

TRIBUNALE DI MODENA
GIUDICE DELEGATO: LUCCHI GIULIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 213/2024
PROVINCIA DI MODENA
COMUNE DI MODENA



ARCHITETTO

MATTEO BOTTI



AVVERTENZA - VERSIONE ANONIMIZZATA

Il presente documento costituisce versione anonimizzata della relazione integrativa di stima redatta ai sensi dell'art. 568 c.p.c. nell'ambito della procedura R.G.E. n. 213/2024. I nominativi di persone fisiche e le denominazioni di persone giuridiche private sono stati sostituiti con le seguenti sigle convenzionali:

Sigla	Ruolo nella procedura
Sx	Società Esecutata (proprietaria / locatrice / debitrice esegutata)
RLSx	Rappresentante Legale della Società Esecutata
CondA	Conduttore A - locatario (contratto di locazione, moroso)
RLCondA	Rappresentante Legale del Conduttore A
CondB	Conduttore B - affittuario ramo d'azienda (regolare)
GrB	Gruppo di controllo del Conduttore B
Not.	Notaio rogante del contratto di affitto ramo d'azienda

COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI COME DA art. 567, secondo comma, c.p.c.

Il creditore procedente ha optato per il deposito del certificato notarile sostitutivo relativo all'immobile pignorato, effettuato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. La certificazione risale sino ad un atto di successione dei beni che è stata trascritta in data antecedente di almeno venti anni, dalla trascrizione del pignoramento. In particolare il primo atto menzionato nella certificazione notarile, risale all'anno 2001.

Il creditore procedente, in riferimento alla documentazione catastale, ha depositato il solo estratto di mappa. La documentazione catastale inerente gli immobili oggetto di stima è stata integrata negli allegati a questa perizia.

1	☐	TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/04/2019 - Registro Particolare 6465 Registro Generale 9770 Pubblico ufficiale MONTORSI VALENTINA Repertorio 3527/2411 del 20/03/2019 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in MODENA (MO) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
2	☐	ISCRIZIONE CONTRO del 09/04/2019 - Registro Particolare 1690 Registro Generale 9771 Pubblico ufficiale MONTORSI VALENTINA Repertorio 3528/2412 del 20/03/2019 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in MODENA (MO) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
3	☐	TRASCRIZIONE CONTRO del 27/09/2024 - Registro Particolare 20549 Registro Generale 27543 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 5458 del 01/08/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in MODENA (MO) Nota disponibile in formato elettronico

Si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva.



PREMESSA

Il sottoscritto Architetto Matteo Botti, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Modena al n. 916, con studio in Mirandola (MO), incaricato quale esperto stimatore nella procedura di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 213/2024 promossa avanti al Tribunale di Modena, depositava in data 13/12/2025 perizia estimativa relativa ai beni immobili di proprietà della Società Esecutata (Sx) siti in Modena, Via Raimondo Dalla Costa n. 70.

A seguito di sopraggiunte informazioni acquisite successivamente al deposito della perizia originaria e in considerazione del tempo intercorso, il sottoscritto provvede a redigere la presente relazione integrativa - comprensiva di nota aggiuntiva su doppia stima - al fine di:

- a) aggiornare le quotazioni OMI di riferimento al secondo semestre 2025;
- b) esaminare i contratti di locazione e di affitto di ramo d'azienda in essere sull'immobile;
- c) valorizzare la convenzione GSE n. E04F22096207 relativa all'impianto fotovoltaico installato sull'immobile e ricomprenderne il valore residuo nella stima;
- d) dare atto del pignoramento dei canoni presso terzi notificato dopo il pignoramento;
- e) affinare metodologicamente la stima mediante l'introduzione di un metodo reddituale di controllo (DCF: flusso di cassa attualizzato);
- f) introdurre la doppia stima parallela (Scenario Libero / Scenario Occupato).

CONTROLLI PRELIMINARI

1. Identificazione catastale dei beni

Gli immobili oggetto del pignoramento sono identificati al:

- Foglio 100, particella 703, subalterno 2, zona censuaria 3, Categoria catastale D/8, R.C. Euro 21.600,00 Via Raimondo dalla Costa n. 70, Piano (T-1-2);
- Foglio 100, particella 703, subalterno 3, zona censuaria 3, Categoria catastale D/8, R.C. Euro 6.598,80, Via Raimondo dalla Costa n. 70, Piano (1);
- Foglio 100, particella 703, subalterno 4, zona censuaria 3, Categoria catastale D/1, R.C. Euro 140,00, Via Raimondo dalla Costa n. 70, Piano (3);

IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

2. Diritti reali

I beni oggetto di stima risultano in piena proprietà al soggetto esecutato (persona giuridica). I beni oggetto di stima risultano identici ai beni come descritti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

3. Fusione

Gli immobili contigui non sono fusi sul piano fisico col bene pignorato.



4. Esproprio per pubblica utilità

Gli immobili oggetto del pignoramento non sono soggetti a procedure di espropriazione per pubblica utilità.

5. Formazione di uno o più lotti

Non si ritiene necessario la suddivisione in lotti del bene pignorato.

DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO E STIMA

6. Sommatoria descrizione del bene

I beni pignorati fanno parte di un edificio in cui sono ricavate altre 3 unità immobiliari (1 concessionaria automobili, 1 ricovero automobili ed 1 impianto fotovoltaico). L'immobile a destinazione commerciale/produttiva è libero su 4 lati e sviluppato su un tre livelli (terra, primo, sottotetto). Il complesso immobiliare con il relativo bene comune non censibile sono stati costruiti a partire dall'anno 2005 in poi, e sono inseriti all'interno del territorio urbanizzato del Comune di Modena, in un ambito specializzato per attività produttive "aree di rilievo comunale". L'area è disciplinata dal P.I.P. e dal Piano particolareggiato di iniziativa pubblica approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 134 del 16/11/2000. Il fabbricato è inserito nella zona elementare n. 730.

Il fabbricato prevede caratteristiche architettoniche tipiche dell'epoca: struttura portante prefabbricata in cemento armato con finestre a nastro e copertura formata sempre da solai in cemento armato piani. La copertura è in lamiera grecata a doppia pendenza. Gli infissi esterni sono in metallo di colore grigio, privi di oscuranti interni e/o esterni.

Il fabbricato è dotato di esterna privata che viene attualmente utilizzata per il parcheggio delle auto in vendita e/o per le auto che necessitano del servizio officina. Sono presenti piccole aree verdi di pertinenza al fabbricato e molti posti auto. L'area esterna è finita parzialmente con autobloccanti e parzialmente con asfalto. I marciapiedi esterni sono sempre in cemento. I pavimenti interni sono in ceramica nelle zone aperte al pubblico ed a piano primo, mentre sono in battuto di cemento nell'officina e nel magazzino ricambi. A ridosso della carreggiata stradale sono presenti dei posti auto e moto pubblici a libero accesso. In prossimità di uno degli ingressi carrai è stata installata una colonnina di ricarica per le auto elettriche che è raggiungibile sono quando l'attività è aperta. Sono presenti più centrali termiche e l'edificio è dotato di 3 attestati di prestazione energetica ancora in vigore.

Le NTA del Comune di Modena stabiliscono che per gli immobili esistenti ed inseriti nella sottocategoria P.I.P. è ammissibile il cambio di destinazione d'uso con le funzioni di seguito elencate a patto di recuperare la superficie richiesta per la nuova funzione.

Il bene pignorato confina a nord-est con altra attività produttiva-commerciale di grossista per prodotti agricoli, a nord ovest con via Raimondo Dalla Costa, a sud-ovest con altra attività produttiva afferente il campo edile che utilizza l'area come smistamento inerti ed infine a sud-est con striscia di terreno verde che affaccia sulla Tangenziale Nord Y. Rabin. L'immobile si trova al civico 70 di via Raimondo dalla Costa, strada comunale a doppio senso di marcia, dotata di una fermata dell'autobus a circa 450 m su via Enrico de



Nicola.



Si riporta tabella esplicativa degli usi ammessi:

Codice	Uso
C1	Negozi e Botteghe
C2	Magazzini e locali di Deposito
C3	Laboratori per arti e mestieri
D1	Opifici
D7	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
D8	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
E1	Stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei.
E3	Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche.
E4	Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche.
E9	Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E.

L'immobile è ben servito da tutti i principali servizi offerti dal Comune di Modena che possono essere utili per lo svolgimento di una attività produttiva/commerciale. Di seguito le distanze dai servizi, riferiti al più breve tragitto, compreso tra il bene oggetto di stima ed il servizio stesso:

SERVIZIO	Distanza (m)
Ingresso casello autostradale Modena Nord	12400
Ingresso casello autostradale Modena Sud	11100
Ingresso Tangenziale Modena SS12	700
Ingresso Tangenziale Nord Y. Rabin	750
Mensa	1200
Distributore di carburanti	850
Bar	900





7. Descrizione analitica

L'unità immobiliare adibita ha una superficie lorda di **4108,94 mq (escluso l'area esterna)**. Gli immobili oggetto di pignoramento sono formati da:

- Immobile produttivo-commerciale adibito a concessionaria di automobili con i relativi: uffici, centrali termiche, locali di servizio, locali mensa, ricovero automobili, box vendite, scale interne, rampa esterna, magazzino, officina, salone espositivo, spogliatoi, archivio, servizi igienici;
- Impianto fotovoltaico a tetto della potenza di 92 Kwp;
- Colonnina di ricarica per veicoli elettrici;
- Area esterna adibito a parcheggio delle autovetture;

L'accesso alla u.i. avviene dalla via pubblica Raimondo dalla Costa. Sono presenti due passi carrai per entrate ed uscita dall'area esterna catastalmente identificata al foglio 100, mappale 703, subalterno 1, B.C.N.C. alle unità immobiliari oggetto del pignoramento. L'immobile presenta vari punti di ingresso che consentono di accedere alla sala espositiva, all'officina, al vano scale che collega il piano primo la centrale termica nel sottotetto e la copertura. Sono inoltre presenti locali accessori con accesso solamente dall'esterno che vengono utilizzati come depositi e centrale termica. Dalla scala è possibile accedere anche al vano tecnico del piano sottotetto e alla copertura.

Per il calcolo delle superfici lorde si è fatto riferimento alla seguente sommatoria:

- Superfici nette;
- 50% della superficie dei muri di confine con altra unità immobiliare;
- 100% della superficie dei muri di esterni;



- 100% della superficie dei muri interni dell'unità immobiliare;
- 100% della superficie dei muri verso parti comuni;

L'altezza interna utile del piano terra è di 445 cm, mentre quella del piano primo è di 300 cm. Si rimanda alle planimetrie allegate per le verifiche delle altre misure.

L'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti:

- Elettrico a vista in pvc con placchette in resina;
- Sanitario con distribuzione acqua fredda e calda;
- Riscaldamento e raffrescamento;
- Utilizzo e trasporto del gas;
- Antincendio;

All'interno si possono riscontrare pavimenti e battiscopa in piastrelle di ceramica. Le pareti esterne sono in calcestruzzo prefabbricato non portante con finitura a graniglia sul lato esterno e finitura liscia pitturabile sul lato interno. Le porte interne degli uffici sono in legno di colore marrone.

Le u.i. si trovano nel loro complesso in buono-ottimo stato di conservazione. Il complesso è dotato di n. 3 attestati di prestazione energetica che sono allegati all'atto notarile di provenienza ed al contratto di locazione. Le parti riscaldate sono state suddivise in 3 zone termiche che hanno rispettivamente classe energetica: C-D-G. Tra i documenti dell'accesso agli atti sono state rinvenute tutte le dichiarazioni di conformità degli impianti dell'immobile.

Di seguito tabella riassuntiva con le specifiche dei singoli ambienti, riferiti all'intero lotto:

LOCALE	Superficie lorda (mq)
Locali commerciali/produttivi	1902,50
Centrale termica/deposito	51,00
Lavaggio auto	34,00
Vano scale	30,56
Uffici	617,31
Deposito auto piano primo	1251,00
Rampa esterna	196,38
Centrale termica sottotetto	26,19
Area esterna	5756,94

REGIME URBANISTICO EDILIZIO

8. Epoca costruttiva dei beni

Trattasi di immobile sicuramente costruito dopo il 2 settembre 1967 per il quale sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- PDC prot. 3116/2005 del 02/05/2006 per costruzione capannone artigianale;
- DIA prot. 2189/2007 del 02/08/2007 per variante in corso d'opera;
- AGIBILITA' prot. 2817/2007 del 24/10/2007;
- DIA prot. 1731/08 del 07/10/2008 per creazione parete divisorio;



- DIA prot. 2938/08 del 27/01/2009 per spostamento parete divisoria;
- CILA prot. 2937/2010 del 09/10/2010 per installazione impianto fotovoltaico;
- CILA prot. 2732/2019 del 13/09/2019 per installazione infrastruttura di ricarica veicoli elettrici;
- SCEA prot. 2913/2021 del 12/07/2021 per fine lavori installazione infrastruttura di ricarica veicoli elettrici;

9. Verifica regolarità edilizia

A seguito dei rilievi geometrici effettuati in data 22/07/2025 e della successiva verifica in data 12/05/2026, rispetto ai titoli precedentemente indicati sono state rilevate le seguenti difformità:

- Costruzione di parete separatoria all'interno della sala mostra;
- Spostamento della porta di accesso al box bolle e modifica dello stesso nelle misure esterne;
- Rimozione porta di accesso al locale ricovero auto posto al piano primo;
- Inserimento di finestre a nastro nel locale ricovero auto posto al piano primo;

Si ritiene che le prime 4 difformità segnalate NON rientrino nelle tolleranze di cantiere e/o nelle tolleranze costruttive, così come previsto dalla Circolare PG2018 0410371 del 05/06/2018 della Regione Emilia-Romagna ed occorrerà un titolo edilizio in sanatoria per la regolarizzazione delle stesse. La stima degli importi da sostenere per dette operazioni è considerata di seguito

Costi sanatoria	Valore (€)
Spese tecniche: Architetto	2.500,00
Spese tecniche: Cassa	100,00
Spese tecniche: IVA	572,00
Sanzione	1.000,00
Diritti di segreteria: CIL sanatoria	340,00
SCEA	100,00
TOTALE	4.612,00

STATO DI POSSESSO, ONERI E VINCOLI, INFORMAZIONE SUI COSTI DI GESTIONE E SPESE CONDOMINIALI

10 Stato di possesso del bene

Contratto di locazione del 31/05/2023

Contratto di locazione di immobili ad uso non abitativo con esercizio dell'opzione per l'assoggettamento all'IVA, sottoscritto in data 31/05/2023 tra:

- **Società Esecutata (Sx) - locatrice**, rappresentata dal proprio Rappresentante Legale (RLSx);
- **Conduttore A (CondA) - conduttrice**, rappresentata dal proprio Rappresentante Legale (RLConDA).

Le due società hanno sede legale al medesimo indirizzo dell'immobile e sono riconducibili al medesimo nucleo familiare dell'esecutato.



Oggetto	Sub 2 (parte) + Sub 3 + area cortiliva - uso officina, magazzino, deposito, ricovero auto
Durata	Anni 6, dal 01/06/2023 al 31/05/2029, rinnovo tacito 6+6
Canone annuo	€ 72.000,00 + IVA (€ 6.000,00/mese)
Indicizzazione	100% ISTAT FOI annuale (art. 32 L. 392/1978)
Cauzione	€ 18.000,00 (3 mensilità) - in denaro, senza fideiussione bancaria
Registrazione AdE	Prot. 23053113121569972 del 31/05/2023

Contratto di affitto di ramo d'azienda del 06/06/2023

Contratto di affitto di ramo d'azienda sottoscritto in data 06/06/2023 a rogito del Notaio rogante (Not.) con repertorio n. 15.784, tra:

- **Società Esecutata (Sx) - concedente;**
- **Conduttore B (CondB) - conduttrice**, società con capitale sociale € 2.000.000, controllata dal Gruppo (GrB).

Oggetto	Ramo d'azienda: commercio al minuto di auto, moto cicli, accessori e autoveicoli usati + porzione immobile (sub 2-3 parte + cortiliva)
Durata	Anni 6 dalla condizione sospensiva, rinnovo automatico
Canone annuo	€ 138.000,00 + IVA (€ 11.500,00/mese)
Quota imputabile a immobile	> 50% del canone totale (art. 22 contratto) - per dichiarazione delle parti
Cauzione	€ 34.500,00 (3 mensilità)
Patto di prelazione	Art. 18 bis - efficace solo tra le parti, non opponibile a terzi (non vincola l'aggiudicatario)
Opzione di acquisto	Solo sul ramo d'azienda (esclusa parte immobiliare) per € 10.000

Opponibilità all'aggiudicatario

Entrambi i contratti, stipulati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare del 27/09/2024, risultano opponibili alla procedura esecutiva e, conseguentemente, al futuro aggiudicatario, che subentrerà nei rapporti contrattuali fino alla naturale scadenza del 31/05/2029.

Il canone immobiliare complessivo contrattuale è pari a € 210.000,00 annui. Tenuto conto dell'art. 22 del contratto di affitto ramo, che attribuisce all'immobile più del 50% del valore del ramo, il canone imputabile alla componente immobiliare risulta almeno pari a € 141.000,00 (€ 72.000 di locazione + minimo € 69.000 di quota immobiliare del ramo), in linea con la stima di € 144.000 già ipotizzati nella precedente stima.

Pignoramento dei canoni presso terzi

Si dà inoltre atto che sono stati forniti al custode due atti di pignoramento dei fitti o pigioni, Registri cronologici n. 290 e n. 291 del 26 giugno 2025, in forza dei quali agli affittuari, CondB e ConDA, viene intimato il pagamento di tutte le somme dovute dal Terzo al Debitore, Sx. Entrambi i pignoramenti,



notificati in data posteriore alla trascrizione del pignoramento immobiliare (nn. 27543/20549 del 27 settembre 2024), non sono opponibili alla presente procedura esecutiva, per quanto concerne le somme pignorate a titolo di canoni dovuti per il godimento dell'immobile pignorato.

11 Doppia stima: scenario immobile libero VS scenario immobile occupato

La compresenza di due contratti opponibili rende necessario presentare due distinti scenari estimativi per fornire un quadro completo del valore dell'immobile in relazione al suo stato di fatto.

11.1 Valutazione del valore di mercato dei beni: scenario Libero

Rappresenta il valore intrinseco dell'immobile quale risulta dal metodo sintetico-comparativo applicato come se l'immobile fosse libero da qualsiasi vincolo locativo. Costituisce il valore teorico massimo raggiungibile a contratti scaduti o risolti.

Per il tipo di stima oggetto dell'incarico si ritiene più adeguato il metodo sintetico-comparativo che consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato o di vendita. Oltre alle caratteristiche intrinseche del fabbricato, quali: posizione, grado di vetustà, finiture occorre prendere in considerazione che il futuro aggiudicatario:

- acquisirà il bene a corpo e non a misura;
- non avrà diritto ad alcun tipo di garanzia in merito al corretto funzionamento del bene;
- qual'ora riscontrasse l'esistenza di eventuali vizi occulti o difformità dei beni in esame, per qualsiasi motivo non considerati nella presente stima, non daranno luogo ad alcuna riduzione del prezzo e/o indennizzo;

Per la determinazione del più probabile valore di vendita del lotto è stata utilizzata in prima ipotesi, la **"Consultazione valori immobiliari dichiarati"**. Detto servizio consente la consultazione dei corrispettivi dichiarati nelle transazioni immobiliari a titolo oneroso. È possibile visualizzare su mappa gli immobili oggetto di compravendita e consultare le principali informazioni (categoria e consistenza catastale) di ogni immobile compravenduto. Alle superfici catastali/commerciali, viene poi applicato un fattore moltiplicativo in funzione dell'uso dell'ambiente stesso al fine di ottenere la superficie catastale corretta. Di seguito tabella riepilogativa di quanto appena esposto:

Lotto	Valore (€)	Superficie commerciale (mq)	Richiesta (€/mq)
Capannone via Repubblica Val di Taro 170	873.525,00	1711,10	510,50

Ne consegue che il valore stimato dell'intero lotto, considerando questa prima ipotesi, può essere ricavato dalla tabella seguente:



LOCALE	Superficie lorda (mq)	Fattore moltiplicativo (%)	Superficie commerciale (mq)
Locali commerciali/produttivi	1902,50	100	1902,50
Centrale termica/deposito	51,00	60	30,60
Lavaggio auto	34,00	60	20,40
Vano scale	30,56	60	18,34
Uffici	617,31	100	617,31
Deposito auto piano primo	1251,00	60	750,60
Rampa esterna	196,38	35	68,73
Centrale termica sottotetto	26,19	60	15,71
Area esterna	5756,94	10	575,69

TOTALE	3999,89	mq
VALORE PARAM.	510,50	€/mq
VALORE TOTALE	2.041.942,57	€

Rispetto alla prima quantificazione dei mq commerciali, è stata apportata una correzione di un errore materiale nelle celle di calcolo.

L'analisi è proseguita ricercando immobili in vendita in asta, nell'ultimo anno, ma non è stato individuato alcun lotto che per caratteristiche e posizione possa essere comparato con quello oggetto di stima.

Nella seconda ipotesi, viene effettuata una ricerca sul sito dell'Agenzia delle entrate e vengono reperiti i valori OMI per il primo semestre dell'anno 2025, riferiti alla zona E9 che definisce la zona periferica del capoluogo del Comune di Modena, posta a nord-est. Si riporta un estratto, da cui si evince che il prezzo di mercato per un immobile posto in questa zona potrebbe variare da 350 a 670 euro/mq.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: **MODENA**

Comune: **MODENA**

Fascia/zona: **Suburbana/INDUSTRIALE%20TORRAZZI**

Codice zona: **E9**

Microzona: **0**

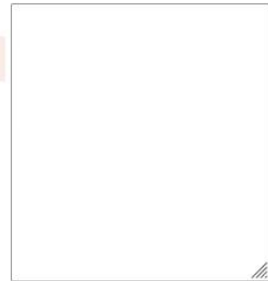
Tipologia prevalente: **Capannoni tipici**

Destinazione: **Produttiva**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	350	670	L	2,1	3,7	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



11.2 Aggiornamento quotazioni OMI

Sono stati consultati i valori OMI relativi al secondo semestre 2025, pubblicati dall'Agenzia delle Entrate in data 16/03/2026, per la zona E9 (Industriale Torrazzi) del Comune di Modena. I valori risultano integralmente confermati rispetto al primo semestre 2025 già utilizzato nella perizia originaria:

Tipologia	Min	Max	Unità
Compravendita capannoni tipici - stato NORMALE	350,00	670,00	€/mq
Locazione capannoni tipici - stato NORMALE	2,10	3,70	€/mq/mese

In terza ed ultima ipotesi, vengono analizzati i prezzi di mercato correnti per beni immobili attualmente in vendita **NEL LIBERO MERCATO** nel Comune di Modena, edificati nelle vicinanze del bene oggetto di stima e con caratteristiche simili, stimando un valore commerciale di 452,34 euro/mq. Per questi immobili, sono stati estrapolati i dati dei più simili e ricondotti nella seguente tabella:

Lotto	Valore (€)	Superficie commerciale (mq)	Richiesta (€/mq)
Modena zona Sacca	2.500.000,00	4926,00	507,51
Capannone Modena Est	2.000.000,00	6041,67	331,03
Torrazzi - Mida 02M070	1.180.000,00	2250,00	524,44
Torrazzi - Caasa	800.000,00	1300,00	615,38
Torrazzi - Caasa	675.000,00	1300,00	519,23
TOTALE		15817,67	452,34

Si ritiene che la richiesta media al mq così calcolata sia congrua. Ipotizzando di utilizzare come parametro di riferimento il valore commerciale di **452,34 €/mq**, la stima del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento è la seguente:

LOCALE	Superficie lorda (mq)	Fattore moltiplicativo (%)	Superficie commerciale (mq)
Locali commerciali/produttivi	1902,50	100	1902,50
Centrale termica/deposito	51,00	60	30,60
Lavaggio auto	34,00	60	20,40
Vano scale	30,56	60	18,34
Uffici	617,31	100	617,31
Deposito auto piano primo	1251,00	60	750,60
Rampa esterna	196,38	35	68,73
Centrale termica sottotetto	26,19	60	15,71
Area esterna	5756,94	10	575,69
TOTALE			3999,89 mq
VALORE PARAM.			452,34 €/mq
VALORE TOTALE			1.809.309,11 €



11.3 Componente impianto fotovoltaico

Sull'immobile insiste un impianto fotovoltaico installato sulla copertura, di cui è stata valutata la convenzione GSE.

Convenzione GSE

Convenzione GSE n.	E04F22096207
Riferimento normativo	D.M. 19/02/2007 - Il Conto Energia
Soggetto responsabile	Società Esecutata (Sx) - proprietaria dell'immobile. I flussi GSE si trasferiranno all'aggiudicatario.
Potenza nominale	91,02 kWp - impianto integrato (premio tariffario massimo II CE)
Tariffa incentivante	€ 0,4220/kWh, costante per 20 anni (in moneta corrente)
Data entrata in esercizio	26/04/2011
Scadenza incentivo CE	25/04/2031 - durata residua circa 4 anni e 11 mesi

Flussi effettivi GSE 2023-2025

Anno	Incentivo CE (€)	Scambio sul Posto (€)	Totale (€)
2023	30.986,06	11.428,30	42.414,36
2024	28.659,65	5.004,19	33.663,84
2025	35.310,25	5.090,40	40.400,95
Media triennio	31.651,99	7.174,30	38.826,38

Costi annui di gestione FV

Voce di costo	Importo (€)	Note
Manutenzione ordinaria	0,00	Effettuata da Sx
Assicurazione impianto FV	500,00	Stima parametrica
Ammort. sostituzione 5 inverter originali residui	2.020,00	5 su 7 ancora originali del 2011 (2 sostituiti tra 2023 e 2025)
TOTALE COSTI ANNUI FV	2.520,00	

Stima della componente fotovoltaica

Cash flow netto annuo = € 38.826,38 – € 2.520,00 = € 36.306,38

$VA = CF \times [1 - (1+i)^{-n}] / i$ (i = 6%; n = 4,95 anni)

VA componente fotovoltaica = € 151.616,00



11.4 Valutazione del valore di mercato dei beni: Scenario con sconto da occupazione ponderato

Rappresenta il valore tenendo conto dei vincoli in essere. Lo sconto da occupazione viene calcolato in modo ponderato, distinguendo la posizione dei due conduttori:

Conduttore	Sconto	Motivazione
Conduttore B (CondB)	3,5%	Conduttore solido (gruppo industriale), canone sopra mercato, riduzione platea aggiudicatari
Conduttore A (CondA)	17,5%	Possibile morosità, contratto intragruppo, nessuna fideiussione bancaria, contratto risolvibile per inadempimento
Sconto ponderato complessivo	≈ 8,3%	= (€138.000 × 3,5% + €72.000 × 17,5%) / €210.000

11.5 Risultati della doppia stima

Componente / Voce	SCENARIO LIBERO	SCENARIO OCCUPATO
Valore immobile (Sintetico-Comparativo)	€ 1.809.309	€ 1.809.309
Sconto da occupazione ponderato (≈ 8,3%)	€ 0.00	- € 150.172
Componente fotovoltaica (VA flussi GSE residui)	+ € 151.616	+ € 151.616
Detrazione costi sanatoria difformità edilizie	- € 4.612	- € 4.612
Valore stimato (non arrotondato)	€ 1.956.313	€ 1.806.141
PREZZO BASE D'ASTA (arrotondato a € 10.000)	€ 1.960.000	€ 1.810.000

Prezzo base d'asta per il primo esperimento: **€ 1.810.000,00 (Scenario Occupato)**

11.6 Metodi di verifica reddituale

Quale verifica di coerenza interna della stima, è stato elaborato un metodo di natura reddituale: **DCF (Discounted Cash Flow)** - flussi attesi dal solo canone del Conduttore B (CondB, € 138.000/anno effettivi), indicizzati ISTAT, Valore risultante: € 1.620.644



INPUT E ASSUNZIONI

1. DATI IMMOBILE

Superficie commerciale totale	3.980,25mq	Da perizia 13/12/2025 §10
Superficie uffici	617,31mq	In buono stato
Anno di costruzione	2007	PDC 3116/2005, agibilità 24/10/2007
Costi sanatoria difformità	€ 4.612€	Cfr. perizia

2. CONTRATTI DI LOCAZIONE / AFFITTO RAMO IN ESSERE

Canone locazione CondA	€ 72.000€	CONTRATTO INTRAGRUPPO
Canone affitto ramo CondB	€ 138.000€	Stipula 06/06/2023 – Scadenza 06/06/2029
Canone totale annuo contrattuale	€ 210.000€	Somma dei due contratti
Scadenza contratti opponibili al pignoramento	31/05/2029	Pignoramento 27/09/2024 successivo

3. COSTI ANNUI A CARICO PROPRIETÀ

IMU 2025	€ 18.761€	Dato reale fornito dalla proprietà
Assicurazione fabbricato (premio annuo)	€ 4.415€	Dato reale fornito dalla proprietà
Imposta di registro (50% di 1% x canone totale)	€ 1.050€	50% x 1% x canone totale
Manutenzione straordinaria parametrica (1‰ valore venale)	€ 1.680€	Stima parametrica su valore
Spese amministrative/commercialista	€ 1.000€	Stima parametrica
TOTALE COSTI PROPRIETÀ (annui)	€ 26.906€	

4. TASSI FINANZIARI E PARAMETRI DI ATTUALIZZAZIONE

Tasso di attualizzazione DCF (i)	8,5%	BTP 3-5Y + spread immobiliare produttivo Modena
Going-in cap rate	8,5%	Per valutazione stabilizzata
Exit cap rate	9,0%	Tasso di ingresso + 50 punti base per obsolescenza periodo
Tasso attualizzazione GSE	6,0%	Più basso: rischio controparte quasi sovrano (GSE)
Inflazione attesa (ISTAT FOI)	2,0%	Per indicizzazione canone in contratto

5. PARAMETRI SCONTO DA OCCUPAZIONE (per doppia stima)

Sconto occupazione CondB	3,5%	Canone sopra mercato, conduttore affidabile (Intergea)
Sconto occupazione ConDA	17,5%	Possibile morosità, no fideiussione, contratto risolvibile
Canone annuo CondB	€ 138.000€	€ 11.500/mese
Canone annuo ConDA	€ 72.000€	Possibile morosità, no fideiussione, contratto risolvibile
Sconto da occupazione ponderato complessivo	8,3%	

6. PROIEZIONE CASH FLOW (canone contrattuale in essere)

Anno (a partire da 05/2026)	Anno 1 (2026-2027)	Anno 2 (2027-2028)	Anno 3 (2028-2029)	Anno 4 (TV) (dal 06/2029)
Canone effettivo incassato (solo CondB)	€ 138.000	€ 140.070	€ 142.171	€ 144.000
Costi a carico proprietà	(€ 26906)	(€ 27444)	(€ 27993)	(€ 28553)
NOI (Net Operating Income)	€ 111.094	€ 112.626	€ 114.178	€ 115.447

7. VALORE TERMINALE (capitalizzazione perpetua post-scadenza contratti)

NOI normalizzato a canone di mercato	€ 115.447	
Exit cap rate	9,0%	
Valore Terminale (fine Anno 3)	€ 1.282.746	

8. ATTUALIZZAZIONE FLUSSI

Tasso di sconto	8,5%			
Fattore di attualizzazione (1+i)^t	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
VA dei flussi (NOI / fattore)	€ 111.094	€ 112.626	€ 114.178	
VA del Valore Terminale (TV / fattore Anno 3)	€ 1.282.746			
VALORE FINALE METODO DCF (escluso FV)	€ 1.620.644			



Si ritiene equo applicare una riduzione del 5% in considerazione dell'assenza di garanzie prevista dall'art. 2922 c.c. e della natura forzata della vendita, che tipicamente restringe la platea degli offerenti rispetto al libero mercato:

1.720.000,00 €

12 Formalità, vincoli od oneri

Non sono presenti vincoli di carattere storico-artistico. È presente una servitù di elettrodotto a 2 metri dal confine sud di cui si riportano gli estremi: *“La Società XXX con il consenso della parte utilizzatrice, accorda e concede a favore del YYYY, e i suoi successivi aventi causa, senza pretendere alcun corrispettivo. La servitù ed il diritto di passaggio della conduttura elettrica interrata di media tensione, lungo il tracciato di cui dichiara di aver preso visione e conoscenza, e che attraversa il terreno, oggetto della presente assegnazione in proprietà, a metri due dal confine a sud del lotto, precisamente: per una lunghezza di centotredici metri, una larghezza di metri uno ed una profondità di uno virgola cinquanta metri di fascia asservita. La servitù di elettrodotto avrà durata pari a quella del relativo impianto ed esercizio.”*

Sui beni è presente una ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario dall’anno 2019.

13 Censo, livello o uso civico

I beni pignorati non sono gravati da: censo, livello o uso civico.

14 Spese condominiali ordinarie e straordinarie

Trattandosi di immobile in proprietà ad un unico soggetto, non sono presenti spese condominiali.

15 Stima del canone di locazione

Nel primo approccio viene effettuata una stima tramite l'utilizzo del **“Valore minimo del canone di locazione”** che è dato dal 10% del valore catastale calcolato sulla base della valutazione automatica. Di seguito tabella esplicativa da cui si evince che il canone di locazione, al fine di evitare accertamenti da parte dell’Agenzia delle entrate per i beni oggetto di stima, è di 12.398 euro/mese, così calcolato:

Sub.	Categoria catastale	Rendita (€)	Rivalutazione art. 3, commi 48 e 51, L. 662/1996 (%)	Rendita rivalutata (€)	Coefficiente D.M. 14/12/1991	Rendita rivalutata (€)	Valore minimo del canone di locazione annuo (€)	Valore minimo del canone di locazione mensile (€)
2	D	21600	5	22.680,00	50	€ 1.134.000	€ 113.400	€ 9.450
3	D	6598,8	5	6.928,74	50	€ 346.437	€ 34.644	€ 2.887
4	D	140	5	147,00	50	€ 7.350	€ 735	€ 61

Nel secondo approccio, viene effettuata una ricerca sul sito dell’Agenzia delle entrate e vengono reperiti i valori OMI per il primo semestre dell’anno 2025, riferiti alla zona E9 che definisce una delle zone produttive che circondano il centro di Modena. Si riporta un estratto, da cui si evince che il valore di mercato per affitto di un immobile posto in questa zona variare da 2.1 a 3.7 euro/mq.



Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: **MODENA**

Comune: **MODENA**

Fascia/zona: **Suburbana/INDUSTRIALE%20TORRAZZI**

Codice zona: **E9**

Microzona: **0**

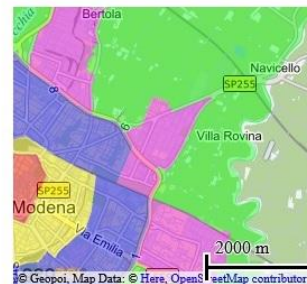
Tipologia prevalente: **Capannoni tipici**

Destinazione: **Produttiva**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	350	670	L	2,1	3,7	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Considerando 4.000 mq commerciali lordi, il canone di locazione per immobili simili varia da un minimo di 8.400 euro/mese ad un massimo di 14.800 euro/mese.

Nel terzo approccio metodologico, è stata eseguita una ricerca di mercato di immobili simili collocati nelle vicinanze dell'immobile oggetto di stima. Di seguito si riporta tabella riassuntiva con le caratteristiche più simili:

Lotto	Canone di affitto richiesto (€/mese)	Superficie commerciale (mq)	Richiesta (€/mq)
Capannone artigianale Torrazzi	8.600,00	1297,00	6,63
Capannone artigianale Torrazzi	7.000,00	1225,00	5,71

Si ritiene tuttavia che l'attuale richiesta per detti immobili sia superiore alla congruità del libero mercato.

Alla luce delle valutazioni precedenti, si stima quindi un valore del canone di affitto di:

12.000,00 €/mese

Detto canone viene così ripartito in funzione delle superfici oggetto: del contratto di locazione, del contratto di affitto del ramo di azienda e dei locali non oggetto di alcun contratto:

- Locazione immobili (CondA): **5.149,38 €/mese** (colore marrone in planimetria, indicante il locatario)
- Affitto ramo di azienda (CondB): **4.844,66 €/mese** (colore viola in planimetria, indicante l'affittuario del ramo di azienda)
- Società eseguita (Sx): **2.005,96 €/mese** (colore verde in planimetria, indicante porzione di fabbricato non oggetto di alcuna locazione e nella disponibilità di Sx)

IMMOBILE PIGNORATO PRO-QUOTA

Gli immobili stimati, non sono pignorati pro-quota.

FRAZIONAMENTO IN PIU' LOTTI

Durante il sopralluogo del 12/05/2026 è stato possibile appurare le seguenti:

- L'immobile oggetto di stima è dotato di un unico contatore gas, di un unico contatore acqua e di un unico contatore energia elettrica. Detti contatori si trovano sul confine di proprietà con via Raimondo Costa, accessibili dall'esterno da entrambi i possibili lotti di vendita. Nel caso specifico occorrerà prevedere la separazione delle reti e lo sdoppiamento dei contatori;
- Entrambi i lotti (colore marrone e viola) nelle planimetrie allegate sono dotati di accesso autonomo dalla via pubblica, rendendo di fatto possibile il frazionamento. Gli uffici ed il vano scala (colore verde) dovrebbero essere collegati ad una delle precedenti zone; preferibilmente il salone espositivo;
- I contratti di locazione e di affitto del ramo di azienda termineranno a 6 giorni di distanza l'uno dall'altro, disincentivando eventuali ipotesi di frazionamento. Detti contratti afferiscono a porzioni di immobili che non combaciano con gli attuali subalterni. La divisione degli ambienti secondo i contratti in essere renderebbe intercluso il locale posto al piano primo denominato "RICOVERO AUTO" con superficie di 406.58 mq che dovrebbe avere un diritto di passaggio nel locale adiacente per poter accedere con gli automezzi destinati al ricovero;
- Il fabbricato è dotato di due centrali termiche che gestiscono separatamente le seguenti zone termiche: uffici al piano primo + box addetti vendite al piano terra e salone espositivo + officina. Per una corretta divisione in lotti di vendita sarà necessario prevedere la contabilizzazione delle singole spese della seconda zona termica;
- L'impianto fotovoltaico, in ipotesi di frazionamento del lotto, dovrebbe essere mantenuto solo su una parte del fabbricato o in alternativa, a fronte di spese di adeguamento dello stesso, suddiviso per le due future porzioni;

Valutato quanto sopra, si sconsiglia la formazione di lotti per il compendio oggetto di stima.

Mirandola, li 22/05/2026



ALLEGATO A1: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di unità immobiliari ubicate nel Comune di Modena, in via Raimondo Dalla Costa n. 70, composta da 3 unità immobiliari: fabbricato utilizzato come commercio di automobili, fabbricato utilizzato come ricovero automobili, impianto fotovoltaico.

Il fabbricato, confina su un lato con via Raimondo dalla costa, su due lati con altri fabbricati produttivi-commerciali e sul quarto lato con striscia di verde a lato della Tangenziale nord Y. Rabin; I beni sono riportati nel catasto fabbricati del Comune di Modena al foglio 100, mappale 703, subalterni 2-3-4; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad alcuni abusi edilizi meglio specificati in perizia; sono presenti le seguenti pratiche edilizie: PDC prot. 3116/2005 del 02/05/2006, DIA prot. 2189/2007 del 02/08/2007, AGIBILITA' prot. 2817/2007 del 24/10/2007, DIA prot. 1731/08 del 07/10/2008, DIA prot. 2938/08 del 27/01/2009, CILA prot. 2937/2010 del 09/10/2010, CILA prot. 2732/2019 del 13/09/2019, SCEA prot. 2913/2021 del 12/07/2021, cui lo stato dei luoghi non è conforme; i costi della sanatoria, pari a 4.612,00 euro sono a carico dell'aggiudicatario e detratti dal prezzo di stima. Immobile locato sino al 31/05/2029.

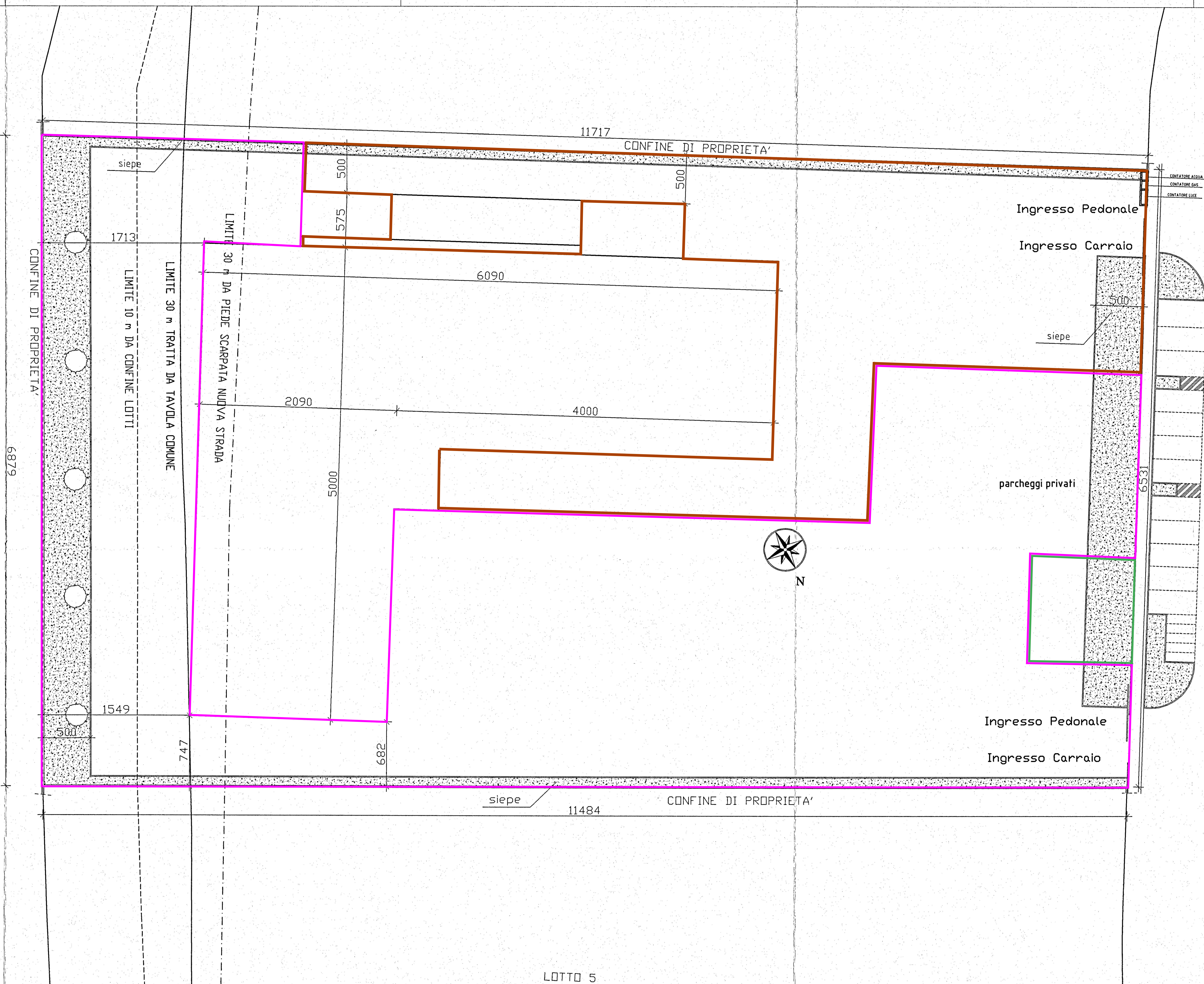
PREZZO BASE euro 1.720.000,00

Mirandola, li 22/05/2026

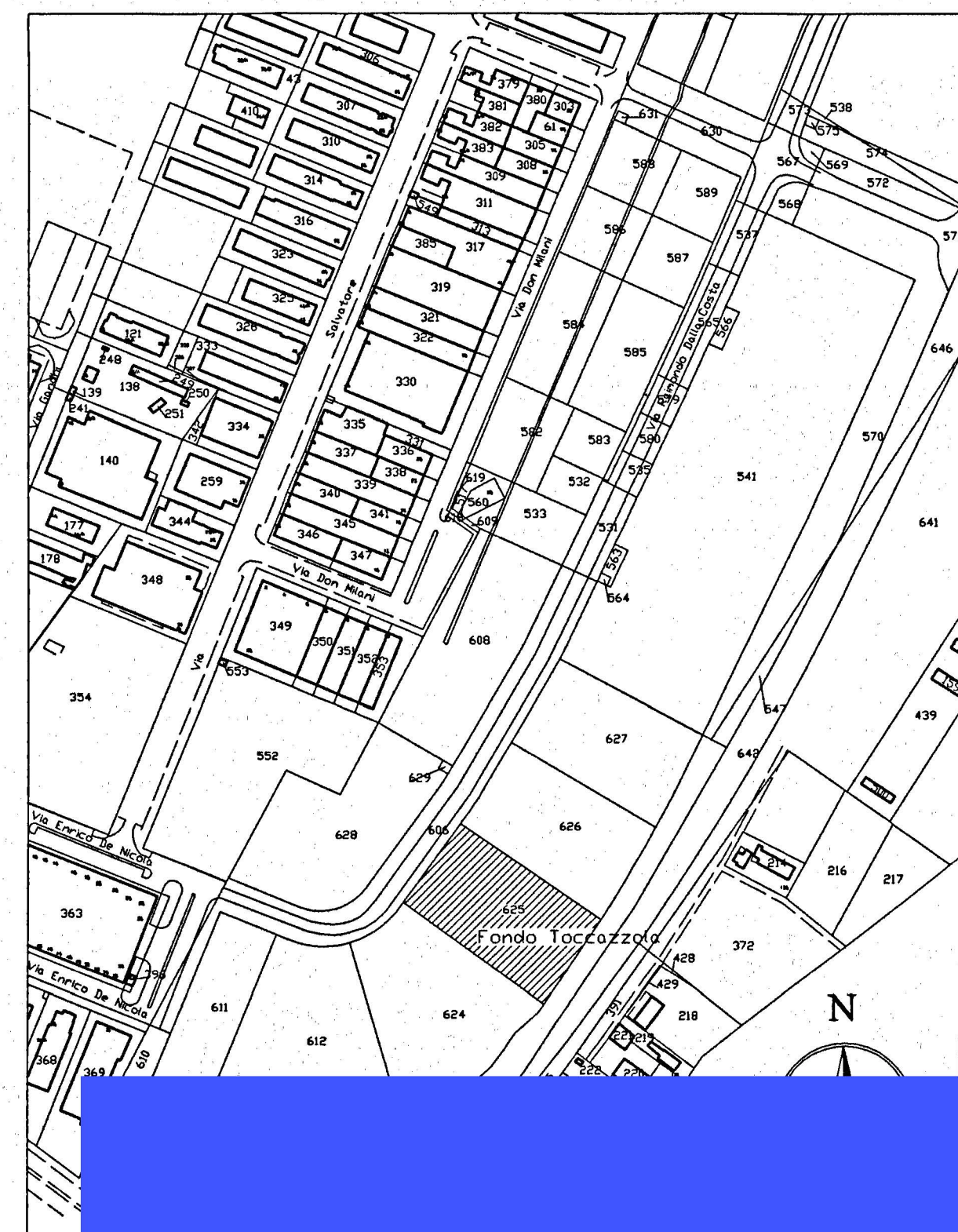


A handwritten signature in black ink, appearing to read "Matteo Botti".





VIA RAIMONDO DALLA COSTA
VIA RAIMONDO DALLA COSTA

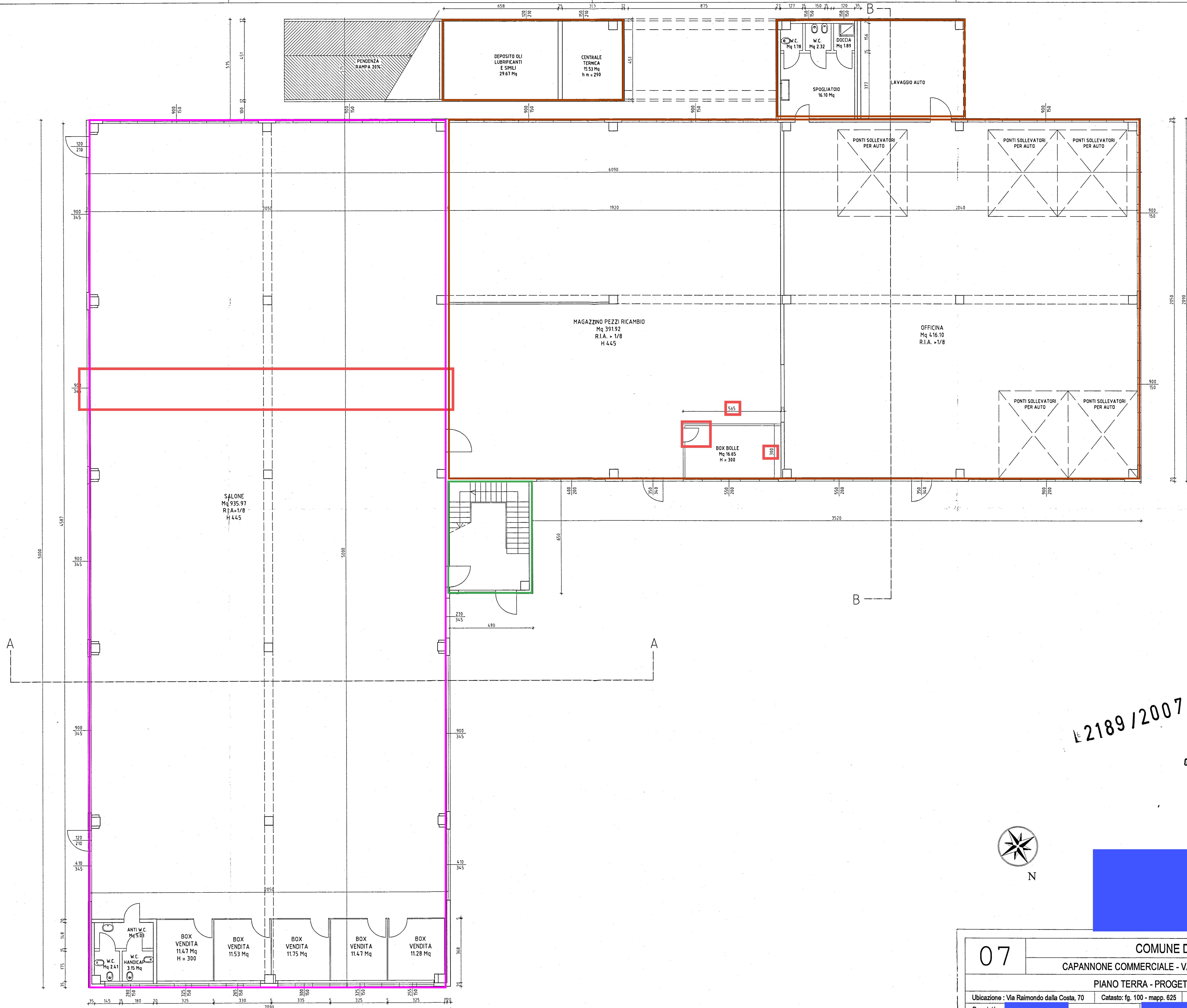


06

COMUNE DI MODENA
CAPANNONE COMMERCIALE - VARIANTE AL PROT. 3116/05

STATO DI PROGETTO - PLANIMETRIA LOTTO 4

Ubicazione : Via Raimondo della Costa, 70 Catasto: fg. 100 - mapp. 625 Data :05/06/2007 Scala : 1 / 200

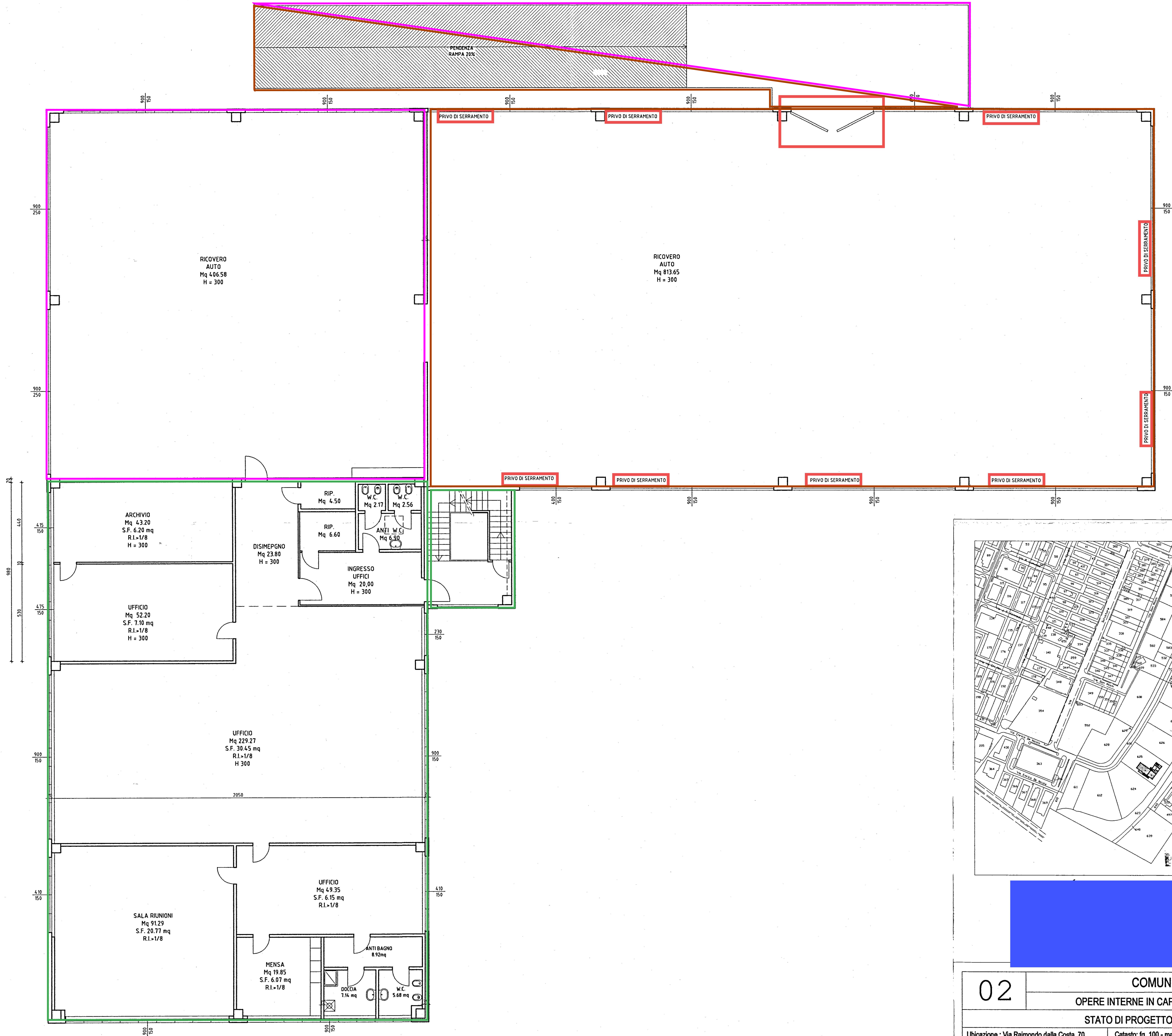


2189/2007

02 AGO. 2007



07	COMUNE DI MODENA			
	CAPANNONE COMMERCIALE - VARIANTE AL PROT. 3116/05			
	PIANO TERRA - PROGETTO			
Ubicazione : Via Raimondo dalla Costa, 70		Catasto: fg. 100 - mapp. 625	Data :05/08/2007	Scala : 1 / 100
Proprietà :				



02	COMUNE DI MODENA			
	OPERE INTERNE IN CAPANNONE COMMERCIALE			
	STATO DI PROGETTO - PIANO PRIMO			
Ubicazione : Via Raimondo della Costa, 70		Catasto: fg. 100 - mapp. 625	Data :20/11/2008	Scala : 1 / 100
Proprietà :				