11.71	30/100	E	mediocre
terrazzo	14.43	30/100	E	mediocre
Camera 30	15.90	100/100	E	mediocre
wc	3.27	100/100	E	mediocre
terrazzo	10.75	30/100	E	mediocre
Camera 31	16.09	100/100	E	mediocre
wc	3.27	100/100	E	mediocre
terrazzo	12.55	100/100	E	mediocre
Corridoio 1	75.29	100/100	E	mediocre
Camera 32	16.34	100/100	E	mediocre
wc	3.27	100/100	E	mediocre
terrazzo	12.55	30/100	E	mediocre
Camera 33	17.95	100/100	E	mediocre
wc	3.47	100/100	E	mediocre
terrazzo	12.97	30/100	E	mediocre
Camera 34	15.39	100/100	E	mediocre
wc	3.68	100/100	E	mediocre
Camera 35	15.33	100/100	E	mediocre
wc	3.56	100/100	E	mediocre
Camera 36	15.51	100/100	E	mediocre
wc	3.56	100/100	E	mediocre
Camera 37	15.45	100/100	E	mediocre
wc	3.56	100/100	E	mediocre
Camera 38	15.88	100/100	E	mediocre
wc	3.56	100/100	E	mediocre
Camera 39	15.09	100/100	O	mediocre
wc	6.12	100/100	O	mediocre
letto	14.04	100/100	O	mediocre
Camera 40	15.03	100/100	O	mediocre
wc	6.12	100/100	O	mediocre
letto	17.05	100/100	O	mediocre
Camera 41	15.28	100/100	O	mediocre
wc	6.12	100/100	O	mediocre
letto	16.28	100/100	O	mediocre
Camera 42	15.22	100/100	O	mediocre
wc	6.12	100/100	O	mediocre
letto	17.22	100/100	O	mediocre
Camera 43	10.00	100/100	O	mediocre
wc	5.57	100/100	O	mediocre
letto	14.59	100/100	O	mediocre
Corridoio 2	22.77	100/100	INT.	mediocre
ripostiglio	15.58	30/100	INT.	mediocre
spogliatoio	10.41	100/100	O	mediocre
ufficio	16.16	100/100	O	mediocre



letto	14.56	100/100	O	mediocre
letto	16.16	100/100	O	mediocre
bagno	4.48	100/100	INT.	mediocre
Vano tecnico	8.87	30/100	INT.	mediocre
PIANO SEMINTERRATO				
	Sup. Netta (mq)	Coeff. Utilizzo (%)	Esposizione	Stato di manutenzione
ingresso	63.50	100/100	N	mediocre
Discoteca 1	165.49	100/100	INT.	mediocre
Disimpegno 1	7.00	100/100	INT.	mediocre
Discoteca 2	202.26	100/100	E	mediocre
ripostiglio	11.50	30/100	INT.	mediocre
Loc. imp. 1	18.29	30/100	INT.	mediocre
Anti loc. imp.	18.48	30/100	INT.	mediocre
Saletta rinfreschi	129.22	100/100	INT.	mediocre
Loc. imp. 2	16.59	30/100	O	mediocre
Disimpegno 2	45.53	100/100	INT./O	mediocre
Discoteca 3	288.34	100/100	S-O	mediocre
Magazzino 1	65.47	30/100	E	mediocre
Cella frigo	5.74	30/100	INT.	mediocre
Cabina utenze	6.03	30/100	INT.	mediocre
Cabina enel	3.77	30/100	INT.	mediocre
Loc. condizionatori	3.55	30/100	E	mediocre
Guardaroba 2	6.00	100/100	INT.	mediocre
Disimp. bagni	8.77	100/100	INT.	mediocre
Servizi uomini	6.09	100/100	INT.	mediocre
Servizi donne	4.08	100/100	INT.	mediocre
Wc 1	1.95	100/100	E	mediocre
Wc 2	1.75	100/100	E	mediocre
Wc 3	3.07	100/100	E	mediocre
Wc 4	3.23	100/100	E	mediocre
c. idrica	9.02	30/100	E	mediocre
c. termica 2	20.86	30/100	E	mediocre

Superfici desunte dagli elaborati dello stato legittimato.

5 – QUESITO N. 2.1 – REGIME URBANISTICO-EDILIZIO

Nel Comune di Bastiglia gli strumenti urbanistici attualmente vigenti sono due: il PSC approvato (variante 2017), ed il PUG adottato il 22.2.2024, con conseguente regime di salvaguardia. In base al PSC il lotto in oggetto si trova all'interno del Tessuto Urbanizzato/Centro abitato; Ambiti Urbani Consolidati AUC – Tessuti di qualità insediativa e ambientale mediamente adeguata oggetto di intervento di manutenzione e di adeguamento urbanistico-edilizio. In base al PUG adottato il lotto in oggetto si trova all'interno del Tessuto prevalentemente terziario; all'interno della perimetrazione del territorio urbanizzato al 1.1.2018.

Gli estremi dei provvedimenti edilizi autorizzativi desunti dall'accesso agli atti, sono:



- Nulla osta per costruzione fabbricato da adibire a motel e pizzeria, prot. 998, prat. 149, del 5.5.1975;
- Concessione variante edilizia prot. 2014, del 15.11.1977;
- Abitabilità per ristorante, motel e discoteca, prot. 148/75, del 16.12.1977;
- Concessione Edilizia per chiusura portico adibito a ristorante, prot. 3169, prat. 639, del 11.12.1981;
- Autorizzazione Edilizia per costruzione cella frigo, prot. 1439, prat. 903/1984, del 25.5.1984;
- Agibilità cella frigo, prot. 611/1985, prat. 903, del 3.5.1988;
- Autorizzazione Edilizia costruzione muretti porticato, prot. 2116, prat. 923/84, del 3.7.1984;
- Autorizzazione Edilizia recinzione lato Est, prot. 3141, prat. 1357, del 26.9.1988;
- Concessione Edilizia in variante per modifiche interne, prat. 93/2035, prot. 4572, del 29.11.1993;
- Autorizzazione Edilizia pergolato esterno, prot. 1446, n. 94/2073, del 3.5.1994;
- Autorizzazione Edilizia pavimentazione esterna, prot. 707, n. 95/2180, del 27.3.1995;
- DIA opere interne alle camere, n. 2714, prot. 3869, del 23.7.1998;
- DIA opere interne alla discoteca, n. 2854, prot. 6198, del 16.9.1999;
- Concessione Edilizia per opere interne ed esterne, n. 99/2886, prot. 3979, del 27.6.2001;
- Permesso di costruire in sanatoria opere interne, prot. 1973, del 21.3.2005, derivante da istanza prot. 3960, prat. 150, del 30.9.1986;
- Permesso di costruire in sanatoria per opere esterne ed interne, n. 04/3487, prot. 1911, del 19.3.2007;
- CCEA prat. 04/3487, prot. 8476, del 4.12.2009;
- CIL per interventi riparazione post alluvione, prot. 2166, prot. SU 274/2015, del 9.4.2015;
- CIL variante, prot. 3627, prot. SU 563/2016, del 18.7.2016;
- CCEA prat. 15/4473, 16/4647, del 17.6.2017;
- SCIA in sanatoria per zona pizzeria e canna fumaria, prot. 5122, prot. SU 802/2017, del 7.12.2017.
- SCIA per cambio d'uso da discoteca a ristorante, prot. 5458 del 25.6.2018, sospesa e decaduta.

Si sono riscontrate alcune difformità che vengono indicate in rosso nei disegni di seguito e contrassegnate con lettera alfabetica, consistenti in: al piano terreno la chiusura di una porta di comunicazione tra due sale ristorante (lett. A) e la realizzazione di un montacarichi tra la cucina e il sottostante magazzino (lett. B); al piano interrato la realizzazione di due quinte in cartongesso nella discoteca (lett. C) (vedi **Fig. 2, 3, 4**).

Si quantificano le spese tecniche e catastali per regolarizzare quanto descritto in € 10.000,00, la sanzione amministrativa ed i diritti amministrativi in € 3.000,00, per complessivi € 13.000,00. Di ciò si terrà conto nella stima del bene. Nulla è stato rinvenuto relativamente alla messa a norma antincendi ed al CPI, oltre a quello del 2009, anche di ciò si terrà conto nella stima del bene.

Si allegano anche le piante rinvenute in alcune pratiche edilizie fornite allo scrivente dal Comune di Bastiglia che, date le notevoli dimensioni del formato delle tavole stesse, sono state trasmesse suddivise per stralci. In codeste tavole non è possibile avere la visione d'insieme dei singoli piani, è però possibile



estrapolare le misure, le superfici e vedere le porzioni che non sono visibili nelle planimetrie catastali perché BCNC (vedi **Allegato C** fascicolato a parte).

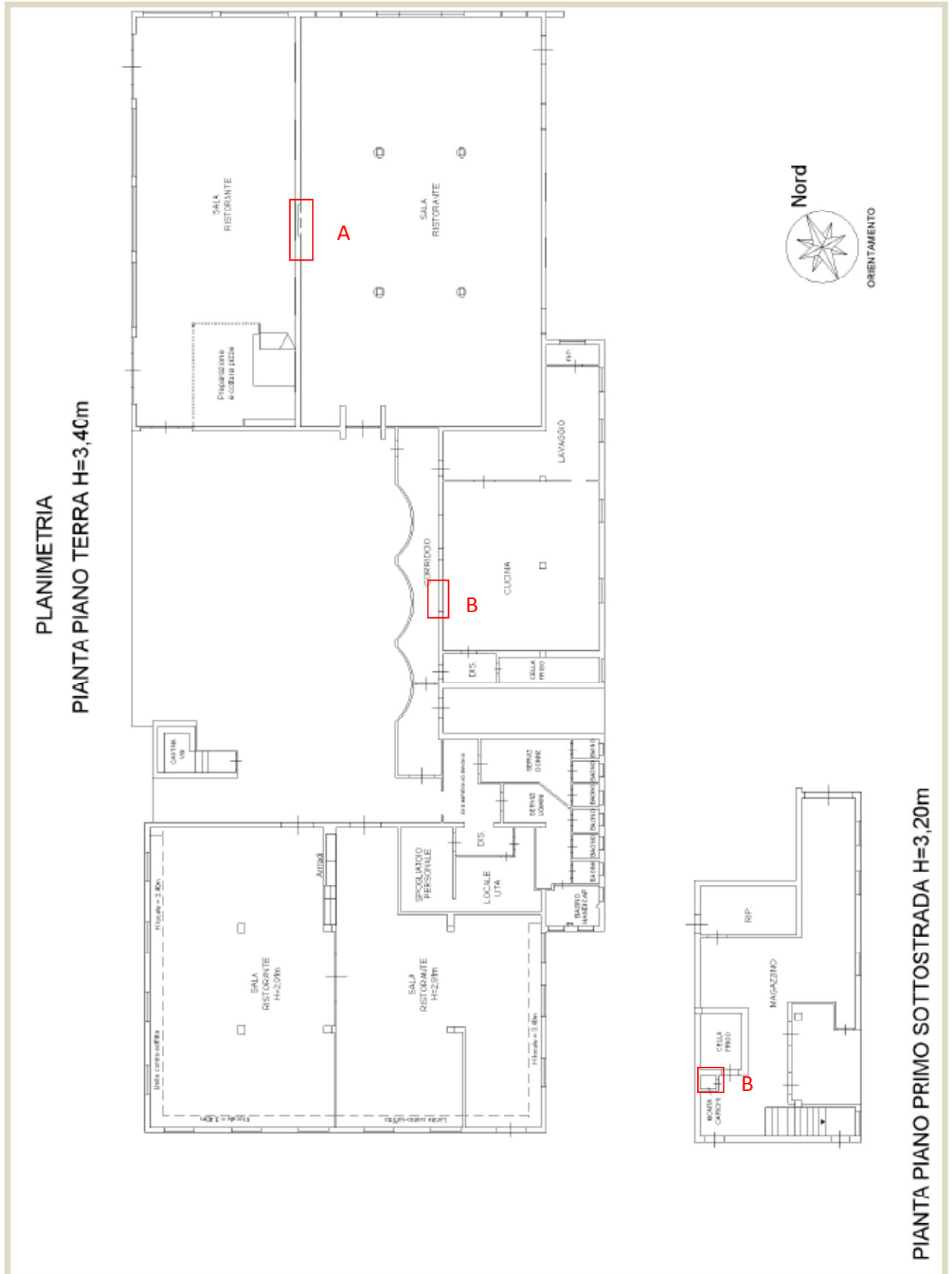


FIG. 2 - PIANTA PIANO TERRA E PORZIONE DEL PRIMO SOTTOSTRADA



PLANIMETRIA

PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA H=3,20m

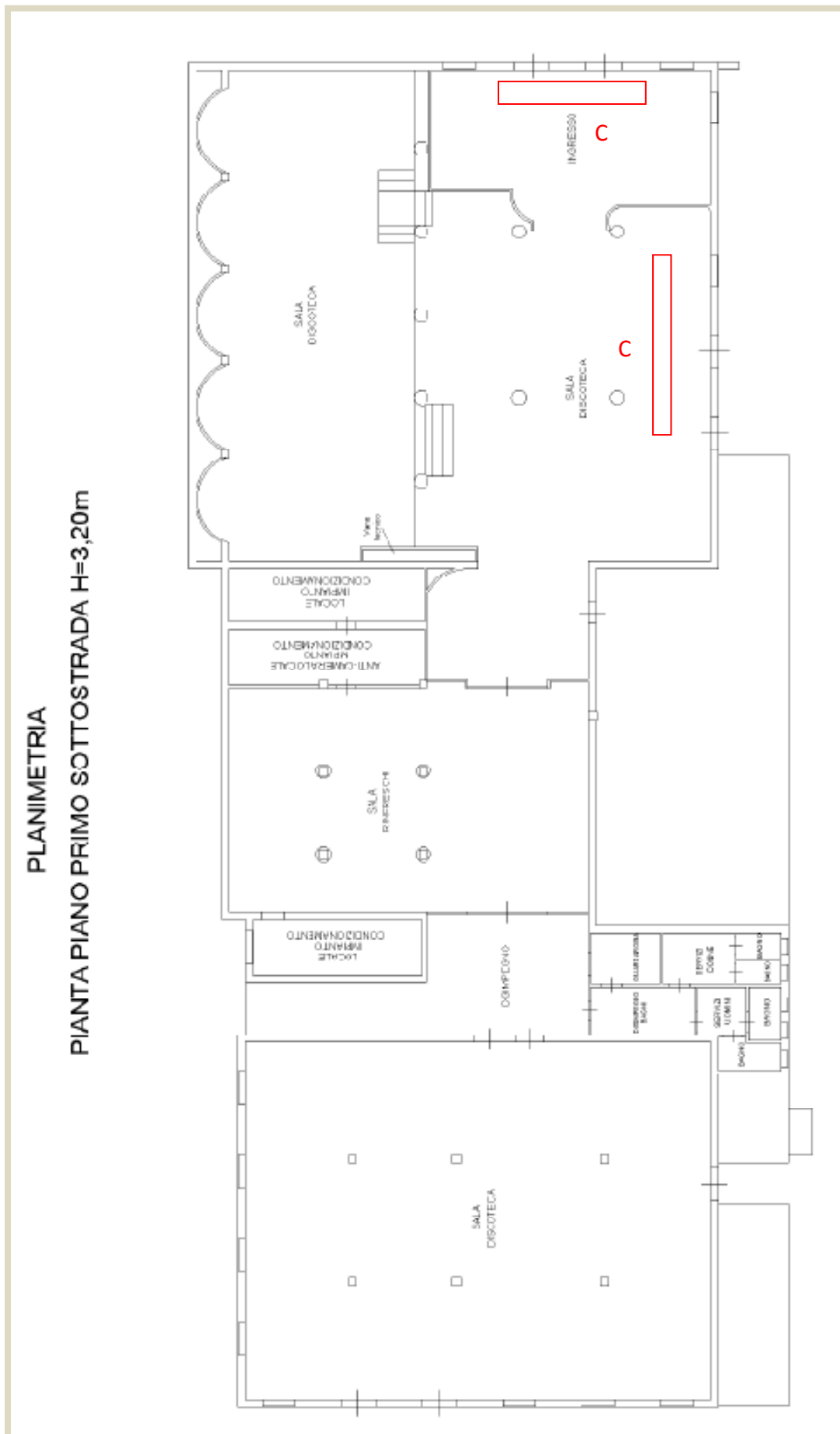


FIG. 3 - PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



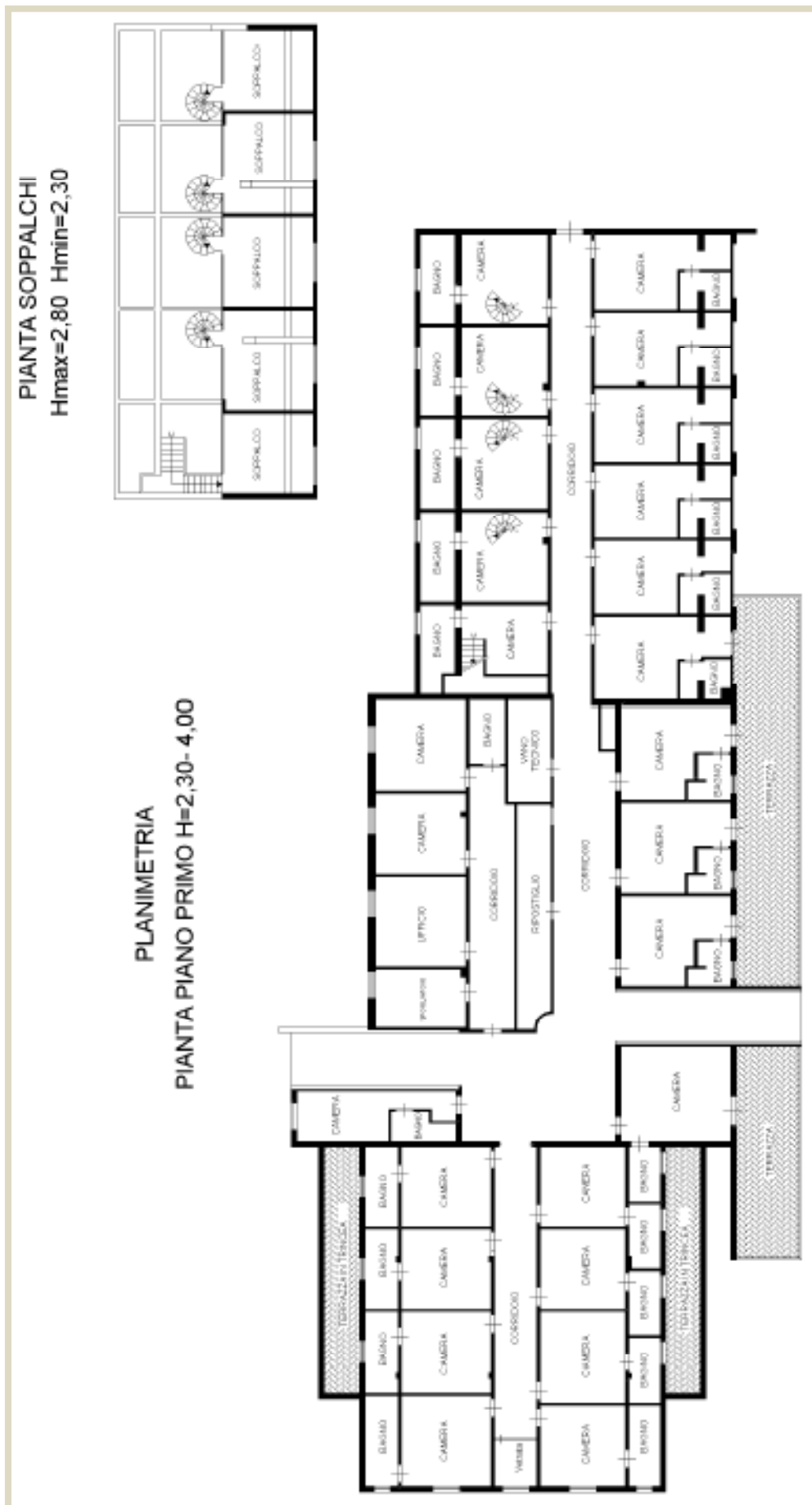


FIG. 4 – PIANTE PIANO SECONDO E SOPPALCHI

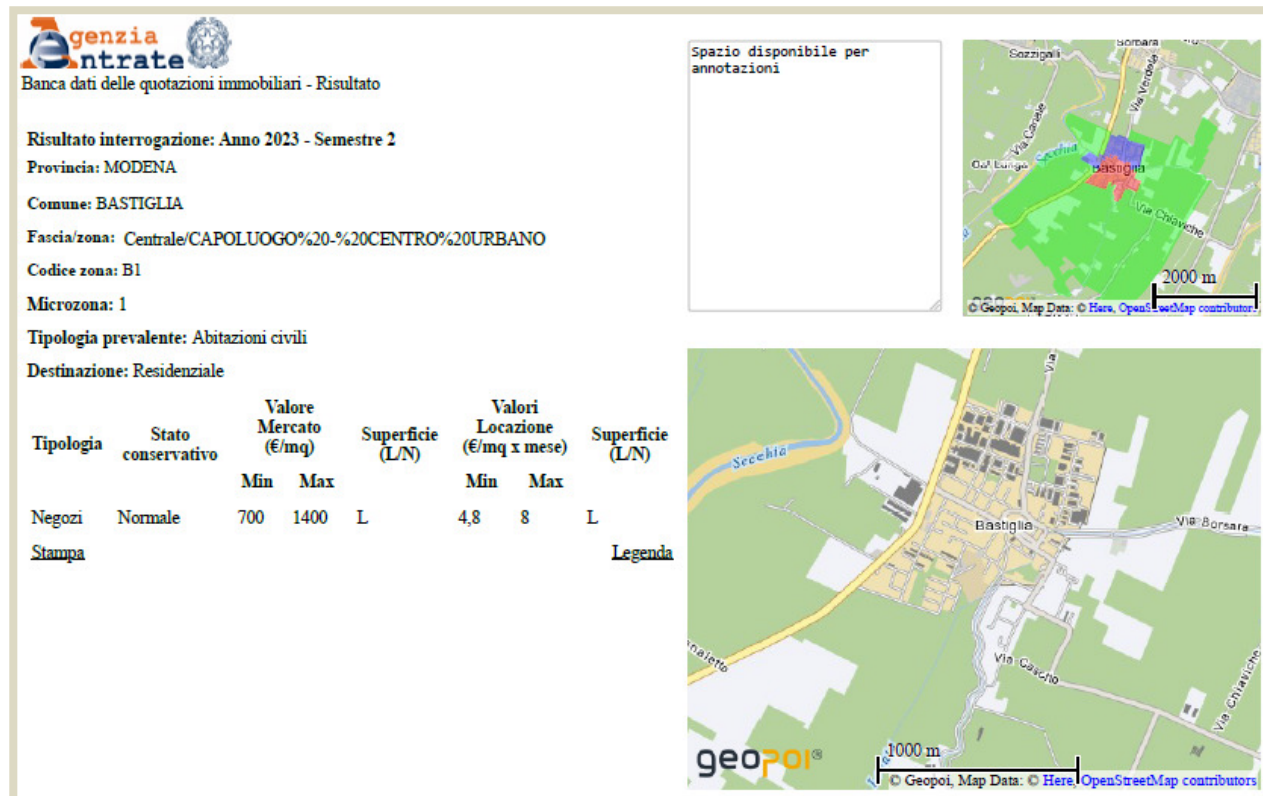


6 - VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE:

Lo scrivente valuta il valore di mercato del bene adottando un criterio di stima sintetico-comparativo nel seguente modo:

- I) Valore desunto dalle tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI, anno 2023 – semestre 2, fascia/zona: Centrale/Capoluogo/Centro urbano, tipologia commerciale:

Tabella 3 – VALORI OMI:



Si fa presente che non esiste una quotazione OMI ‘ad hoc’ per la tipologia in oggetto, ovvero per un immobile destinato a ristorante, albergo e discoteca; si riporta comunque la quotazione OMI per la generica tipologia “commerciale”, al fine di avere un parametro di riferimento utile per “calibrare” opportunamente il valore di stima. Il valore commerciale medio OMI estrapolabile dalla Tabella 3 è di € 1.050,00 al mq commerciale.

- II) Valore desunto da operatori del mercato immobiliare presenti in loco, che indicano mediamente il valore commerciale di immobili paragonabili al compendio in oggetto, oscillante tra min. € 700,00 al mq, max € 1.000,00 al mq, quindi mediamente in € 850,00 al mq.

Il valore al mq commerciale che si adotta, attraverso un criterio medio statistico, pertanto è pari a:

Valore medio unitario= $(1.050+850)/2$ = arrotondato € 950,00 al mq circa.



Tabella 4 - CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI DESUNTE DALLE PLANIMETRIE CATASTALI:

	FATTORE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE AL MQ	VALORE TOTALE
RISTORANTE AL PIANO TERRENO:				
Sale, cucina e servizi:	100/100	Mq 967,00	€ 950,00	€ 918.650,00
Locali tecnici:	30/100	Mq 5,38	€ 950,00	€ 5.111,00
BCNC (scale, hall):	50/100	Mq 134,54	€ 950,00	€ 127.813,00
DISCOTECA AL PIANO INTERRATO:				
Sale, servizi:	100/100	Mq 994,61	€ 950,00	€ 944.879,50
Locali tecnici:	30/100	Mq 58,86	€ 950,00	€ 55.917,00
BCNC (scale, corridoi):	50/100	Mq 25,09	€ 950,00	€ 23.835,50
ALBERGO AL PIANO PRIMO:				
Camere e porzioni soppalcate:	100/100	Mq 764,59	€ 950,00	€ 726.360,50
Terrazze:	30/100	Mq 35,25	€ 950,00	€ 33.487,50
BCNC (scale, corridoi):	50/100	Mq 88,29	€ 950,00	€ 83.875,50
AREA CORTILIVA (detratto il fabbricato):		Mq 4.300 (ca.)		
TOTALE:				€ 2.919.929,50

Non verranno considerate commercialmente le superfici dell'area cortiliva, da intendersi ricomprese nel valore di stima commerciale.

7 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:

Si riportano di seguito gli adeguamenti e le correzioni della stima attraverso l'uso di parametri costitutivi di valore incrementali, decrementali o invarianti; essi sono:

- Zonale: ottima visibilità, su strada di forte passaggio ($K_{zon}=1,10$);
- Aspetto architettonico: privo di peculiarità architettoniche e datato ($K_{arch}=0,98$);
- Condizioni strutturali: non si sono riscontrate particolari criticità anche se le strutture non sono adeguate sismicamente ($K_{strut}=0,98$);
- Stato d'uso e manutentivo: immobile in mediocre stato, in particolare le parti non utilizzate, che necessita di adeguamento alla normativa antincendio ($K_{manut}= 0,94$);
- Stato di possesso: occupato con contratto di locazione scadente nel 2028 ($K_{poss}= 0,96$);
- Funzionalità: di ampie dimensioni, quindi di difficile gestione, inoltre la discoteca risulta vicina ad abitazioni confinanti con conseguente impatto acustico critico ($K_{funz}= 0,94$);
- Abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti: ($K_{fofait}= 0,97$).

Pertanto il coefficiente totale di adeguamento calcolato con prassi tecnica convenzionale è:

$$K_{tot} = K_{zon} * K_{arch} * K_{strut} * K_{manut} * K_{poss} * K_{funz} * K_{fofait} = 0,869$$



8 - STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE:

Il più probabile valore di mercato della piena proprietà del compendio in oggetto, ottenuto quale media delle risultanze di una procedura estimativa comparativa, applicando specifici parametri costitutivi del valore, per il coefficiente di adeguamento $K_{tot} = 0,869$, risulta essere pari a € 2.919.929,50 x 0,869 = € 2.537.418,73, ai quali vanno detratti anche i costi per sanatorie calcolati in complessivi € 13.000,00 ed i costi elencati a pag. 5 del Cap. 4, pari a 14.000,00.

Pertanto il prezzo stimato proposto come base d'asta, in arrotondamento, ammonta a:

€ 2.500.000,00 (€ duemilionicinquecentomila/00).

9 - QUESITO N. 3 – STATO DI POSSESSO, ONERI, VINCOLI E INFORMAZIONI SUI COSTI DI GESTIONE E CANONE DI LOCAZIONE

Il bene al momento del sopralluogo è risultato affittato alla ditta con regolare contratto di locazione strumentale alberghiera, registrato il 30.10.2019, con scadenza il 31.10.2028, canone di 120.000,00 €/annui (vedi **allegato 3**).

Non è dato sapere se vi siano vincoli, oneri o formalità gravanti sul bene, o se vi siano spese fisse di gestione, ad esclusione della servitù di passaggio a favore del Mapp. 364 (fondo dominante) e gravante sul Mapp. 126 (fondo servente oggetto di pignoramento), come descritto a pag. 5 del Cap. 4, che viene così calcolata:

$V = \frac{1}{2}(V_{terr} + IMP/r) = \frac{1}{2}((75m^2 \times 110 \text{ €/m}^2 + 60\text{€}/0.05) = \text{€ } 4.725,00$ (€ quattromilasettecentoventicinque/00).

Tanto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Modena, 21.10.2024


L'ESPERTO ESTIMATORE
Arch. Emilio Guandalini



ALLEGATI:

- 1) Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale.
- 2) Atto di compravendita del 30.12.1972.
- 3) Contratto di locazione.

