TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

Procedura esecutiva immobiliare n. 183 / 2024

Giudice dell'esecuzione

DOTT.SSA GIULIA LUCCHI

Promossa da

****

contro

****

* * *

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE DI STIMA

Rev 1

Il sottoscritto Ing. Pasquale Del Neso, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Modena al n°2283 sezione A, con studio in Sassuolo (MO) in via Adda n 73/B CF DLN PQL 68P20 E329D PIVA 02943850368, nominato esperto stimatore nella procedura esecutiva immobiliare succitata dal GE

PREMESSO

- di avere ricevuto incarico con provvedimento del GE in data 04/06/2025 e giuramento entro i termini previsti relativamente alla procedura esecutiva in epigrafe
- che nel su citato incarico, al quale si rimanda, sono riportati i quesiti oggetto dell'incarico
- che in data 03/11/2025 è stata depositata sul PCT la prima versione della perizia
- che con Verbale del 10/03/2026 è stata revocata l'ordinanza di vendita

Firmato Da: PASQUALE DEL NESO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1eba897

pronunciata in data 25/11/2025 e disposto la rinnovazione delle operazioni di stima per effettuare verifiche alla tensostruttura attualmente insistente sul BCNC mappale 108, questo al fine di stabilire se i costi di demolizione debbano gravare esclusivamente sulla procedura o diversamente in quote sui vari comproprietari dell'incarico

- che con Verbale 21/05/2026 il GE poneva i seguenti quesiti aggiuntivi rispetto all'incarico originario del 04/06/2025

I. accertamento della proprietà della tensostruttura in capo alla società debitrice (allo stato, provata, a livello documentale, dal permesso di costruire conseguito nel 2017);

II. stima della tensostruttura isolatamente considerata quale miglioria realizzata dalla Babylon S.r.l. in forza di regolare permesso di costruire e, pertanto, non qualificabile come abusiva, con indicazione dei presumibili costi di rimozione (da non decurtare dal valore finale stante l'inopponibilità alla procedura del contratto di comodato stipulato dalla con i comproprietari dell'area e risolto prima del pignoramento);

III. inventario dei beni mobili (arredo vario; mobilio; impianti) presenti all'interno della tensostruttura e quantificazione dei relativi costi di smaltimento (da porsi a carico del futuro aggiudicatario);

IV. stima della tensostruttura unitamente al compendio pignorato, con specificazione della natura di detto bene (ossia se bene immobile autonomamente accatastato rispetto al fondo a cui accede ovvero se bene mobile qualificabile in termini di miglioria dell'area comune, con conseguente mutamento della vocazione urbanistica di detta area);

V. ai fini delle valutazioni di cui al punto precedente, la storia del subalterno 20;

VI. verifica della pendenza attuale del procedimento sanzionatorio avviato, nel dicembre 2024, dal Comune di Modena in riferimento ai manufatti abusivi realizzati sui subalterni 20 e 19 (palco, tribuna e bar) a seguito dell'avvenuto

Firmato Da: PASQUALE DEL NESO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1eba897

conseguimento, nel corso dell'anno 2025, di una CILA in sanatoria;

VII. conseguentemente, specificare la natura non abusiva o abusiva di detti cespiti, procedendo, nel primo caso, a una loro valutazione quali beni pertinenziali della tensostruttura (rimettendo, al futuro aggiudicatario la loro eventuale rimozione, previa quantificazione dei relativi costi) e, nel secondo caso, a una quantificazione degli oneri di demolizione ovvero di sanatoria (da determinarsi, questi ultimi, pro quota, trattandosi di abusi realizzati da terzi senza il consenso dei comproprietari dell'area comune)

- che con Verbale 30/07/2026 il GE invitava l'esperto estimatore a procedere con la redazione di una versione definitiva della relazione di stima che tenesse conto:
  - della futura messa in vendita del compendio pignorato unitamente alla quota parte della tensostruttura insistente sul solo subalterno 20 (pari al 73% del totale) nonché della quota di proprietà pro indiviso sul BCNC (sub. 19);
  - dei costi di edificazione dei muri perimetrali della porzione di area pignorata;
  - dei costi di demolizione dei manufatti abusivi nonché di rimozione dei rifiuti e delle cose mobili presenti all'interno della tensostruttura e, più in generale, sui beni comuni, censibili e non (da quantificarsi tenendo conto delle rispettive quote di pertinenza del compendio pignorato)

ESPONE QUANTO SEGUE

QUESTA RELAZIONE ANNULLA E SOSTITUISCE LA PRECEDENTE VERSIONE DEPOSITATA SUL PCT IL 03/11/2025

Firmato Da: PASQUALE DEL NESO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1eba897

SEZ I: CONTROLLO PRELIMINARE

Trascrizione dell'Atto di pignoramento

L'Atto di Pignoramento, redatto in data 18/06/2024 risulta essere stato trascritto in data 16/07/2024 ai nn 21382/16052, come risulta dalla Nota di Trascrizione depositata sul PCT.

Dalle indagini condotte non risultano altri pignoramenti precedenti nel ventennio precedente.

Corretta identificazione catastale

I beni pignorati derivanti dall'Atto di Pignoramento, consistenti nella porzione di discoteca sub 8, sono così identificati al Catasto Fabbricati del comune di Modena:

Foglio 229, particella 108, sub 8, cat C1, classe 8, consistenza 102 mq, rendita € 1617,23

Si attesta la corretta e completa identificazione catastale dei beni pignorati e perfetta identità tra i beni come descritti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

In aggiunta ai beni sopra descritti il Verbale del GE del 30/07/2026 recita *"...la tensostruttura presente sull'area cortiliva comune (sub. 20) sia da considerarsi, ai fini esecutivi, quale pertinenza da valutarsi unitamente al compendio pignorato, con la conseguenza che l'aggiudicazione del bene principale comporterà il trasferimento pro quota, in capo al futuro aggiudicatario, anche di detto cespite..."*. Pertanto, la porzione di tensostruttura che insiste sul sub 20 sarà considerata tra i beni pignorati e stimata nel valore economico attuale. L'attribuzione del valore avverrà però pro quota, cioè in maniera proporzionale, essendo il sub 20 un Bene Comune e non un bene esclusivo.

Alla data odierna non risultano integrazioni dell'atto di pignoramento.

Firmato Da: PASQUALE DEL NESO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1eba897

NOTA: è opportuno precisare che la Certificazione sostitutiva ex art 567 CPC del 22/04/2024 notaio Maurizio Zivieri di Modena contiene un'imprecisione in quanto il numero del foglio catastale ivi indicato non è corretto (indicato il foglio 220 anziché il 229)

Completezza documentazione ex art 567 co 2 c.p.c.

Si attesta che il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione Notarile Sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della L 302/1998, datata 22/04/2024, a firma del notaio dott Maurizio Zivieri di Modena e depositata sul PCT.

Si precisa quanto segue:

Titoli di proprietà

Alla luce di quanto riportato in precedenza i cespiti pignorati sono due:

1. **Porzione di discoteca sub 8**, pignorato con l'Atto di Pignoramento, redatto dall'Avv. Daniela Calcagno in data 18/06/2024 risulta essere stato trascritto in data 16/07/2024 ai nn 21382/16052
2. **Porzione di tensostruttura insistente sull'area cortiliva sub 20**, estensione del pignoramento con Verbale del GE del 30/07/2026.

L'atto di proprietà relativo agli immobili pignorati di cui al punto 1 è il seguente:

- Decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Modena in data 9/4/24 rep n 548 trascritto il 23/4/2024 al n 8955

  Proprietaria attuale: **********

Dal momento che l'Atto di Pignoramento è stato trascritto in data 16/07/2024 si desume che la trascrizione dell'Atto di Proprietà sia avvenuta solo tre mesi prima della trascrizione del Pignoramento e quindi **prima di venti anni**

Il titolo di proprietà è allegato a questa perizia.

L'attribuzione di proprietà relativo agli immobili pignorati di cui al punto 2 deriva dalla titolarità in capo all'esecutata ********** del Permesso di costruire n

Firmato Da: PASQUALE DEL NESO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1eba897

3791/2016. La tensostruttura è stata realizzata mediante Permesso di Costruire n 3791/2016, con richiedente *********, sulle aree individuate dai sub 19, 20, 21 e 22, autorizzata da tutti i proprietari mediante autorizzazione scritta (vedi ALLEGATO C). Al PdC sopra citato hanno fatto seguito altre pratiche edilizie fino alla SCEA del 8/11/2017 per la richiesta dell'Agibilità del nuovo corpo di fabbrica. La tensostruttura pertanto è da considerarsi come un'opera edilizia legittima in quanto autorizzata dal comune di Modena. Oltretutto, dai rilievi eseguiti dal CTU risulta essere conforme al progetto depositato presso l'archivio Edilizia Privata del comune di Modena.

Il Verbale del GE del 30/07/2026 è allegato a questa perizia

Dati ipocatastali

Si attesta che la Certificazione Notarile Ipocatastale, alla quale si rimanda, riporta con continuità le iscrizioni e le trascrizioni che hanno interessato i beni pignorati nell'ultimo ventennio relativamente alla sola porzione di discoteca.

Dati catastali

Il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) né l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Tuttavia si fa presente che nella Visura Catastale Storica dei beni pignorati si ricava che l'attuale configurazione catastale, a partire dalla Costituzione del 04/02/1993, ha subito le seguenti variazioni:

PORZIONE DI DISCOTECA sub 8

1. Dati alla Costituzione del 04/02/1993 in atti alla stessa data

   Foglio 229, particella 108, sub 8, cat C1, classe 8, consistenza 107 mq, rendita Lire 3.284.900

2. Variazione del 23/11/1999 in atti alla stessa data: DIVERSA

Firmato Da: PASQUALE DEL NESO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1eba897

DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – IMMOBILE ATTUALE

Foglio 229, particella 108, sub 8, cat C1, classe 8, consistenza 102 mq, rendita Lire 3.131.400 (€ 1617.23) – NB: in evidenza i dati variati

L'ultima variazione catastale è avvenuta **oltre venti anni prima** della trascrizione del Pignoramento.

La Certificazione notarile si limita ad indicare che dal 1/1/2004 l'immobile in esame aveva l'attuale identificazione.

PORZIONE DI TENSOSTRUTTURA sub 20

1. Dati alla Costituzione del 04/02/1993 in atti alla stessa data

   Foglio 229, particella 108, sub 1 – Annotazioni corte comune

2. Variazione del 21/03/2018 in atti dal 22/03/2018: DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U.I.U. - IMMOBILE ATTUALE

   Foglio 229, particella 108, sub 20, cat D3, rendita € 1.424,50 – NB: in evidenza i dati variati – Annotazione PORZIONE DI U.I.U. UNITA DI FATTO CON QUELLA DEL FG 229 PART 108 SUB 21 E 22 RENDITA ATTRIBUITA ALLA PORZIONE DI U.I.U. AI FINI FISCALI

Regime patrimoniale esecutati

L'esecutato è una

Giudizio su completezza ed idoneità

L'esperto stimatore attesta che per i beni pignorati la documentazione ipocatastale è completa ed idonea ad eccezione della planimetria catastale da aggiornare come riportato nei paragrafi successivi.

Acquisizione delle visure catastali aggiornate all'attualità

Si conferma che sono state acquisite le visure catastali aggiornate dei beni pignorati.

Passaggi di proprietà

Si attesta che la Certificazione Notarile Ipocatastale, alla quale si rimanda, riporta tutti i passaggi di proprietà della porzione di discoteca sub 8 intervenuti tra la

Firmato Da: PASQUALE DEL NESO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1eba897

trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notificazione del pignoramento.

Si precisa che tali beni pignorati non hanno subito nessuna modifica dei dati catastali a partire dall'ultima variazione del 23/11/1999.

Per quanto riguarda la porzione di tensostruttura sub 20 non risultano passaggi di proprietà dopo il completamento dei lavori risalenti alla SCEA del 08/11/2017.

Il sub 20, sul quale insiste la porzione di tensostruttura, ha subito modeste variazioni catastali già riportate al paragrafo "Dati catastali" al quale si rimanda.

Elenco iscrizioni e trascrizioni

Si attesta che la Certificazione Notarile Ipocatastale, alla quale si rimanda, riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento. Pertanto si può affermare che la porzione di discoteca di cui al sub 8 corrisponde senza incertezza e soluzione di continuità ai beni nella titolarità degli esecutati.

Non risultano iscrizioni e trascrizione per la porzione di tensostruttura di cui al sub 20 data la recente estensione del pignoramento risalente al 30/07/2026.

Accesso agli immobili

D'intesa col custode giudiziario sono stati condotti i seguenti sopralluoghi

1. 04/06/2025
2. 24/09/2025
3. 29/04/2026
4. 30/05/2026
5. 04/06/2026
6. 15/06/2026 sopralluogo condotto con la curatrice dott.ssa Amico

Si precisa che i sopralluoghi n 1 e 2 sono stati condotti per la redazione della

Firmato Da: PASQUALE DEL NESO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1eba897

prima versione della perizia depositata il 03/11/2025. Quelli successivi sono invece i sopralluoghi condotti a seguito delle richieste del GE nelle udienze del 10/03/2026 e del 21/05/2026.

Conclusa la fase di controllo preliminare si procede a rispondere agli altri quesiti posti dal GE.

Firmato Da: PASQUALE DEL NESO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1eba897

SEZ II – QUESITI

QUESITO N. 1:

IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Identificazione dei diritti reali

Nei confronti dei beni pignorati l'Atto di pignoramento indica l'esecuzione forzata dei diritti immobiliari della società debitrice ********** rispetto alla porzione di discoteca sub 8.

Si attesta che il diritto immobiliare di cui sopra corrisponde alla Piena Proprietà in capo alla società esecutata ********** in virtù del titolo di proprietà descritto nel paragrafo dedicato.

Si attesta altresì che l'attribuzione della proprietà in capo alla ********** della porzione di tensostruttura sub 20 deriva dalla titolarità del Permesso di costruire n 3791/2016 come già illustrato in precedenza.

Beni oggetto del pignoramento

I beni pignorati oggetto del pignoramento sono di seguito descritti:

Porzione di discoteca sub 8

Catasto Fabbricati del comune di Modena:

Foglio 229, particella 108, sub 8, cat C1, classe 8, consistenza 102 mq, rendita € 1617,23

Porzione di tensostruttura sub 20

Bene comune censibile

Catasto Fabbricati del comune di Modena:

Foglio 229, particella 108, sub 20, cat D3, rendita € 1.424,50

Annotazione PORZIONE DI U.I.U. UNITA DI FATTO CON QUELLA DEL FG 229 PART 108 SUB 21 E 22 RENDITA ATTRIBUITA ALLA PORZIONE DI U.I.U. AI

Firmato Da: PASQUALE DEL NESO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1eba897

FINI FISCALI

Dal momento che l'attribuzione del valore della porzione di tensostruttura sub 8 avverrà pro-quota, cioè in maniera proporzionale, in questo paragrafo viene individuato il criterio di proporzionalità. Tale criterio sarà poi esteso negli altri casi indicati in questa perizia ove si tratterà suddividere importi in aggiunta o in diminuzione relativamente a beni comuni.

A tal fine, in assenza di tabelle millesimali approvate dall'assemblea condominiale, il criterio adottato deriva dalla consistenza delle superfici delle proprietà esclusive in cui è suddiviso il fabbricato identificato alla particella n 108. Le superfici sono state calcolate con l'ausilio dei dati catastali e degli elaborati grafici derivanti dall'accesso agli atti presso l'archivio dell'Edilizia Privata del comune di Modena. Si riporta di seguito la tabella

TABELLA DI PROPORZIONALITA' PROPRIETA' COMUNI

Subalterno	Superfici di proprietà		Note
	mq	%	
15	326	21,8%	
8	102	6,8%	Beni pignorati in origine
9	98	6,6%	
17	111	7,4%	
16	112	7,5%	
18	198	13,2%	incluso sub 2
12	181	12,1%	incluso sub 3
13	184	12,3%	incluso sub 21
14	184	12,3%	incluso sub 22
Sommano	**1496**	**100,0%**	

Firmato Da: PASQUALE DEL NESO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1eba897

SEZ II – QUESITI

QUESITO N. 2:

DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E STIMA

Descrizione sommaria

Ai fini di codesta perizia **le consistenze pignorate costituiscono un unico lotto immobiliare** come di seguito descritto:

- **Piena proprietà di una porzione di discoteca ubicato in via Jacopo da Porto Sud 493 a Baggiovara di Modena, disposta su un unico livello al piano terra e costituita da un grande ambiente centrale ad uso bar, porzione di bagni, porzione di area di servizio ad uso cucina, porzione di guardaroba.**
- **Proprietà pro quota di una tensostruttura a copertura di un'area cortiliva esterna**

Identificazione catastale:

Porzione di discoteca sub 8

Catasto Fabbricati del comune di Modena:

Foglio 229, particella 108, sub 8, cat C1, classe 8, consistenza 102 mq, rendita € 1617,23

Porzione di tensostruttura sub 20

Bene comune censibile

Foglio 229, particella 108, sub 20, cat D3, rendita € 1.424,50

Annotazione PORZIONE DI U.I.U. UNITA DI FATTO CON QUELLA DEL FG 229 PART 108 SUB 21 E 22 RENDITA ATTRIBUITA ALLA PORZIONE DI U.I.U. AI FINI FISCALI. Si precisa che il BCC non comprende i sub 21 e 22.

Descrizione analitica

PORZIONE DI DISCOTECA SUB 8

Firmato Da: PASQUALE DEL NESO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1eba897

L'immobile pignorato è parte integrante senza soluzione di continuità di un maggiore corpo di fabbrica ubicato ai limiti della frazione di Baggiovara, poco distante dall'importante arteria di via Giardini. L'intero fabbricato è un locale di pubblico spettacolo.

Il fabbricato è disposto su un unico livello a piano terra.

Nell'adiacente area esterna è presente un ampio parcheggio che abbraccia il fabbricato su tre lati, nord, sud ed ovest mentre ad est è situata un'area servizi o retro.

Sono presenti diversi accessi al fabbricato sia sui lati del parcheggio sia sul retro.

Tra i diversi accessi solo uno, posto sul retro dal corridoio comune sub 20 lato est, consente l'ingresso diretto alla porzione pignorata. D'altra parte però, dal momento che la porzione pignorata è parte integrante del locale di pubblico spettacolo e ne occupa la parte centrale, essa è raggiungibile anche da altri due accessi posti sul fronte principale lato ovest.

Il fabbricato ha un'altezza in gronda di circa 4 metri. Sugli ingressi principali posti ad ovest è dotato di una tettoia con struttura metallica ed altezza min/max pari a cm 230/300.

Le facciate dell'edificio sono realizzate in pannelli colorati di nero. Sono colorate di nero anche le due porte degli ingressi principali.

L'area di parcheggio, pavimentata in asfalto, è dotata lungo i confini di alte alberature e di una siepe bassa. Quest'ultima si interrompe in corrispondenza dei due accessi, uno ampio e carrabile, l'altro pedonale, ubicati su via Jacopo da Porto Sud.

Le pitture (tinteggi e verniciatura) non sono recenti.

Lo stato manutentivo delle facciate e dell'area esterna è buono.

La struttura portante dell'edificio è costituita da travi e pilastri in calcestruzzo armato, copertura in tegoli prefabbricati.

Firmato Da: PASQUALE DEL NESO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1eba897

La porzione pignorata è posta in posizione baricentrica rispetto al fabbricato ed è disposta secondo l'asse est/ovest. Dal momento che è parte integrante del locale di pubblico spettacolo essa contiene porzioni di guardaroba, bar, area tavolini, area di servizio ad uso cucina, area bagni. Per tali motivi i confini sono definiti dalle murature sui lati est ed ovest mentre non sono affatto definiti sugli altri due lati nord e sud.

La pavimentazione degli ambienti è in ceramica. Sono presenti varie controsoffittature disposte a quote diverse per cui l'altezza degli ambienti è variabile dai 3 ai 3,80 m. Le pareti ed i soffitti sono di colore nero.

Le pareti divisorie e le porte dei bagni sono realizzate con pareti d'arredo mentre le altre pareti bagni sono realizzate con pannelli verniciati di nero. L'altezza del soffitto nei bagni è di m 2,75.

La porta d'accesso al locale pignorato è in metallo con maniglione anti panico.

Le pitture (tinteggi e verniciatura) non sono recenti.

Lo stato manutentivo delle parti interne è buono.

Sono presenti gli impianti elettrico e di illuminazione, l'impianto di amplificazione sonora, l'impianto di climatizzazione ad aria, idrico e fognario e del gas. Tali impianti sono comuni a tutti gli ambienti che formano il locale di pubblico spettacolo pertanto la porzione pignorata non è dotata di impianti dedicati ed indipendenti. Trattandosi di un locale di pubblico spettacolo gli impianti elettrico, di illuminazione e di amplificazione sonora sono di particolare importanza.

E' stato possibile reperire alcune dichiarazioni di conformità degli impianti che si allegano alla perizia.

Lo stato di manutenzione degli impianti è buono.

PORZIONE DI TENSOSTRUTTURA SUB 20

Si tratta di una tensostruttura modulare costituita in copertura da n 9

Firmato Da: PASQUALE DEL NESO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1eba897

moduli/cupolini, ciascuno dei quali di forma piramidale a base quadrata di 4 m, avente complessivamente una superficie coperta di circa 200 mq, misure in pianta m 12.20 x 16.20 m, sostenuta da n 6 pilastri disposti a maglia regolare secondo un rettangolo di m 8.00 x 12.00. Le altezze variano da 4,00 m sotto trave, 4,70 m alla base dei "cupolini a piramide" ed infine 6,00 m in corrispondenza del colmo del cupolino a piramide.

Sono presenti n 9 cupolini a piramide.

La struttura portante verticale ed in elevazione è in acciaio, più precisamente i pilastri sono in tubolare a sezione quadrata, le travi reticolari e gli arcarecci sono in tubolari a sezione circolare.

La struttura portante è in acciaio, costituita da n 6 colonne in tubolare a sezicne quadrata mm 200x200, dotate al piede di piastra di base mm 500x500 fissate con barre filettate alle sottostanti fondazioni in calcestruzzo armato, telai principali e secondari costituiti da tralicci ancorati alla testa dei pilastri, strutture in elevazione di completamento che costituiscono i cupolini.

La copertura della tensostruttura è realizzata in pvc.

Lungo i lati sono ubicati tendaggi apribili in tessuto sintetico.

La pavimentazione dell'area coperta dalla tensostruttura è in ceramica.

PRECISAZIONE: dalla lettura degli elaborati grafici si evince che l'altezza sotto trave è indicata pari a m 2,91. In realtà l'altezza effettiva, riportata correttamente nella relazione di progetto e confermata dai rilievi eseguiti in fase di sopralluogo, è pari a m 4,00.

Le altre misure riportate negli elaborati grafici sono conformi alla relazione di progetto e sono state confermate anche dai rilievi di cui sopra.

La Tensostruttura costituiva un'estensione della discoteca per cui l'uso da considerarsi è di PUBBLICO SPETTACOLO.

Lo stato manutentivo della tensostruttura è buono

Firmato Da: PASQUALE DEL NESO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1eba897

La tensostruttura è dotata di impianti elettrici, di amplificazione sonora, di illuminazione, di rilevazione ed allarme. Non è stato possibile effettuare una verifica del corretto funzionamento degli impianti che appaiono in stato evidente di abbandono e mancanti di alcune parti (altoparlanti, telecamere, corpi illuminanti)

Lo stato manutentivo degli impianti è scarso

Si pone in evidenza quanto segue

Le strutture della TENSOSTRUTTURA sono state progettate e collaudate staticamente nell'ambito delle pratiche 3791/2016 e 3792/2016.

La Tensostruttura non è un arredo ma un fabbricato vero e proprio, in quanto possiede una propria struttura portante verticale (pilastri in acciaio) connessa staticamente alle fondazioni in calcestruzzo armato.

La Tensostruttura insiste per circa 55 mq sui sub 21 e 22 di proprietà privata esclusiva e non comune mentre per la restante parte sul sub 20, Bene Comune Censibile.

ALTRI ELEMENTI DERIVANTI DAI SOPRALLUOGHI

AREA DI PARCHEGGIO sub 19

Il sub 19, identificato come BCNC Bene Comune Non Censibile, consiste in un'area pavimentata in asfalto ad uso parcheggio posta tutt'intorno al fabbricato. Su quest'area all'atto dei sopralluoghi condotti dal CTU è stato rilevato quanto segue (vedi anche allegato RILIEVO 30 MAGGIO 2026)

1 CONTAINER m 6.40x2.40x H 2.50 ad uso deposito bibite

3 CONTAINER m 6.40x2.40x H 2.50 ad uso deposito materiale per attività pubblico spettacolo (insegne, tabelloni, arredi, ecc.)

6 CONTAINER m 6.40x2.40x H 2.50 ad uso deposito materiale per attività

Firmato Da: PASQUALE DEL NESO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1eba897

pubblico spettacolo (insegne, tabelloni, arredi, ecc.)

13 CONTAINER m 12.30x2.40xH2.50 uso deposito non ispezionabile perché le porte sono chiuse con lucchetti.

15 COPERTURA MARCIAPIEDE realizzata con elementi in policarbonato su struttura metallica esistente

Sono stati inoltre rilevati una serie di accumuli di rifiuti e di materiali vari di seguito elencati.

10 AREA PAVIMENTATA CON TAPPETO VERDE SINTETICO davanti all'attuale pizzeria + TAVOLINI E SEDIE (si presume che siano utilizzati dalla pizzeria per i propri clienti), superficie mq 140

11 RECINZIONE METALLICA realizzata con rete tipo Pasini ben fissate al terreno, controventate e dotate di telo antipolvere, misure m 11,15 x H 2,50

5 AREA PAVIMENTATA CON TAPPETO VERDE SINTETICO davanti al palco, superficie mq 200

2 RIFIUTI sfusi + materiale di risulta edile

4 RIFIUTI sfusi

7 RIFIUTI sfusi

8 n 6 vasche in cls ad uso aiuole

9 MATERIALE di risulta edile sfuso 6 mc

12 RIFIUTI SFUSI

14 RIFIUTI SFUSI + CASSONETTI

16 MARCIAPIEDE coperto con tappeto verde sintetico 150 mq

AREE sub 20

Le aree relative al sub 20, identificato come BCC Bene Comune Censibile, sono in parte sottese alla tensostruttura, con pavimentato in ceramica, ed in una parte costituiscono un corridoio parzialmente coperto, pavimentato in ceramica ed in quadrotti di cls.

Firmato Da: PASQUALE DEL NESO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1eba897

Su quest'area all'atto dei sopralluoghi condotti dal CTU è stato rilevato quanto segue

AREE SOTTOTESE DALLA TENSOSTRUTTURA SUB 20

17 PALCO di circa 25 mq, misure in pianta m 6.10 x 4.07, avente ripiano di altezza H 1.00 m da terra e costituito da una struttura a moduli ciascuno di dimensione in pianta m 2.00 x 2.00, scaletta di accesso, parapetti solo su alcuni lati del ripiano, n 4 tralicci verticali che sorreggono altrettanti tralicci orizzontali a quota di circa m 4.00 da terra, copertura con lamiera fissata ai tralicci, tendoni in materiale sintetico a chiusura parziale del palco.

Si precisa che i tralicci verticali ed i moduli che compongono il ripiano sono solo appoggiati e non fissati a terra per cui si configura come un arredo e non come un fabbricato.

18 TRIBUNA, di circa 63 mq, avente forma ad L, misure in pianta m 9.65x4.00 + 3.97 x 6.04, avente ripiano su due livelli di cui uno con H 0.75 m e l'altro con H 1.00 m, costituito da una struttura a moduli ciascuno di dimensione in pianta m 2.00 x 2.00, n 2 scalette di accesso, parapetti sui lati.

Anche il PALCO e della TRIBUNA costituivano un'estensione della discoteca per cui l'uso da considerarsi è di PUBBLICO SPETTACOLO.

Si pone in evidenza quanto segue:

Le strutture portanti del PALCO e quella della TRIBUNA sono state progettate nell'ambito della CILA IN SANATORIA N 230/2025.

Il Palco e la Tribuna essendo arredi sono movibili. Ad ogni modo alla data del sopralluogo il Palco sporgeva di circa m 1.36 sull'area del sub 19 per una superficie di circa 5.50 mq. Pertanto in Palco ad oggi insiste su due subalterni, il sub 20 ed il sub 19.

La Tribuna invece insiste per circa 8 mq sul sub 20, Bene Comune Censibile, mentre per la maggior parte insiste sui sub 21 e 22, di proprietà private esclusive

Firmato Da: PASQUALE DEL NESO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1eba897

e non comuni.

19 PEDANA di circa 9 mq, misure in pianta m 7,25 x 1,26, in materiale ligneo.

CORRIDOIO SUB 20

22 BOX IN LAMIERA ad uso deposito, chiuso al momento del sopralluogo, misure m 1,83x1,55xH2,00

23 BOX IN LAMIERA ad uso locale tecnico per parti di impianti meccanici tra cui un serbatoio in pressione, un altro serbatoio da 500 litri, una bombola l'impianto di addolcimento dell'acqua sanitaria marca IDROBIOS, misure m 3,04x1,26xH1,08

24 ARMADIO CONTATORI ENERGIA ELETTRICA, misure 4,25x0,53x2,08

25 FINESTRA TAMPONATA, all'atto del sopralluogo la chiusura appariva realizzata con laterizi ed era al grezzo, cioè senza intonaco. Misure vano m 1,40xH1,57, altezza da terra m 1,04

26 PARETE IN CARTONGESSO dotata di porta, lunghezza m 4,04 estesa a tutt'altezza, spessore cm 12, posta sull'ala nord del corridoio

27 CONTROPARETI IN CARTONGESSO, misure m 12,18 + 9,63 estese a tutt'altezza

28 PARETE IN CARTONGESSO dotata di porta, lunghezza m 4,04 estesa a tutt'altezza, spessore cm 12, posta sull'ala sud del corridoio

29 PARETE IN CARTONGESSO a forma di L, misure m 2.35 + 0.70 per H m 2,00

30 TENDONI IN PVC a tutt'altezza di circa m 3,00

31 n 2 VASCHE AD USO AIUOLE

32 ARREDO IN LEGNO COMPENSATO

Durante il sopralluogo sono stati rilevati altri arredi insistenti però su aree private esclusive e non comuni di cui non si riporta la descrizione in quanto non sono oggetto di questa procedura esecutiva.

ALTRI ARREDI sub 20

Firmato Da: PASQUALE DEL NESO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1eba897

Oltre a quelli descritti sono stati rilevati anche i seguenti arredi

ARREDI	n
Divanetti di colore giallo lunghezza mt. 1,50	11
Divanetti di colore giallo lunghezza mt. 0,40	16
Divanetti di colore giallo lunghezza mt. 0,80	3
Divanetti in ecopelle	6
Divanetti in ecopelle/compensato/ferro	3
Tavolini bassi in ferro dim. Cm 0,60x0,60x0,50	26
Tavolini a forma di cubo in compensato color oro	5
Tavolini in plastica alti	3
Scaffalatura metallica	1
Banco bar dim mt2,5x1,00x1,00	1
Banco di compensato	1
Banco di ferro	1

Firmato Da: PASQUALE DEL NESO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1eba897

COSTO DA ADDEBITARE ALLA PROCEDURA PER SUDDIVIDERE LA PORZIONE DI DISCOTECA DAL RESTANTE AMBIENTE INTERNO

La porzione di discoteca sub 8 è identificata senza soluzione di continuità rispetto alla restante locale di pubblico spettacolo. Al fine di rendere effettivamente fruibile la porzione di immobile a favore del futuro acquirente del bene si rende necessario prevedere i costi di edificazione delle pareti di separazione laterali.

Si riportano di seguito i costi

PORZIONE DI DISCOTECA SUB 8 - PARETI IN MURATURA E DEMOLIZIONE CONTROSOFFITTI	Euro
Costruzione di 2 pareti in muratura lungo i due lati della porzione di discoteca sub 8 finita di intonaco e tinteggio	
Demolizione e trasporto a rifiuto dei controsoffitti dellaa porzione di discoteca sub 8	
Spese tecniche	
A CORPO	25 000,00

Il costo da addebitare alla procedura è pari **ad € 25.000,00**

Firmato Da: PASQUALE DEL NESO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1eba897

COSTI DA ADDEBITARE ALLA PROCEDURA PER RIMOZIONE ARREDI OBSOLETI E RIFIUTI ABBANDONATI

17 PALCO

COSTI DI DEMOLIZIONE

	UM	Quantità	Prezzo unitario	Euro
Accantieramento	cad	1,00	250,00	250,00
Autogru	ora	2,00	150,00	300,00
Smontaggio parti in acciaio	a corpo			1 500,00
Smontaggio moduli	a corpo			1 000,00
Carico e trasporto	cad	1,00	250,00	250,00
Oneri di discarica	a corpo			1 000,00
			Sommano	4 300,00
Costo da attribuire alla parte comune sub 20				**4 300,00 €**

18 TRIBUNA

COSTI DI DEMOLIZIONE

	UM	Quantità	Prezzo unitario	Euro
Accantieramento	cad	1,00	250,00	250,00
Smontaggio parti in acciaio	a corpo			500,00
Smontaggio moduli	a corpo			1 500,00
Autogru	ora	2,00	150,00	300,00
Carico e trasporto	cad	1,00	250,00	250,00
Oneri di discarica	a corpo			2 000,00
			Sommano	4 800,00

Superficie tribuna		mq	63,00
Superficie insistente su sub 20		mq	8,00
% rispetto al totale			13%
Costo di demolizione			4 800,00
% rispetto al totale			13%
Costo da attribuire alla parte comune sub 20			**624,00 €**

Firmato Da: PASQUALE DEL NESO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1eba897

ALTRI ARREDI

COSTI DI DEMOLIZIONE

	UM	Quantità	Prezzo unitario	Euro
19 PEDANA	a corpo	1,00	200,00	200,00
32 ARREDO in compensato	a corpo	1,00	200,00	200,00
Divanetti di colore giallo lunghezza mt. 1,50	a corpo	11		1 000,00
Divanetti di colore giallo lunghezza mt. 0,40		16		
Divanetti di colore giallo lunghezza mt. 0,80		3		
Divanetti in ecopelle		6		
Divanetti in ecopelle/compensato/ferro		3		
Tavolini bassi in ferro dim. Cm 0,60x0,60x0,50		26		
Tavolini a forma di cubo in compensato color oro		5		
Tavolini in plastica alti		3		
Scaffalatura metallica		1		
Banco bar dim mt2,5x1,00x1,00		1		
Banco di compensato		1		
Banco di ferro		1		
			Sommano	**1 400,00**
sono inclusi il carico, trasporto in discarica e relativi oneri				
Costo da attribuire alla parte comune sub 20				**1 400,00 €**

Firmato Da: PASQUALE DEL NESO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1eba897

RIFIUTI E MATERIALI VARI PRESENTI NELL'AREA CORTILIVA DEL SUB 19

DESCRIZIONE	Materiale da smaltire	UM	Quantità	Prezzo unitario	Euro
10 AREA PAVIMENTATA CON TAPPETO VERDE SINTETICO + TAVOLINI E SEDIE	Smaltimento a cura della pizzeria di cui si presume la proprietà di tali arredi				
11 RECINZIONE METALLICA	Reti tipo				
5 AREA PAVIMENTATA CON TAPPETO VERDE SINTETICO	Tappeto sintetico mq 200				
2 RIFIUTI sfusi + materiale di risulta edile	Rifiuti e materiale di risulta edile				
4 RIFIUTI sfusi + materiale di risulta edile	Rifiuti e materiale di risulta edile				
7 RIFIUTI sfusi	Rifiuti				
8 n 6 vasche in cls ad uso aiuole	n 6 vasche in cls ad uso aiuole				
12 RIFIUTI SFUSI	Rifiuti				
14 RIFIUTI SFUSI	Rifiuti				
16 MARCIAPIEDE coperto con tappeto verde sintetico	Tappeto sintetico mq 150				
1 CONTAINER m 6.40x2.40x H 2.50 ad uso deposito bibite	Smaltimento materiale posto all'interno a cura della pizzeria di cui si presume la proprietà di tali beni escluso container	a corpo	1,00	11 000,00	11 000,00
3 CONTAINER m 6.40x2.40x H 2.50	Smaltimento dei materiali posti all'interno escluso container				
6 CONTAINER m 6.40x2.40x H 2.50	Smaltimento dei materiali posti all'interno escluso container				
13 CONTAINER m 12.30x2.40xH2.5	Smaltimento dei materiali posti all'interno escluso container				
1 CONTAINER m 6.40x2.40x H 2.50	Smaltimento SOLO CONTAINER	cad	1,00	250,00	250,00
3 CONTAINER m 6.40x2.40x H 2.50	Smaltimento SOLO CONTAINER	cad	1,00	250,00	250,00
6 CONTAINER m 6.40x2.40x H 2.50	Smaltimento SOLO CONTAINER	cad	1,00	250,00	250,00
13 CONTAINER m 12.30x2.40xH2.5	Smaltimento SOLO CONTAINER	cad	1,00	250,00	250,00
				Sommano	12 000,00
sono inclusi il carico, trasporto in discarica e relativi oneri					
Costo da attribuire alla parte comune sub 19					12 000,00 €

Firmato Da: PASQUALE DEL NESO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1eba897

RIEPILOGO COSTI PER RIMOZIONE ARREDI OBSOLETI E RIFIUTI ABBANDONATI			
17 PALCO Costi di demolizione	sub 20		4 300,00 €
18 TRIBUNA Costi di demolizione	sub 20		624,00 €
ALTRI ARREDI Costi di demolizione	sub 20		1 400,00 €
RIFIUTI E MATERIALI VARI	sub 19		12 000,00 €
Sommano			18 324,00 €
Costo da attribuire alla procedura			**18 324,00 €**

Firmato Da: PASQUALE DEL NESO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1eba897

SEZ II – QUESITI

QUESITO N. 2.1:

REGOLARITA' SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

Epoca di realizzazione dell'immobile ed estremi provvedimenti autorizzativi

PORZIONE DI DISCOTECA SUB 8

La porzione di immobile oggetto di stima è stata ultimata nel 1993 ed è stata realizzata in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie identificate a seguito di accesso agli atti presso l'archivio Edilizia Privata del comune di Modena.

1. Concessione edilizia del 14/02/1991 prot 1178/90 relativa alla COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO A SERVIZIO DELL'INDUSTRIA e relativo Certificato di Agibilità del 13/05/1995 prot 26ena bit 15289/94 (agibilità relativa all'intero fabbricato)
2. Variante con cambio d'uso alla Concessione del 14/02/1991 prot 1745/92
3. Concessione edilizia n 840/94 per cambio di destinazione d'uso di fabbricato al servizio dell'industria in Modena via J. Da Porto n 485 successivamente annullata con sentenza del TAR n 460/2002 del 18/03/2002
4. Dichiarazione di Inizio Attività del 02/12/1998 prot 3086/98 per modifiche nella distribuzione interna e relativo Certificato di Abitabilità del 13/12/1999 prot 26ena bit 19253/99
5. CILA Attività edilizia libera asseverata del 22/09/2016 n 2714/2016 per piccole modifiche interne a pareti divisorie
6. CILA del 27/07/2017 n 2476/2017 per opere interne e rifacimento dei servizi igienici a servizio del locale discoteca

Lo stato legittimato è quello relativo alla CILA del 27/07/2017 n 2476/2017.

Firmato Da: PASQUALE DEL NESO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1eba897

Rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo

La porzione di discoteca risulta dalle evidenze del sopralluogo rispondente ai provvedimenti edilizi autorizzativi di cui sopra.

Rispondenza delle planimetrie catastali allo stato dei luoghi

Dalle risultanze del sopralluogo sono emerse discordanze tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale dei beni pignorati.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi per via delle modifiche rilevate alle pareti interne non portanti. Tale planimetria va pertanto aggiornata.

Il costo dell'aggiornamento catastale si stima in € 400,00 + oneri previdenziali 4% + IVA 22% = **€ 507,52. Tale costo è a carico della procedura**

Epoca di realizzazione dell'immobile ed estremi provvedimenti autorizzativi

PORZIONE DI TENSOSTRUTTURA SUB 8

La tensostruttura è stata realizzata con la presentazione delle seguenti istanze edilizie:

P.D.C. Pratica E. 3791-2016 Prot. 188644 del 20-12-2016 - "Realizzazione di tensostruttura a servizio del locale discoteca"

Richiedente la pratica: ********** (LOCATARIO)

AUTORIZZAZIONI DEI PROPRIETARI: allegata all'istanza edilizia sono state presentate le scritture private/autorizzazione (deleghe) da parte dei proprietari dell'area (Immobiliare Menotti- Bartolini Stefano; Raimondi Marcello; Bartolai Lino; Liguori Gaetano). Tali autorizzazioni, obbligatorie per la presentazione dell'istanza edilizia nel caso di più proprietari, autorizzava la Babylon a realizzare la tensostruttura nel cortile interno tra cui il Bene Comune sub 20. Tali deleghe sono presenti nell'Allegato C in coda alla documentazione del PDC 3791/2016.

Firmato Da: PASQUALE DEL NESO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1eba897

DEPOSITO STRUTTURE Pratica Edilizia 3792-2016 Prot. 188645 del 20-12-2016 - "Realizzazione di tensostruttura a servizio del locale discoteca" Data inizio lavori 09-08-2017 - Data fine lavori 11-10-2017

- S.C.I.A. in variante Pratica Edilizia 3377-2017 Prot. 158401 del 23-10-2017 - "Realizzazione di tensostruttura a servizio del locale discoteca - VARIANTE MINORE AL P.D.C n. 3791/2017". Trattasi di variante per modesta traslazione del sedime su cui è stata costruita la tensostruttura. Richiedente la pratica: SOC. SOC. BABYLON SRL (LOCATARIO)
- COLLAUDO STATICO del 14-11-2017 a firma dell' Arch LARA PECE
- S.C.E.A (AGIBILITA' ASSEVERATA DAL TECNICO) Pratica Edilizia 3579/2017 - Numero pratica domoweb 3543/2017 del 08-11-2017 e relativi allegati tra cui la Variazione Catastale (Da BCNC a BCC).

CILA SANATORIA P.E. 230/2025 presentata il 06-02-2025 Prot. 52818 – MS Opere interne prive di rilevanza strutturale- Difformità parziale rispetto al titolo abilitativo.

La CILA fu presentata a seguito della comunicazione di avvio del procedimento sanzionatorio del 19/12/2024 prot 507109 da parte dell'ufficio Abusi Edilizi del comune di Modena ed emessa a seguito del sopralluogo della Polizia Locale del 31/10/2024 (relazione di sopralluogo prt n 425836 del 04/11/2024).

La pratica edilizia riporta alcune piccole variazioni architettoniche interne al fabbricato che non riguardano Il bene pignorato ma le aree comuni dei sub 19 e 20.

A solo titolo informativo si riporta in allegato l'Avvio del Procedimento sanzionatori di cui sopra.

<u>Rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo</u>

Dalle evidenze del sopralluogo la tensostruttura risulta rispondente ai provvedimenti edilizi autorizzativi di cui sopra.

<u>Rispondenza delle planimetrie catastali allo stato dei luoghi</u>

Non risulta depositata una planimetria catastale della tensostruttura.

Firmato Da: PASQUALE DEL NESO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1eba897

SEZ II – QUESITI

QUESITO N. 3:

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

Stato di possesso del bene

PORZIONE DI DISCOTECA SUB 8

Al momento del sopralluogo del CTU la porzione pignorata sub 8 del fabbricato ad uso locale di pubblico spettacolo era occupato dalla società ********** in virtù del contratto di locazione datato in data 01/10/2024 registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Modena in data 23/09/2025 al numero 14692 serie 3T ufficio TGU. La decorrenza del contratto è il 01/10/2024

Il canone di locazione è pari ad € 6.000,00 oltre IVA per anno, da pagarsi con rate trimestrali anticipate a partire dal mese di ottobre 2024.

La durata del contratto è di 6 anni + 6 anni, rinnovabile tacitamente alla scadenza.

Tale contratto di locazione, dal momento che è stato registrato il 23/09/2024 e quindi successivamente rispetto alla data di trascrizione del pignoramento avvenuta il 16/07/2024, non è opponibile alla procedura per cui in caso di aggiudicazione l'aggiudicatario non sarà obbligato a rispettare il contratto.

Determinazione indennità occupazione

A valle di quanto scritto sopra, come avviene in tali casi, si procede a determinare l'importo dell'indennità occupazionale relativa ai beni oggetto di stima.

Tale importo corrisponde al cosiddetto Giusto Prezzo delle locazioni, usualmente pari al 10% del Valore Catastale dell'immobile, come di seguito riportato.

Firmato Da: PASQUALE DEL NESO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1eba897

Calcolo Valore Catastale	€
Rendita Catastale	
Locale pubblico spettacolo C1	1617,23
totale Rendita	**1617,23**
Rivalutazione rendita + 5%	1 698,09
coefficiente moltiplicatore per C1	40,8
Valore Catastale	**69 282,07**

Calcolo Giusto Prezzo LOCAZIONE	€
Giusto prezzo Canone di Locazione 10% Valore Catastale	**6 928,21**

Tenuto conto degli arrotondamenti si stabilisce che il valore dell'indennità occupazionale è pari ad **€ 6.900,00 per anno**.

Stato di possesso del bene

PORZIONE TENSOSTRUTTURA SUB 20

Nei vari sopralluoghi condotti dal CTU si è sempre rilevato uno stato di abbandono della tensostruttura e dell'area sottesa per cui non si è ravvisato nessun soggetto che potesse essere in possesso del bene.

Esistenza di formalità vincoli o oneri anche di natura condominiale

PORZIONE DI DISCOTECA SUB 8

PORZIONE DI TENSOSTRUTTURA SUB 20

Non risultano esistenti 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.

Non risultano esistenti formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Non risulta nominato nessun amministratore di condominio né risultano importi annui relativi alle spese di gestione. Pertanto gli oneri relativi alla gestione ordinaria per un biennio sono pari a zero.

Firmato Da: PASQUALE DEL NESO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1eba897

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

Sono stati adottati n 2 criteri di stima per valutare i beni pignorati, consistenti nella porzione di discoteca sub 8 e nella porzione di tensostruttura sub 20.

Per la porzione di discoteca è stato utilizzato il criterio del Valore di mercato mentre per la porzione di tensostruttura si è preferito utilizzare il Costo di ricostruzione a nuovo deprezzato

STIMA VALORE PORZIONE DI DISCOTECA SUB 8

Calcolo superficie commerciale

La superficie commerciale dei beni in oggetto è calcolata secondo quanto La superficie commerciale dei beni in oggetto è calcolata secondo quanto indicato dagli usi e costumi della Provincia di Modena:

- muri perimetrali esterni per intero;
- murature confinanti con altre proprietà o parti comuni calcolate per ½;
- murature interne calcolate per intero

e con i seguenti rapporti mercantili:

- locali di servizio (soffitte e cantine) = 0,33
- balconi e garage = 0,50;
- terrazze = 0,75
- posti auto = 0,25

Nel rispetto dei parametri sopra citati, sulla base delle misurazioni occorse in occasione del sopralluogo, con l'ausilio degli elaborati grafici ottenuti presso gli uffici comunali, è stata misurata la superficie commerciale col criterio della superficie interna lorda pari a:

Descrizione	Superficie Interna Lorda	Rapporto mercantile	Superficie Commerciale
	mq	%	mq
Porzione di locale di pubblico spettacolo	133,58	100%	133,58
Totale			**133,58**

Firmato Da: PASQUALE DEL NESO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1eba897

Superficie commerciale ai fini della stima: 134 mq

Valore di mercato

Lo scopo della stima è la definizione del Valore di Mercato del lotto immobiliare sopra descritto, eventualmente ridotto sulla base di adeguamenti e correzioni di valore individuando in tal modo il Valore di Stima.

Il Valore di Mercato è il più probabile prezzo al quale un determinato bene può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza costrizione.

Alla luce di quanto sopra esposto, per determinare il Valore di Mercato del lotto immobiliare si è tenuto conto delle caratteristiche dei beni da stimare, dello stato di manutenzione, della destinazione d'uso, dell'area urbana specifica dove è collocato l'edificio e dell'epoca di costruzione.

Sulla base di questi elementi sono stati analizzati i valori immobiliari aventi per oggetto immobili simili, avvenute negli ultimi anni nella zona dove è ubicato il lotto immobiliare e/o in zone assimilabili del territorio comunale, con l'ausilio di un'indagine di mercato esperita presso operatori del settore e sulla base delle proprie conoscenze professionali.

Si espone di seguito il procedimento di calcolo per la determinazione del Valore di Mercato e del Valore di Stima dei beni pignorati precisando che, rispetto alla valutazione nella precedente Relazione di Stima, si è ritenuto più prudente considerare il valore di mercato di attività commerciali vere e proprie piuttosto che il mercato dei locali di pubblico spettacolo.

Firmato Da: PASQUALE DEL NESO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1eba897

Superficie Commerciale: 134,00 mq

Valore unitario: 800,00 €/mq

Valore di Mercato: 800,00 €/mq x 134,00 mq = € 107.200,00

STIMA VALORE PORZIONE DI TENSOSTRUTTURA

La stima della tensostruttura considerata come pertinenza della porzione di discoteca è stata effettuata mediante la valutazione del costo di ricostruzione a nuovo deprezzato.

Il criterio di stima prevede il calcolo valore del costo di ricostruzione a nuovo i valori ottenuti vengono diminuiti in funzione della vetustà delle parti che compongono l'opera.

Posto che la vita media di progetto di fabbricati di questa tipologia è pari a 50 anni, dal momento che il collaudo statico è stato effettuato a novembre 2017, essendo passati all'incirca 9 anni dalla sua costruzione, tenuto conto del diverso invecchiamento dei materiali, constatato che non ci sono evidenze di un'avvenuta manutenzione sulle strutture in acciaio, che comunque appaiono in buono stato si riporta di seguito il costo di ricostruzione a nuovo deprezzato. Il coefficiente di vetustà è stato pertanto calcolato secondo il rapporto 9/50=0,18 che determina un valore percentuale del 18%.

Firmato Da: PASQUALE DEL NESO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1eba897

TENSOSTRUTTURA: Costo di ricostruzione a nuovo deprezzato

	UM	Quantità	Prezzo unitario	Costo di ricostruzione a nuovo	Decurtazione per vetustà	Costo di ricostruz a nuovo DEPREZZATO
			Euro	Euro		Euro
STRUTTURA IN ACCIAIO						
Fornitura e montaggio	kg	6 068,67	6,00	36 412,02		
Accantieramento	cad	1,00	1 500,00	1 500,00		
Autogru	ora	20,00	150,00	3 000,00		
Trasporto	cad	1,00	250,00	250,00		
FONDAZIONI C.A.						
Scavi	a corpo			3 138,20		
Calcestruzzo	mc	7,02	140,00	982,80		
Ferro	kg	702,00	2,00	702,00		
Casseri	mq	50,56	35,00	1 769,60		
TENDE PVC	mq	9,60	80,00	34 176,00		
IMPIANTI				22 500,00		
SPESE TECNICHE ED ONERI COMUNALI				20 000,00		
IMPREVISTI			15%	18 664,59		
			Sommano	143 095,21	18%	117 338,07

Come già ampiamente ribadito la tensostruttura insiste solo parzialmente sul sub 20 per cui è necessario procedere a determinare il valore della porzione della tensostruttura che insiste su tale subalterno. Perciò si ha

TENSOSTRUTTURA: Costo di ricostruzione a nuovo deprezzato

Valore da attribuire alla parte comune sub 20

	lungh m	largh m	Area mq
Superficie coperta	16,20	12,20	197,64
Superficie insistente su altre proprietà			- 55,00
Superficie insistente su sub 20			142,64
% rispetto al totale			72%
Costo di ricostruzione a nuovo deprezzato			117 338,07
% rispetto al totale			72%
Valore da attribuire alla parte comune sub 20			**84 483,41 €**

In capo alla procedura sarà attribuito però solo la quota parte proporzionale come calcolato in precedenza nella tabella che qui si ripropone

Firmato Da: PASQUALE DEL NESO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1eba897

TABELLA DI PROPORZIONALITA' PROPRIETA' COMUNI

Subalterno	Superfici di proprietà		Note
	mq	%	
15	326	21,8%	
8	102	6,8%	Beni pignorati in origine
9	98	6,6%	
17	111	7,4%	
16	112	7,5%	
18	198	13,2%	incluso sub 2
12	181	12,1%	incluso sub 3
13	184	12,3%	incluso sub 21
14	184	12,3%	incluso sub 22
Sommano	**1496**	**100,0%**	

TENSOSTRUTTURA: Costo di ricostruzione a nuovo deprezzato

Valore da attribuire alla procedura

Valore attribuire alla parte comune sub 20	84 483,41 €
Quota proporzionale spettante alla porzione di discoteca sub 8	6,8%
Valore da attribuire alla procedura	**5 744,87 €**

Firmato Da: PASQUALE DEL NESO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1eba897

Alla luce di quanto sopra riportato si individua il Valore di stima dei beni:

DEFINIZIONE VALORI	IMPORTI in Euro
Valore di mercato PORZIONE DI DISCOTECA SUB 8	107 200,00
Costo di ricostruzione a nuovo deprezzato PORZIONE DI TENSOSTRUTTURA SUB 20 quota parte	5 744,87
Sommano	**112 944,87**
Riduzione 5% art 568 CpC	- 5 647,24
Riduzione oneri regolarizzazione urbanistica - AGGIORNAMENTO PLANIMETRIA CATASTALE	- 507,52
PARETI IN MURATURA E DEMOLIZIONE CONTROSOFFITTI	- 26 000,00
COSTI PER RIMOZIONE ARREDI OBSOLETI E RIFIUTI ABBANDONATI	- 18 324,00
SOMMANO	**63 466,11**

Pertanto, tenuto conto delle riduzioni di cui sopra e dell'arrotondamento del valore finale, considerando la valutazione a corpo e non a misura, il valore di stima del lotto immobiliare **è pari ad Euro 63.400,00 (euro sessantatremilaquattrocento/00)**

* * *

Ad evasione dell'incarico ricevuto si ringrazia per la fiducia accordatami, restando a disposizione del GE per ogni eventuale chiarimento.

Sassuolo, 30 settembre 2026

IL CTU

Ing Pasquale Del Neso

Firmato digitalmente da: Pasquale Del Neso
Ruolo: Ingegnere
Organizzazione: ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI MODENA/80009710361
Data: 02/10/2026 11:15:39

Firmato Da: PASQUALE DEL NESO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1eba897

Allegati:

Allegato Relazione senza nomi

Allegato A-A1: Estratto sintetico

Allegato B: documentazione fotografica

Allegato C: Catastali (planimetrie catastali, visure catastali aggiornate, elaborato planimetrico, schema individuazione subalterni), regolarità edilizia (pratiche edilizie, stato legittimato, agibilità, dichiarazione conformità impianti), Avvio del procedimento sanzionatorio del 19/12/2024 prot 507109, Autorizzazione firmate dai proprietari per il Pdc 2016, CILA 2025.

Rilievo del 30/05/2026

Titolo di proprietà: Decreto trasferimento 9/4/24

Verbale udienza GE del 30/06/2026

Firmato Da: PASQUALE DEL NESO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1eba897