TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. UMBERTO AUSIELLO

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

* * *

LOTTO UNICO

N. 118/2025

R. G. ESEC.

ALLEGATO "A"

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

È oggetto di stima la proprietà esclusiva per la quota 1/1 dell'esecutata di capannone ad uso produttivo con area cortiliva pertinenziale esclusiva, ubicata nella frazione di Formica del Comune di Savignano sul Panaro (MO), via Volturno n. 31, numero civico affisso sul portoncino di accesso agli uffici, a circa 3 km dal centro di Comune di Savignano sul Panaro (MO).

Il capannone è ubicato in zona a prevalente destinazione artigianale, con presenza anche di fabbricati residenziali, dotata delle principali opere di urbanizzazione e servizi.

L'accesso al capannone avviene da via Volturno, mediante un cancello pedonale e due accessi carrabili con cancelli metallici.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile, oggetto di stima, risulta attualmente identificato catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Savignano sul Panaro (MO) foglio 24, particella 16 subb. 6 e 13, categoria D/7, RC € 10.597,70 via Volturno n. 75 piano T – 1.

PROPRIETA' E PROVENIENZA DEL BENE

I beni sono pervenuti all'esecutata per la quota 1/1 con atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 05/12/2000, numero 60820 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data 27/12/2000 ai numeri 29149/19255.

REGIME FISCALE

Trattandosi di immobile strumentale censito in categoria D/7, di proprietà di società soggetto passivo IVA non avente qualifica di impresa costruttrice o di ripristino, il trasferimento è, in via ordinaria, esente da IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-ter, del D.P.R. 633/1972 (Decreto IVA), salva eventuale opzione per l'imponibilità IVA da esercitarsi nell'atto di trasferimento. Restano applicabili le imposte di registro, ipotecaria e catastale secondo il regime previsto per le cessioni di fabbricati strumentali.

La definitiva individuazione del regime fiscale applicabile resta comunque subordinata alla verifica delle condizioni sussistenti al momento del trasferimento

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dall'archivio comunale è risultato che l' U.I, oggetto della presente perizia, risulta realizzata in forza delle sottoindicate pratiche edilizie:

- Licenza di costruzione n. 1044 del 30/12/1969, con domanda presentata il 16/12/1969, per costruzione di un capannone artigiano con annessa abitazione;
- Permesso di agibilità n. 1044 prot. n. 5585 del 04/09/1971, con domanda presentata il 14/09/1970;
- Licenza n. 1140 del 03/12/1970, con domanda presentata il 24/11/1970 per la costruzione di una recinzione;
- Licenza di costruzione n. 1448 prot. n. 7552 del 14/11/1973, domanda presentata il 25/10/1973, per ampliamento di capannone artigianale;
- Certificato di agibilità prot. n. 111/3 del 15/09/1975, con domanda presentata il 01/09/1975;
- Concessione n. 1966, prot. n. 397 del 05/06/1980, domanda presentata il 14/01/1980, per l'ampliamento di un capannone per attività artigiana;
- Concessione n. 2006, prot. n. 3906 del 29/09/1982, domanda presentata il 31/05/1980, per variante a capannone in corso d'opera;
- Concessione n. 2098, prot. n. 3779 del 20/07/1981, domanda presentata il 26/05/1981, per variante a capannone artigianale;
- Concessione n. 2501, prot. n. 2753 del 24/06/1986, domanda presentata il 26/03/1986, per variante in corso d'opera a laboratorio artigiano;
- Condono edilizio n. 736, prot. n. 3014/87 del 16/01/1991, domanda presentata il 31/03/1987, per costruzione abusiva di tettoia adiacente al capannone artigianale, cambio di destinazione d'uso da cantina a bagno, modifiche interne ed esterne;
- Concessione n. 3788 prot. n. 10243/96 del 23/05/1997, domanda presentata il 6/8/1996, per realizzazione di opere interne ad un fabbricato ad uso industriale, con allegata la Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico ed il rilascio del Certificato di abitabilità del 26/06/2000;
- Concessione edilizia n. 4290, prot. n. 5960 del 29/08/2001, con domanda presentata il 12/05/2001, per la realizzazione di una tettoia all'esterno del fabbricato artigianale e di un'apertura;
- CIL n. 201 prot. 5364 del 30/05/2012 per la realizzazione di un manufatto leggero prefabbricato amovibile con funzione copri – scopri per protezione materiale ed operazioni di carico / scarico.

Si evidenzia che non è stato possibile reperire presso gli archivi comunali, in quanto non disponibili, le seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione edilizia n. 2689, prot. n. 4367 del 18/05/1988;**
- **Concessione edilizia n. 2722, prot. n. 8216 del 10/10/1988.**

STIMA DEL BENE

Il Valore a base d'asta finale risulta essere pertanto determinato come segue:

- **Capannone produttivo con area cortiliva pertinenziale esclusiva:** foglio 24, particella 16 subb. 6 e 13, categoria D/7, RC € 10.597,70 via Volturno n. 75 piano T – 1.

VF = € 594.300,00 x 0,95 = **€ 564.585,00**

Valore a base d'asta complessivo Lotto Unico VF = € 564.585,00
(Cinquecentosessantaquattromilacinquecentoottantacinque/00 euro.)

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatole, la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Modena, 10/09/2026

LA CONSULENTE TECNICA
Ing. Miriam RUGGIERO