

TRIBUNALE DI MODENA

Esecuzione Immobiliare n. 35/2025

Promossa da:

XXXXXX

contro:

XX

RELAZIONE DI STIMA

➤ CONSULENTE:

Geom. Florini Maurizio

P.zza Braglia n°7/A, Frazione di Montale

41051 Castelnuovo Rangone (MO)

Tel. Ufficio: 059/531638 – Cell. 335/6112799

Email: perizie@studioflorini.it

Pec: maurizio.florini@geopec.it

Trattasi della quota di proprietà 1/1 su fabbricato commerciale, composto da uffici, magazzino, laboratorio, archivio e relativi servizi, posto nel Comune di Modena (MO), in Via Ulisse Aldrovandi n°83 e 85.

➤ ATTIVITA' DI CONSULENZA:

L'attività richiestami è stata svolta in diversi momenti:

- per quanto concerne la stima del fabbricato, è stata compiuta in base ai valori medi riscontrabili sul mercato ed in particolare a contatti con agenzie immobiliari della zona e/o valutazioni su pubblicazioni siti internet e alle pubblicazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate
- per verificare la corrispondenza del fabbricato fra concessioni, catasto e situazione reale, è stato effettuato il sopralluogo in data 21/01/2026 assieme all'IVG ed alla liquidatrice della Società eseguita "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX".

I dati catastali, ipo-catastali e comunali sono stati richiesti agli Enti addetti, recandomi presso gli Uffici pubblici e/o accesso telematico in modo tale da prendere conoscenza di tutte le informazioni necessarie per la cronistoria.

➤ IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

La consistenza immobiliare è censita al Catasto dei Fabbricati della Provincia di Modena, Comune censuario di Modena (MO) al Foglio 59, Mappale 174:

- Subalterno 17: fabbricato commerciale composto da: piano terra con due ingressi, due disimpegni, due uffici, due sale d'attesa, un ripostiglio attualmente adibito a locale bagno/lavanderia, un archivio e un antibagno con due w.c.; al piano primo, raggiungibile mediante vano scala, abbiamo un disimpegno con annessa sala d'attesa, due

antibagni con relativi bagni, due uffici, un magazzino e un laboratorio dal quale è possibile accedere al balcone.

COMUNE	FGL.	MAPP.	SUB.	CAT.	ZONA	R.C.	PIANO	DESTINAZIONE D'USO
MODENA	59	174	17	D/8	3	4.700,00 €	T - 1	Uffici, Laboratorio, Archivio, Magazzino e Servizi

Oltre ai B.C.N.C. di cui al sub. 15 (area cortiliva e centrale termica comuni ai sub. 7-17-18 del mappale 174) ed al sub. 16 (area cortiliva comune a tutti i sub. del mappale 174), tutto quanto meglio specificato nell'elaborato planimetrico e relativo elenco subalterni avente Prot.n°MO0053370 del 20/10/2020.

L'immobile risulta intestato alla Ditta:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Modena (MO), C.F.: XXXXXXXXXXXXXXX, avente Diritto di Proprietà per 1/1; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX è liquidatrice di detta Società.

➤ PROVENIENZA:

La consistenza in esame è pervenuta al debitore esecutato per la quota di 1/1 (un primo) di piena proprietà, in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Dr. Aldo Barbati, registrato il 15/07/1999, Rep. n°26151 e trascritto il 19/07/1999 al n°11120, di formalità, a nome dell'acquirente avente ragione sociale "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" e successivamente si è trasformata nell'attuale proprietà "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" in forza di atto di voltura, Notaio Dr.ssa Federica Baccari, registrato in data 29/03/2018 Rep. n°14/9, trascritto in data 04/04/2018 al n°6277 di formalità.

Sull'immobile risultano inoltre le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta Modena in data 11/05/2007, al n°4576;
- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta a Modena il 07/09/2022 al n°5067;
- Pignoramento trascritto a Modena in data 24/02/2025 al n°3548.

I patti e gli oneri afferenti all'immobile sono quelli citati e/o riportati nei suddetti

titoli.

Competono alle unità immobiliari i diritti proporzionali di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, titolo e destinazione.

Nelle visure catastali e nella certificazione notarile sostitutiva il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censi, livelli ed usi civici.

Dalle informazioni desunte il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

➤ CONFINI:

La consistenza immobiliare in un solo corpo confina con ragioni di cui al Subalterno 18, Particella 174, Foglio 23 e Particella 175 del medesimo n° di Foglio del Comune di Modena (MO), Via Aldrovandi, salvo se altri e più precisi confini.

➤ DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE:

Durante il sopralluogo in situ svolto in concomitanza con il Dr. Massimo Donini, referente dell'esecuzione immobiliare, l'unità commerciale al piano terra e primo e relativi servizi erano occupati dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX liquidatrice della Società eseguita "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX"

➤ SPESE CONDOMINIALI:

L'edificio, di cui la nostra unità immobiliare ne fa parte, non risulta costituito in Condominio, infatti non è presente la figura dell'amministratore condominiale.

➤ ELENCAZIONE FORMALITÀ:

Vedasi certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, redatta in data 27/01/2025 in Modena, dal Notaio Dr. Nicola Ghirardini.

➤ REGOLARITÀ EDILIZIA:

Per questo capitolo, lo scrivente ha svolto presso gli Uffici Tecnici del Comune di appartenenza una ricerca indiziale e non sostanziale, non potendo il sottoscritto perito sostituirsi al debitore per regolarizzare le difformità eventualmente riscontrate, riferendo pertanto solamente gli elementi indiziali, si riporta che la consistenza oggetto del presente elaborato:

è stata edificata in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia Prot. Dip. n°1/59, corr. n°188/79, presentata in data 29/01/1979 e rilasciata in data 17/09/1979 (pratica di costruzione fabbricato commerciale/produttivo);
- Variante a C.E. n°188/79, avente Prot.n°188/79 presentata in data 01/02/1982 e rilasciata in data 14/06/1982;
- Autorizzazione di Abitabilità e Servibilità n°188/79, Prot. n°8721/82 e rilasciata in data 04/05/1984, nella medesima data si è svolta la visita dell'Ufficiale Sanitario;
- CIL n°1515/88 del 10/05/1988 (Art.26 opere interne);
- Concessione in sanatoria Prot. n°2061/1999, Prot. Gen. n°SU116/1999, presentata in data 21/07/1999 e rilasciata in data 16/03/2000 (C.E. in sanatoria per lavori di accertamento di conformità);
- Concessione Edilizia Prot. n°2226/1999, Prot. Gen. n°15892, presentata in data 04/08/1999 e rilasciata in data 14/12/1999 (C.E. in per opere di frazionamento unità immobiliare);
- Domanda per Certificato di Abitabilità assunta al Prot. n°1954/2000, Corr. n°2226/1999, Prot n°SU13331/2000, presentata in data 23/06/2000 e rilasciata in data 09/07/2002, a seguito dell'avvenuta maturazione del periodo di silenzio-assenso in data 08/08/2000;
- DIA Prot. n°3095/2000 del 13/10/2000 (DIA per opere interne);
- Concessione in sanatoria Prot. n°3813/2000, Prot. Gen. n°SU2784/2000, presentata in data 18/12/2000 e rilasciata in data 31/05/2001 (C.E. in sanatoria per lavori di accertamento di conformità ai sensi dell'Art.13 L.47/85);

- DIA Prot. n°1436/2007 del 05/07/2007 (DIA per frazionamento e creazione di nuova unità ad uso laboratorio);
- CILA n°3056/2020, Prot. PG. n°279934 del 02/11/2020 oltre a contestuale presentazione di Comunicazione di Fine Lavori terminati in data 18/11/2020 (CILA per frazionamento di laboratorio).

Il consulente ha verificato la regolarità edilizia tra quanto autorizzato e lo stato di fatto, riscontrando alcune difformità tra cui:

- Errata rappresentazione del numero di gradini del vano scala;
- Presenza di pilastro nell'archivio al piano terra, non rappresentato graficamente, ma che è possibile scorgere nella relazione fotografica depositata nell'ultima pratica (CILA n°3056/2020);
- Locale ripostiglio, ubicato nel sottoscala, usato come bagno e lavanderia;
- Errata rappresentazione dimensionale delle due finestre dell'ufficio di metratura più ampia; le forometrie non hanno subito variazioni nel corso degli anni (evincibile dalla relazione fotografica depositata nella pratica di Concessione in Sanatoria di cui al Prot. n°3813/2000);
- I due uffici, posti al primo piano, suddivisi da una parete in materiale metallico.

Di quanto sopra esposto lo scrivente ne terrà in debito conto nell'esprimere il giudizio di stima, quantificando in complessivi Euro 8.000,00 (diconsi Euro ottomila/00) le spese tecniche comprensive di sanzione pecuniaria e diritti di segreteria per la presentazione di pratica edilizia in sanatoria e per l'aggiornamento degli atti catastali, compreso il ripristino allo stato legittimato inerente al locale uso ripostiglio posto al piano terra.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, lo scrivente non ritiene possibile fornire un quadro dettagliato, più esaustivo e definitivo. D'altra parte la natura stessa del mandato e dei suoi limiti insiti non pare possibile intendere questo come sostituzione delle competenze che per legge sono deputate agli uffici preposti in termini di

oneri, sanzioni e pagamenti; si rimanda quindi all'esito di eventuale istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati. Quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni o variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione di normativa vigente al momento dell'elaborazione peritale.

Si avverte, infine, che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della L. 47/85.

Tutte le spese necessarie per la messa in pristino e/o regolarizzazioni pratiche burocratiche e relativi oneri amministrativi, saranno interamente a carico dell'aggiudicatario, e di ciò il sottoscritto ne ha tenuto debitamente conto nella ponderazione del valore finale.

➤ CARATTERISTICHE E STATO CONSERVATIVO:

Il fabbricato oggetto di stima è posto a Ovest del territorio comunale di Modena, in zona artigianale-industriale.

L'edificio, composto da due piani fuori terra, ha struttura e solai di interpiano in latero-cemento, la copertura è piana con manto in guaina bituminosa.

I paramenti esterni sono in muratura faccia vista, il parapetto del balcone è in cemento.

Gli infissi sono in alluminio e vetro con sistema di chiusura a tapparelle in pvc, nelle tapparelle delle finestrate fronte strada, si evidenziano evidenti segni di bucatura dovuti alla grandine, le finestrate poste al piano terra sono dotate di inferriate di sicurezza; le due porte di ingresso risultano composte da telaio in alluminio e vetro.

Le due aree cortilive comuni risultano asfaltate, quella distinta al Sub.15 è accessibile mediante cancello pedonale e carraio ad ante in metallo.

Le finiture interne dell'intera unità immobiliare sono datate, ed in scarse

condizioni manutentive, con il piano terra che risulta pavimento e rivestito con piastrelle di materiale ceramico nei locali di servizio (bagni, ripostiglio, ecc...), con uno strato di linoleum negli ambienti principali (uffici, sale d'attesa ecc...), e in cemento levigato nell'archivio.

In alcuni ambienti si denota la presenza di elementi radianti a parete e le porte interne sono alcune in legno tamburato, altre in materiale plastico.

Il primo piano, raggiungibile esclusivamente da vano scala ad uso esclusivo, risulta pavimentato con piastrelle in ceramica così come i rivestimenti dei locali di servizio. Il magazzino presenta pavimentazione in listelli di legno, oltre a pareti e telaio in materiale metallico; lo scrivente denota la presenza di un vuoto (di circa 80cm) tra il magazzino e la copertura degli ambienti sottostanti.

La scala, situata nel laboratorio, presente negli elaborati grafici atta a precedente collegamento ad altra unità immobiliare di terzi, risulta compartimentata mediante utilizzo di porta metallica.

Gli ambienti risultano dotati di termosifoni oltre che di split; parte delle porte interne sono in legno tamburato, altre presentano un telaio in alluminio con vetro e materiale plastico.

Ad eccezione dell'impiantistica elettrica, non è stato possibile verificare il perfetto funzionamento dell'impiantistica termoidraulica e di adduzione idrica; gli impianti stessi risultano coerenti al periodo di costruzione del fabbricato (non sono state rinvenute le dichiarazioni di conformità). L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, con riscaldamento a elementi radianti e raffrescamento mediante utilizzo di split; la caldaia è situata nella centrale termica condominiale, accessibile esternamente da porta in materiale metallico.

➤ SVILUPPO MISURE:

Lo sviluppo della superficie commerciale è stato desunto dallo stato legittimato e risulta essere pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (comprensiva della quota delle superfici occupate dai

muri interni e perimetrali) e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e/o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

La superficie di vani principali e accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare); i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile viene computata al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare, fatto salvo si rendesse necessaria una computazione diversa che verrà determinata a seconda dei casi; al 2% per superfici eccedenti detto limite. Balconi, terrazzi e similari vengono computati nella misura del 50%, fino a mq. 25; nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25. Per quanto infine concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori; nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

COMUNE	FGL.	MAPP.	SUB.	CAT.	PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUP.	COEFF.	SUP. COMM.
MODENA	59	174	17	D/8	T	Uffici e servizi	111,65	1,00	111,65
					T	Archivio	57,30	0,50	28,65
					1	Uffici, Laboratorio e servizi	221,00	1,00	221,00
					1	Magazzino	47,45	0,75	35,59
					1	Balcone	32,00	0,50	16,00
						TOTALE COMPENDIO			412,89

VALORE DI STIMA:

Metodo sintetico comparativo di massima

Per la valutazione del fabbricato viene utilizzato il metodo di comparazione diretta, considerando le caratteristiche estrinseche, quali la posizione, la zona, i servizi esistenti in loco per la distanza dal centro urbano e la rete viaria, nonché il servizio di mezzi pubblici, e quant'altro attinente alla funzionalità ed utilizzazione del bene. Sono state inoltre tenute presenti le caratteristiche aventi prevalente valore intrinseco della porzione immobiliare, quali l'anno di edificazione e quindi la vetustà, la sua manutenzione, l'orientamento, la luminosità, il livello del piano, i materiali utilizzati per la costruzione, il grado delle finiture, la disposizione interna, l'utilizzazione funzionale dei locali, l'impiantistica presente, ivi compresi gli impianti a tetto, ecc. Si è poi tenuto presente l'andamento del mercato immobiliare, completando l'indagine dall'archivio interno dello studio tecnico, in comparazione con la valutazione di immobili aventi le medesime caratteristiche e la medesima destinazione d'uso, oggetto di compravendite, anche con agenzie specifiche esistenti in loco. All'uopo sono stati reperiti elementi comparabili, aventi carattere prevalentemente dinamico nell'area di insidenza del bene ed equiparati al bene stimato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche mediante un procedimento multiparametrico legato ad un sistema matematico che ricomprenda i normali elementi propri del Market comparison approach (MCA).

Si allega tabella riportante valutazione economica dei beni suddivisi per singola unità immobiliare (identificazione mediante n. progressivo, mappale, subalterni e destinazione d'uso).

In considerazione della flessibilità del mercato, lo scrivente, ha ritenuto opportuno indicare un intervallo economico di valorizzazione del bene, l'analisi stessa del mercato locale prevede comunque uno scostamento tra somma richiesta e la somma realizzata individuabile mediamente sul 5% del valore del compendio immesso sul mercato.

COMUNE	FGL.	MAPP.	SUB.	PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUP. COMM.	PREZZO UNITARIO	VALORE A CORPO
MODENA	59	174	17	T	Uffici e servizi	111,65		
				T	Archivio	28,65		
				1	Uffici, Laboratorio e servizi	221,00		
				1	Magazzino	35,59		
				1	Balcone	16,00		
					TOTALE COMPENDIO	412,89	450,00 €	185.799,38 €

In base a quanto sopracitato, il più probabile valore di mercato del cespite oggetto di esecuzione immobiliare, per una vendita a corpo, considerata in un medio-lungo tempo di commercializzazione, equivale arrotondato a:

Euro 185.000,00 (Diconsi Euro centottantacinquemila/00)

- Costi presunti per la regolarizzazione urbanistica e catastale: - € 8.000,00

Sommano complessivamente: € 177.000,00

A tale valore si adotta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 Codice di Procedura Civile), per cui si avrà:

$€ 177.000,00 - 5\% = (€ 177.000,00 - € 8.850,00) = € 168.150,00$

Prezzo base d'asta arrotondato in € 168.000,00 (Centosessantottomila/00)

Allegati alla presente perizia:

- All.1 - Rel. completa;
- All.2 – Rel. senza nomi;
- All.3 – All. A senza nomi;
- All.4 – Catasto;
- All.5 – Comune;
- All.6 – Rel. Fotografica;
- All.7 – Omi;

- All.8 – Certificazione notarile;
- All.9 – Ispezione Ipotecaria
(dal 14/07/1999 al 29/01/2026);
- All.10 – Prova di avvenuto invio.

Tutto quanto sopra esposto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Castelnuovo Rangone, 29 Gennaio 2026.

Il Consulente
Geom. Maurizio Florini