

TRIBUNALE DI MODENA

E.I. n.278-2024

Esecutato :

Creditore Proced.:.....

Intervenuti :
.....
.....

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA DELL'ESPERTO STIMATORE

Affidamento dell'incarico:

Il sottoscritto, domiciliato in codice fiscale:
....., iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Modena al n.
..... ha accettato l'incarico, conferitogli in data 13/01/2026 dall'ill.mo Sig. Giudice Dott....., al fine di provvedere-previo giuramento di rito- alla stima del compendio immobiliare pignorato e al compimento delle ulteriori attività di cui all'art.173- bis disp.att.c.p.c. affinché risponda con relazione scritta ai quesiti appresso indicati.

Descrizione dell'incarico :

“L'esperto prima di ogni attività, dovrà controllare la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, cpc. All'esito di tale controllo preliminare:

-se per tutti beni pignorati tale documentazione è mancante o inidonea, segnali tempestivamente al GE detta circostanza, senza procedere oltre;

-se per tutti beni pignorati tale documentazione è completa o idonea, proceda secondo i successivi quesiti;

-se solo per alcuni beni pignorati tale documentazione è mancante od inidonea, segnalata tempestivamente detta circostanza, proceda secondo i successivi quesiti soltanto in relazione ai beni per cui detta documentazione è invece completa ed idonea.

A)provveda alla valutazione di comoda divisibilità,tenuto conto del riparto dei diritti tra i contitolari eseguiti e non eseguiti.

A tal fine , è il caso di precisare che per essere ritenuta “comoda” la divisione in natura di beni immobili deve essere attuabile sul piano strutturale (dovendo generare porzioni di autonomo e libero godimento) e funzionale (dovendo le porzioni generate mantenere, sia pure in maniera proporzionalmente ridotta, la funzionalità originaria del tutto) nonché sostenibile sul piano economico,nel senso che la divisione da un lato non deve determinare un sensibile deprezzamento del valore delle singole porzioni rapportate proporzionalmente al valore dell'intero; dall'altro, non deve costringere i dividendi a sopportare significativi esborsi per sua attuazione.

Solo nel caso in cui il compendio risulti divisibile in natura fra i contitolari senza necessita di conguagli, provveda alla formazione dei lotti da suddividere.

B) provveda alla redazione della relazione di stima della quota oggetto di pignoramento, nella cui premessa indicherà il regime patrimoniale del debitore, se coniugato. (omissis..)

Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea, provveda alla redazione della relazione di stima, nella cui premessa indicherà il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, e dalla quale devono risultare :

- 1) L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;*
- 2) Una sommaria descrizione del bene*
- 3) Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. In quest'ultimo caso, specificherà altresì se il canone convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai fini previsti dall'art.2923 co.3 cc. In caso di occupazione assente o non opponibile, determinerà l'identità occupazionale dovuta. I documenti relativi allo stato di possesso dell'immobile, ove non consegnati spontaneamente potranno essere richiesti al custode IVG, contestualmente nominato ed incaricato della loro acquisizione.*
- 4) L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.*
- 5) L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente*
- 6) La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa*
- 7) In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47, ovvero dell'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Di ciò faccia menzione nel riepilogo, aggiungendo la specifica avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46,co.5, del citato T.U. e di cui all'art.40,co.6 della citata L.47/85;*
- 8) La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi è stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivanti da alcuno dei suddetti titoli;*
- 9) L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora*

scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Sulla base di quanto accertato

DETERMINI il valore di mercato dei beni, formando, se opportuno al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati.

Nella determinazione di tale valore, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore al metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia da vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le spese condominiali insolute."

Con la precisazione che:

-nell'adeguamento della stima dovrà tenere conto non delle pregresse spese condominiali insolute, ma dei presumibili oneri relativi alla gestione ordinaria per un biennio;

-nella formazione dei lotti di vendita, salvo che non risulti indispensabile, avrà cura di evitare suddivisioni che comportino la necessità di costituzione di servitù di qualunque genere a carico di immobili inseriti in altri lotti, ovvero estranei alla esecuzione.

-nella formazione dei lotti di vendita, avrà inoltre cura di identificare i singoli lotti con numerazione progressiva generale (lotto 1,2,3 etc; ovvero A,B,C etc), e non con criteri alternativi o misti (quali ad esempio l'appartenenza dei beni a diversi esecutati). Nessuna eccezione a tale regola è consentita.

1. Controllo preliminare documentale di cui all'art. 567, secondo comma, cpc

Dagli esami effettuati risulta agli atti la documentazione ipo-catastale di rito riassunta nella Certificazione Notarile sostitutiva, redatta dal Notaio Dott. Notaio in Perugia in data 12/11/2024, ai sensi dell'art. 567, II comma, c.p.c.

La documentazione risulta complessivamente corrispondente a quanto rilevato ed accertato.

2. Provenienza dei Cespiti agli esecutati

-Atto notarile pubblico di Conferimento in società a rogito Dott., in Vignola del 02/10/1979 rep. 31322/5859 trascritto presso l'Agenzia del Territorio il 12/10/1979 al n. 11168

3. Identificazione e Consistenza dei Cespiti oggetto di pignoramento:

Intera proprietà di

a) Fabbricati siti in Pavullo nel Frignano (Mo) via Pertini n.40 costituiti da

**-Abitazione : Foglio: 93 – Particella 147 sub.5 cat.A/3 classe 2 p.1. Numero vani:4
rendita €. 289,22**

-Stabilimento : Foglio: 93 – Particella 147 sub.6 cat.D/8 p.s1-T-1-2-3. rendita €. 12.603,60

**-Autorimessa : Foglio: 93 – Particella 147 sub.8 p-s1 cat.c/6 cl.4 mq.45 rendita €.
81,34**

**-Autorimessa : Foglio: 93 – Particella 147 sub.9 p-T cat.c/6 cl.6 mq.69 rendita €.
171,05 .**

**Ad esse è collegata l'area scoperta identificata nell'Elaborato planimetrico al sub.7
quale BCNC di pertinenza dei sub.5-6-8-9**

4. Divisibilità in lotti del compendio

Il compendio immobiliare è relativo ad un complesso produttivo costituito da diversi corpi di fabbrica ed unità immobiliari, compreso una abitazione. Pur essendo fisicamente divisi, si ritiene non opportuno per la procedura e per la successiva vendita coatta ,spezzare la proprietà, in quanto ne risentirebbe la funzionalità stessa aziendale. La abitazione è opportuna conservarla nel contesto, quale abitazione del custode o del titolare.

5.Descrizione sommaria

Oggetto della procedura esecutiva è la intera proprietà di uno stabilimento di trasformazione carni, attualmente non in produzione, posto in Comune di Pavullo nel Frignano (Mo)

6. Descrizione analitica

Il compendio immobiliare si trova a Pavullo nel Frignano, in provincia di Modena , ed in particolare nella frazione denominata Verica ,in via Sandro Pertini n.40 .

Questo è un antico borgo di origine prettamente contadina , distante 9 km. circa dal capoluogo .

L'edificio si trova nella prossimità del centro della borgata, in prossimità della piazzetta con parcheggio.

L'area su cui sorge è di configurazione irregolare, completamente recintata e pianeggiante ed accessibile da strada asfaltata servita da cancello carraio e pedonale.

L'immobile in oggetto è un complesso produttivo dismesso costituito da un corpo originario posto su 4 piani fuori terra più un seminterrato ,edificato nei primi anni '60, a cui si sono aggiunti ampliamenti e modificazioni di varia natura per l'adattamento alle esigenze produttive.

Lo stato complessivo risulta scadente, alla data del sopralluogo effettuato il 6 marzo 2026, ancor più' peggiorato dalla presenza di una colonia rilevante di colombi che ha ricoperto di guano vari ambienti.

La situazione igienica- sanitaria allo stato attuale è del tutto compromessa, tale che ha comportato un prudentiale limitato sopralluogo per le parti "produttive" e di immagazzinaggio, mentre più accessibili ed ispezionabili risultano la zona uffici, la abitazione, le autorimesse.

La visita è stato effettuata il giorno 6 marzo 2026 alla presenza del custode e del titolare con famiglia.

La Azienda- chiusa da anni- si occupava principalmente della trasformazione della carne e la produzione di prosciutti.

Lo stabilimento prevedeva nei vari piani le diverse lavorazioni, compresa la stagionatura e la conservazione dei prodotti finiti, in particolare dei prosciutti ed

insaccati.

I vari reparti sono così suddivisi : celle frigo, sale stagionature, lavaggio e salatura, lavorazione, depositi di stoccaggio merci ed autoveicoli aziendali, gli uffici ed una abitazione di pertinenza .

Il tutto in un contesto edificato in trasformazione dagli anni '60 fino al 2010 circa come dimostrano i diversi titoli edilizi rilasciati dal Comune di Pavullo .

La abitazione è collocata al p.primo del fabbricato, sulla testata del consistente edificio e presenta caratteristiche tipologiche economiche. E' costituita da un soggiorno, un tinello, una piccola cucina, una c.letto matrimoniale , ed un bagno, ambienti tutti che vengono disimpegnati da un lungo corridoio. La altezza interna, in analogia ai retrostanti ambienti produttivi è di mt. 3,45. Sul fronte strada è presente una balconata , balconata che si ripete anche ai piani superiori produttivi.

L'edificio di ampie dimensioni e volumetria , ha caratteristiche costruttive di tipo tradizionale con muratura portante intonacata, copertura a falde con manto in tegole, solai in latero-cemento, tramezzature interne in forati edilizi, i vari piani sono disimpegnati da un ampio vano scale con a fianco un adeguato montacarichi che serve tutti i piani.

Le varie modifiche apportate comportano infine un edificio che appare privo di una propria valenza architettonica, con volumi edilizi che si sono aggiunti in modo unicamente funzionale.

Come stabilimento produttivo pertanto ha uno sviluppo del tutto particolare essendo piu' in verticale che in orizzontale., assumendo quasi l'aspetto di un condominio residenziale essendo scandito da una serie di finestrate tradizionali ad ogni piano.

Gli interni presentano caratteristiche di finitura diverse, mantenendo in parte le caratteristiche originarie, con pavimentazioni in gres o battuta di cemento, impianti in parte sottotraccia ed in parte esterni, infissi in legno e metallo.

Essendo inutilizzata da anni lo stato di degrado si è ulteriormente aggravato .

Il complesso produttivo presenta le seguenti caratteristiche urbanistiche :

Superficie lotto : mq.2.064

Destinazione urbanistica : zona D1

S.U ammissibile : mq. 1238,40 (* in base allo strumento urb. da sanatoria 2010)

Superficie coperta: mq.917,34

S.U Artigianale Tot. Mq. 2180,15:

P. seminterrato : mq. 481,01 (mq. 16,99 sup.tecniche)

P.Terra : mq. 415,84

P.Primo : mq.485,00

P.Secondo : mq. 425,15

P.terzo/sottot : mq.373,15 = mq.2.180,15

S.U Residenziale : mq.146,67

Totale S.U. artigianale + residenziale : mq.2.326,82.

E' opportuno ricordare che la S.U. superficie utile urbanistica, è al netto dei locali tecnici e comprendo solo una parte di quelli accessori e che la Legge urbanistica regionale vigente stabilisce indici di utilizzazione e modalità di conteggio diversi da quelli già adottati per la edificazione originaria del fabbricato.

Il complesso edificio è così composto :

Al piano seminterrato/terra si trovano i locali tecnici quale cabina elettrica e centrale termica, locale per le spedizioni, ufficio, bagno con antibagno, locale per ispezione sanitaria. In continuità poi si trovano locali ad uso magazzino con altezze interne di circa mt.5.00. E' presente inoltre cabina frigorifera ed altro vano pluriuso.

Un ampia scala servita da montacarichi collega i vari piani.

Al piano Terra si trovano altri locali tecnici, magazzini del sale, spogliatoi e locali di servizio di collegamento con il livello esterno del seminterrato.

Al piano primo altre celle frigo, locali di lavorazione carni, deposito ed inoltre è collegato l'appartamento del custode, composto da soggiorno, cucinotto, tinello camera matrimoniale , un servizio igienico.

Al piano secondo e terzo locali di lavorazione carni

Al piano quarto : vano tecnico compreso locali macchine montacarichi.

I materiali utilizzati sono i seguenti in sintesi :

Per la zona di produzione e stagionatura : pavimenti in battuta di cemento e gres

Per gli uffici e servizi : pavimenti in ceramica

In ogni ambiente intonaci civili e rivestimenti in ceramica all'occorrenza.

Le condizioni generali sono modeste ed in alcuni case scarse.

Le porte interne sono del tipo economico e tamburate mentre per i locali di lavorazione sono del tipo REI tagliafuoco. Negli uffici sono in alluminio e vetro.

Finestre in legno e negli uffici, in alluminio.

Sono presenti, ove necessitano gli impianti di riscaldamento- funzionante a gas- ed elettrico e telefonico.

Per gli impianti, di cui risulta dubbia ancora la effettiva funzionalità, non sono state reperiti i relativi certificati di conformità.

7. Stato di possesso dell'immobile

Lo stabilimento produttivo è fermo e privo di occupanti o utilizzatori.

8. Esistenza di difformità catastali,vincoli, formalità o oneri, censi e livelli.

Per quanto potuto accertare non sono stati rinvenuti particolari vincoli, oneri o gravami-, fatta eccezione per le seguenti formalità pregiudizievoli che si riportano in sintesi

- Ipoteca volontaria n. 6246 del 02/12/2011 a favore diper € 639.000,00
- Ipoteca volontaria n. 6247 del 02/12/2011 a favore diper € 200.000,00

- Ipoteca volontaria n. 6248 del 02/12/2011 a favore diper €. 425.605,30
- Ipoteca volontaria n. 6249 del 02/12/2011 a favore di per €. 870.000,00
- Ipoteca volontaria n. 6250 del 02/12/2011 a favore diper €. 237.000,00.
- Ipoteca volontaria n. 6251 del 02/12/2011 a favore diper €. 345.000,00
- Ipoteca volontaria n. 6252 del 02/12/2011 a favore di-per €. 870.000,00
- Pignoramento Immobiliare n. 5753 del 08/04/2014 a favore di
- Pignoramento Immobiliare n. 23925 del 08/11/2024 a favore di

Il tutto come piu' dettagliatamente descritto nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale agli atti .

9.Situazione urbanistica - Regolarità e conformità edilizia .

L'area su cui sorge il compendio immobiliare è secondo il RUE lo strumento urbanistico vigente del Comune di Pavullo nel Frignano AUC 1.2 *“Ambiti consolidati saturi : tessuti di norma di impianto non recente, da non addensare, o in quanto presentano parziali limiti di funzionalità urbanistica o in quanto caratterizzati dalla presenza o contiguità di elementi di pregio storico-culturale o ambientale da salvaguardare”* .

Sempre il RUE *all'Art. 4.2.2. Destinazioni d'uso negli ambiti consolidati”*

Prevede in sintesi di demolizione e ricostruzione nel rispetto di SC max= SC legittimamente preesistente, incrementabile del + 30% a condizione che l'edificio ottenga la certificazione energetica in classe A+ . In realtà la normativa, molto articolata , presenta diverse tipologie di casistiche da rapportarsi alla destinazione d'uso progettuale.

In estrema sintesi e per maggiore chiarezza, il consistente edificio esistente potrebbe essere soggetto ad un recupero abitativo,-anziché produttivo /artigianale attuale. adattando la superficie ai nuovi parametri edificatori, certamente meno intensivi e più appropriati al contesto stesso.

La destinazione urbanistica già prevista nell'area è D1 , e quindi artigianale produttiva.

Al fine di determinare la conformità edilizia ed urbanistica del compendio sono stati presi in considerazione tutti i documenti , le richieste, le autorizzazioni rilasciate relativamente al fabbricato presenti in Comune di Pavullo.

La situazione è decisamente complessa, in quanto l'edificio storico originario ha avuto nel corso degli anni , grandi modifiche, ampliamenti, cambi di destinazione d'uso .

In sintesi le pratiche edilizie risultano essere classificate e raggruppate dal Comune di Pavullo, sinteticamente in questo modo :

P.E. n. 130 (3 fascicoli + abitabilità)

P.E. n. 1047 (3 fascicoli + abitabilità)

P.E. n. 1757

P.E. n. 3978 B

Condono edilizio n. 1291/85

DIA n. 2010 /236

Nel dettaglio le pratiche edilizie rinvenute sono le seguenti:

- La prima licenza edilizia, la n. 2816 risale al 23/03/1963, per la costruzione, sopraelevazione di un fabbricato ad uso lavorazione e conservazioni carni .
- Autorizzazione dei VV.FF del 30 maggio 1963 pratica edilizia n. 1317/14440
- 1° Variante al progetto originario del 25/09/1963 prot. 8360
- 2° Variante al progetto originario del 3/12/1963 prot. n. 10341
- Parere favorevole dei VV.FF del 18 luglio 1964 prot. n. 1350 pratica n. 14440
- Certificato di abitabilità del 28-07-1964 (senza n°. di protocollo)

Successivamente sono state richieste nuove licenze edilizie per modifiche interne ed ampliamenti con :

- Licenza edilizia n.121 del 26 luglio 1968 prot. n.5767
- Licenza edilizia n. 11/74 prot. n.166 del 19 febbraio 1974
- Licenza edilizia n. 210 prot. 8368 del 27 dicembre 1975
- .Certificato di abitabilità. n. 37 del 17 febbraio 1976
- Concessione edilizia n. 122 prot. n. 552 del 15 giugno 1983 ,
- Condono edilizio /Concessione in sanatoria n. 1198 prot. 9531/86 condono n.1291 del 17 dicembre 1991
- D.I.A. per *“Progetto di ristrutturazione ,cambio d’uso e sopraelevazione in sanatoria in fabbricato ad uso attività artigianale “* n. 2010/236 pratica web n. 544 protoc. 0019798 del 18 novembre 2010 a cui sono collegate tutte le autorizzazioni relative per lo scarico, e dei VV.FF.

Per avere una comparazione dello stato di fatto con il progetto approvato occorre prendere in considerazione l’ultimo progetto depositato e cioè la D.I.A. n.2010/236, che è stata presentata come progetto in sanatoria di uno stato modificato nel corso degli anni.

Si constata innanzitutto che esiste coincidenza tra lo stato in sanatoria succitato con le planimetrie catastali in atti, desumendo per altro che graficamente sono state utilizzati i medesimi elaborati

In loco si constata alcune difformità sia esterne nei prospetti che all'interno stesso dell'articolato stabilimento, con aggiunte funzionali, spostamenti divisorie, ed altre opere di minore entità.

In particolare nella facciata principale, la zona uffici differisce nelle aperture finestrate.

Il dato che appare inoltre parzialmente non conforme è quello relativo al conteggio della S.U. Superficie utile in quanto lo stato rilevato non corrisponderebbe a quanto "condonato" con la pratica in sanatoria D.I.A. n.2010/236.

Essendo le pratiche molto numerose e l'edificio assai articolato, il dato finale è comunque da essere ulteriormente verificato nelle singole componenti del conteggio.

A luce di quanto sopra si può ritenere complessivamente che il complesso immobiliare sia urbanisticamente e catastalmente in parziale e limitata difformità.

In via prudenziale, non potendosi fare di fatto una istruttoria specifica di competenza esclusivamente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pavullo nel Frignano, possiamo ritenere che una sanatoria finale dello stato rilevato comporti un esborso tra oneri, e sanzioni pari ad €. 10.000,00, oltre ad €.2.000 per spese tecniche, per un totale quindi di €.12.000, 00.

Si rileva poi che l'indice di utilizzazione urbanistica esistente non consentirebbe – in caso di demolizione e costruzione ex- novo- una edificazione così intensiva, per cui l'eventuale sanatoria riguarderebbe unicamente lo stato di fatto, nella ipotesi di una rimessa in funzione della attività produttiva.

Si tiene inoltre ad evidenziare che non si sono presi in considerazioni anche altri eventuali oneri non prettamente edilizi/urbanistici derivanti dall'attività svolta, - ora cessata- che produceva scarti e rifiuti, anche inquinanti dal punto di vista igienico-ambientale.

In sostanza, visto per altro il degrado igienico esistente all'interno, non abbiamo accertato se sono presenti tutt'ora sostanze che richiedono oneri di smaltimento.

In linea generale è opportuno ricordare che è facoltà dell'aggiudicatario inoltrare una richiesta di sanatoria edilizia entro 120 giorni atto di trasferimento; avvalendosi delle disposizioni di cui all'art.46 comma 5 del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001 e dell'art.40 comma 6 della Legge n.47 del 28 febbraio 1985; gli abusi conformi alle norme urbanistiche vigenti possono essere sanati attraverso il così detto "Accertamento di conformità" in base all'art. 17 della Legge Regionale 23/2004 e successive modificazioni ed integrazioni

10. Stima del Compendio Immobiliare.

Criterio di valutazione adottato

La **valutazione immobiliare** è un processo articolato che richiede esperienza, competenze tecniche, conoscenza del mercato e attenzione a una serie di fattori, sia documentali che legati alle caratteristiche specifiche dell'immobile.

Nell'attuale fase del mercato immobiliare riteniamo che il metodo più coerente sia il così detto **Metodo Comparativo**, che consiste nel confrontare l'immobile da valutare con immobili simili, recentemente venduti o attualmente in vendita nella stessa zona, mettendo pertanto in secondo piano soprattutto il "costo di costruzione", fattore che invece fino ad alcuni anni fa era determinante.

Infatti non era pensabile che il valore di mercato un immobile potesse infine essere inferiore al costo stesso di costruzione / ristrutturazione/adeguamento sismico o impiantistico, ma il mercato – purtroppo- dimostra che queste evenienze sono frequenti e probabili in un mercato sempre più selettivo.

I **dati OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare), forniti dall'Agenzia delle Entrate, rappresentano una fonte oggettiva e rilevante di informazioni. Indicano i valori di mercato medi (minimi e massimi) al metro quadrato per diverse tipologie immobiliari e zone omogenee, costituendo un punto di riferimento per ogni perizia immobiliare.

Tuttavia, **i dati OMI da soli non bastano** a determinare una valutazione realmente accurata. Esistono infatti **fattori fondamentali aggiuntivi** che devono essere attentamente considerati per giungere a una stima coerente con il reale valore di mercato.

Oltre ai dati oggettivi, il metodo comparativo prevede un'attenta analisi delle **caratteristiche intrinseche ed estrinseche** dell'immobile:

- **Caratteristiche intrinseche:** dimensione, disposizione interna, stato di manutenzione, rifiniture (materiali utilizzati, qualità dei rivestimenti, pavimenti, infissi), presenza di impianti moderni, eventuali ristrutturazioni effettuate, esposizione, luminosità, affaccio (interno o esterno), presenza di spazi esterni (balconi, terrazzi, giardini), piano e presenza di ascensore.
- **Caratteristiche estrinseche:** posizione all'interno del quartiere, contesto urbano, vicinanza a servizi essenziali (trasporti, scuole, negozi, aree verdi), qualità del fabbricato (tipologia edilizia, epoca di costruzione, manutenzione delle parti comuni), attrattività della zona, anche in un futuro urbanistico programmato.

Per raggiungere la determinazione del più esatto valore di mercato, secondo il metodo comparativo, occorre seguire le seguenti fasi del Metodo Comparativo

1. **Raccolta dati:** utilizzo dei dati OMI e delle transazioni reali di immobili simili.
2. **Analisi comparativa:** confronto tra l'immobile da stimare e quelli simili, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.
3. **Adeguamento dei valori:** applicazione di coefficienti correttivi in base alle differenze tra gli immobili comparabili e quello oggetto di valutazione.

4. **Determinazione del valore di mercato:** calcolo del prezzo al metro quadro più coerente, con relativa stima finale.

Si fa presente che la presente è una stima strettamente immobiliare dei cespiti immobiliari, e quindi non è una stima aziendale- non avendo tenuto in considerazione le attrezzature presenti nello stabilimento atte alla produzione e conservazione dei prodotti lavorati o marchi di produzione o rete ed avviamento commerciale.

In base ai dati raccolti, alle opportune indagini di mercato, all'attento sopralluogo e all'esperienza personale, sentite anche le agenzie immobiliari del luogo, il perito è in grado di procedere alla seguente stima.

Si tengono in considerazione quali parametri essenziali: le dimensioni calcolate secondo il metodo commerciale e tradizionale in uso, l'ubicazione, lo stato generale e specifico dell'unità, la distribuzione interna dei vani.

Sono state appunto poi visionate le Tabelle OMI – Agenzia delle Entrate, per immobiliari residenziali di tipo economico in Comune di Pavullo (Mo) località Verica , ricavando i seguenti valori riferiti al 1 semestre 2025:

-Abitazioni di tipo economico : Valore di mercato (€/mq.) Min. 630 Mass. 920.

Questo valore è poco significativo, in quanto la abitazione esistente è da inserirsi nel contesto aziendale e non come cespite dotato di autonomia .

Non risultano atti di compravendita recenti –vista per altro la particolarità dell'immobile- a cui potere fare diretto riferimento .

Le dimensioni delle unità immobiliari risultano essere le seguenti,adottando per S.E.L. la superficie comprensiva dei muri esterni e le parti divisorie interne calcolate al 100%,i muri confinanti con altre proprietà o parti comuni/condominiali al 50%.

Per i rapporti mercantili si sono adottati secondo prassi corrente rapportata al caso specifico ed in particolare : s

superfici produttive: 1/1 ,

superfici di stoccaggio coperte : 1/1

superfici di stoccaggio scoperte ed aree cortilive : 20%

abitazione ed uffici : 1/1

-terrazzi e balconi 25%

.

Totale superficie commerciale ragguagliata e parametrata , del complesso- è di mq. 2.850 circa (arrotond.) .

Si ritiene opportuno indicare un valore mediato di stima tra le varie destinazioni d'uso, che sono di deposito, conservazione, produzione e direzionale/abitativa.

Per le aree produttive – con altezza anche di mt.5.00 il valore medio è compreso tra €. 350/400 al mq.

Per i depositi , le autorimesse, e spazi accessorie e funzionali, il valore medio

è pari ad €. 250/300 al mq.

Per gli uffici e la abitazione, che sostituiscono una parte ridotta dell'intero il valore medio è di €. 500/550 al mq.

In virtù delle indagini operate, il più probabile valore mediato di mercato al metro quadrato – l'uno per l'altro- risulta essere pari a : €. 340,00/mq.

Ciò comporta un valore complessivo pari a €.340,00/mq x mq. 2.850 = €.969.000,00

Si adotta poi un Parametro di deprezzamento per le seguenti caratteristiche: - assenza di garanzie per vizi, mancanza dei certificati di conformità impianti, e la soggiacenza a procedimento esecutivo forzato (ai sensi dell'art. 568 cpc): - 10% = €.969.000,00 -10% = €.872.100,00 .

Ad esso va poi detratto l'onere stimato in linea di massima per l'ottenimento della concessione sanatoria edilizia dello stato attuale , che è stato valutato , con gli elementi a disposizione, forfettariamente nella somma di €. 12.000,00, comprensiva anche delle spese tecniche .

Da qui si ottiene :

€.872.100,00. -€.12.000,00=€.860.100,00 che si puo' arrotondare in €. 860.000,00

**Valore complessivo del compendio immobiliare oggetto della presente procedura
€.860.000,00 (ottocentosessantamila euro)**

Ad evasione incarico affidatomi,

Sassuolo, li 6 marzo 2026

L'esperto stimatore

.....