TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. UMBERTO AUSIELLO

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 118 / 2025 R.G. ESEC

Promosso da

Procedente

Mandataria

Intervenuta

Intervenuta

Intervenuta

CONTRO

Esecutata

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto nominava la scrivente Ruggiero ing. Miriam con studio in Modena Via Ferrini n. 79, Consulente Tecnico d'Ufficio e le conferiva l'incarico di rispondere agli usuali quesiti previsti nelle Esecuzioni Immobiliari e riportati nel "Verbale di conferimento di incarico di stima ".

La scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, effettuato l'accesso agli atti di progetto depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune, espone quanto segue.

Ing. Miriam Ruggiero
iscritta al n.2134 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Modena ed al n. 217 dell'Albo CTU del Tribunale di Modena
Via Ferrini 79 – 41125, Modena cell: 393 7460967, e-mail: ing.mruggiero1972@gmail.com pec: miriam.ruggiero@ingpec.eu
CF RGGMRM72L42D708C, PIVA 02780240368

PREMESSA

Per la determinazione del valore di mercato dei beni, in altre parole del più probabile valore commerciale, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni, applicando un'idonea riduzione per tenere conto che trattasi di beni sottoposti ad esecuzione immobiliare.

L'esecuzione coinvolge beni per i quali, si propone la vendita in un lotto unico trattandosi di un'unità immobiliare, costituita da due subalterni graffati (porzione di fabbricato ad uso produttivo ed area cortiliva pertinenziale di proprietà esclusiva).

I beni, oggetto di esecuzione immobiliare, saranno presi in considerazione specificando per ogni Lotto:

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DATI DI PIGNORAMENTO
    1.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE
    1.2. ATTO DI PIGNORAMENTO
2. CONSISTENZA E DESCRIZIONE DEI BENI
3. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO
4. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE
    4.1. ESISTENZA DI FORMALITÀ E/O VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE
    4.2. ESISTENZA DI VINCOLI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA
    4.3. ESISTENZA DI VINCOLI STORICO – ARTISTICO DEI BENI
5. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE
    5.1. ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI DI PIGNORAMENTI
    5.2. VINCOLI E ONERI DI TIPO CONDOMINIALE
    5.3. VINCOLI E SERVITU' ESISTENTI
6. VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA
    6.1. ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA URBANISTICA
7. PRESENZA OPERE ABUSIVE
8. PROPRIETÀ DEI BENI
9. SPESE ED ONERI GESTIONE CONDOMINIALE E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI
    9.1. PROCEDIMENTI GIUDIZIARI
10. REGIME FISCALE
11. DETERMINAZIONE CONSISTENZA SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

12. STIMA DEI BENI
12.1. INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI MERCATO
12.2. INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI BASE D'ASTA
13. ALLEGATI

LOTTO UNICO

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DATI DI PIGNORAMENTO

1.1 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.

Come risulta dalla documentazione catastale, il subalterno 6 individua la porzione di fabbricato, mentre il subalterno 13 identifica la relativa area cortiliva pertinenziale di proprietà esclusiva ed i subalterni risultano graffati.

Si evidenzia inoltre che, sulla base dell'elaborato planimetrico catastale, l'accesso alla porzione adibita ad uffici sembrerebbe avvenire attraverso l'area urbana, identificata dal subalterno 4 della particella 285, di altra proprietà: tale configurazione potrebbe presupporre l'esistenza di un diritto di passaggio. Dalle verifiche documentali eseguite non è tuttavia stata rinvenuta la trascrizione di una servitù di passaggio a favore dell'UI oggetto di perizia, circostanza che rende opportuno un ulteriore approfondimento dei titoli di provenienza, delle formalità eventualmente rilevanti e, ove necessario, una specifica verifica dei confini e dell'effettiva configurazione delle aree interessate dall'accesso.

Si rileva altresì che nell'Elaborato Planimetrico catastale non risulta graficamente rappresentata, nel tratto in esame, la linea di separazione tra la porzione riferita al mappale 16 subalterno 6 e quelle individuate con i subalterni 3, 4 e 5 del mappale 285, di altra proprietà, diversamente da quanto desumibile dalla configurazione riportata nella planimetria catastale dell'U.I. oggetto di perizia.

Si precisa inoltre che nelle planimetrie catastali acquisite è riportata la dicitura 'Scala originale non disponibile' ed una delle schede, inoltre, presenta una rappresentazione grafica non completa.

Infine, si dà atto che sul portoncino di accesso agli uffici è indicato il numero civico 31, difforme dall'indirizzo catastale riportato in via Volturno n. 75.

1.2 ATTO DI PIGNORAMENTO

Con verbale di pignoramento immobili, trascritto all'Agenzia del territorio di Modena in data 13/06/2025 ai numeri 18142/13242, è stata sottoposta ad esecuzione forzata la piena ed esclusiva proprietà di beni immobili, siti in Comune di Savignano sul Panaro (MO), identificati al Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue: foglio 24, mapp. 16, subb. 6 e 13 (graffati tra loro), cat. D/7.

2 CONSISTENZA E DESCRIZIONE DEI BENI

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.

L'U.I., oggetto di stima, risulta censita 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.

Come risulta dalla documentazione catastale, il subalterno 6 individua la porzione di fabbricato, mentre il subalterno 13 identifica la relativa area cortiliva esclusiva.

L'area cortiliva esclusiva presenta una consistenza relativamente contenuta rispetto alla superficie e alla destinazione produttiva del fabbricato.

L'area cortiliva di pertinenza e di proprietà esclusiva risulta completamente recintata, è in parte pavimentata in conglomerato cementizio, in parte sistemata con camminamenti pavimentati in lastre di porfido e in parte destinata a piccole porzioni a verde. Sono presenti tettoie e strutture leggere di copertura, nonché manufatti accessori e spazi destinati al transito, alla sosta e al servizio dell'attività produttiva.

In corrispondenza dell'angolo tra i prospetti ovest e sud è presente una vasca di contenimento oli, ricavata nell'area cortiliva mediante cordoli e setti in calcestruzzo.

L'area cortiliva si presenta in condizioni manutentive carenti, con pavimentazioni usurate e localmente ammalorate, presenza di vegetazione spontanea e generale stato di trascuratezza, pur senza evidenti criticità tali da comprometterne l'ordinaria fruibilità.

Il fabbricato è costituito da un capannone ad uso produttivo, sviluppato prevalentemente su un unico piano fuori terra, destinato principalmente a laboratorio/officina e deposito; lungo alcune porzioni perimetrali del corpo produttivo sono ricavati locali accessori e di servizio, destinati ad uffici, servizi igienici, spogliatoi e vani tecnici. Sono inoltre presenti limitate porzioni al piano primo, anch'esse con funzione accessoria, collegate ai locali sottostanti mediante scala interna.

Dal punto di vista distributivo e strutturale, l'edificio, a pianta rettangolare, è costituito da due corpi di fabbrica ad uso produttivo affiancati e sviluppati longitudinalmente in direzione pressoché parallela a via Volturno, realizzati negli anni '70 -'80.

Il capannone, presenta caratteristiche tipiche dell'edilizia artigianale-industriale dell'epoca, con struttura portante prevalentemente in c.a., copertura a campate con elementi prefabbricati a profilo curvilineo verosimilmente in c.a,. integrata da superfici traslucide e lucernari, tamponamenti parte in laterizio

faccia a vista e parte in pannelli.
All'intradosso della copertura risultano sospesi corpi illuminanti, tubazioni e condotti degli impianti di aerazione/aspirazione.
Le pareti interne risultano prevalentemente finite con intonaco civile tinteggiato e canalizzazioni impiantistiche lasciate a vista.
Le finiture sono semplici e funzionali alla destinazione produttiva, con prevalenza di ampie finestrature a nastro con serramenti metallici verniciati, porte interne a battente con telaio metallico con pannelli o con porzioni vetrate, ed ampi accessi carrabili con struttura perimetrale metallica e pannellature cieche.
Sono inoltre presenti canalizzazioni pluviali ed elementi impiantistici esterni a vista ed in corrispondenza delle aree di servizio, pensiline e tettoie con struttura metallica e copertura leggera.
Lo stato di conservazione e manutenzione risulta complessivamente carente, con finiture e componenti coerenti con l'epoca di costruzione e con la destinazione produttiva del fabbricato. Si rilevano diffusi segni di vetustà e usura, presenza di annerimenti e macchie sulle pavimentazioni, localizzati fenomeni di degrado superficiale, distacco delle finiture delle pareti e fenomeni di ossidazione degli elementi metallici.
Gli impianti e gli elementi accessori visibili appaiono datati e necessitano di specifiche verifiche in ordine allo stato di conservazione, all'efficienza e alla conformità alla normativa vigente.

Esterno

Il prospetto principale nord su via Volturno è caratterizzato dalla presenza di due ampi accessi carrabili al reparto produttivo e di un accesso pedonale separato in corrispondenza della zona uffici. Lungo il fronte e le aree di servizio sono presenti strutture leggere di copertura, pensiline e manufatti accessori.
Il prospetto laterale ovest è caratterizzato, per la maggior parte, da tamponamenti in laterizio faccia a vista impostati su zoccolatura in calcestruzzo, lungo il prospetto sono presenti alcuni accessi secondari di servizio, chiusi mediante porte e portoni con struttura metallica e pannellature di tamponamento, ed una porzione realizzata con pannelli prefabbricati leggeri.
Il prospetto retrostante sud è caratterizzato dalla presenza di una struttura leggera di copertura addossata al fabbricato. Il tamponamento del corpo principale è in parte in laterizio faccia a vista, con soprastanti finestrature a nastro e serramenti metallici. In prossimità del prospetto è inoltre presente un box accessorio, con struttura metallica, destinato a deposito di materiali, imballi e rifiuti. Completano il fronte alcuni accessi secondari, oltre a elementi impiantistici a vista.
Premesso che il prospetto est non risulta direttamente accessibile né compiutamente visibile, per quanto è stato possibile riscontrare esso interessa una porzione articolata del complesso edilizio, comprendente il corpo produttivo oggetto di perizia, la zona destinata ad autorimesse e il fabbricato ad uso residenziale, questi ultimi due non oggetto della presente stima.

Manufatti accessori di servizio

Lungo il prospetto nord, In aderenza al fabbricato principale, sono presenti:

- una tettoia leggera di servizio, realizzata longitudinalmente lungo il prospetto del capannone e costituita da travi reticolari e pannelli di copertura in materiale tipo plexiglass traslucido e/o trasparente;
- in corrispondenza dell'ingresso agli uffici e alla sala d'attesa, un manufatto accessorio di modeste dimensioni, realizzato con struttura metallica e tamponamenti in lamiera grecata;
- un manufatto leggero prefabbricato amovibile con funzione copri/scopri, costituito da una struttura in carpenteria metallica di acciaio, chiusa da teli flessibili in PVC di colore blu e grigio chiaro e copertura realizzata con materiale traslucido, con pavimentazione è in calcestruzzo,
- un manufatto accessorio di modeste dimensioni, realizzato con struttura leggera e tamponamenti in pannelli prefabbricati, con copertura piana o a lieve pendenza, destinato probabilmente a funzione di servizio/deposito, con finiture semplici.

Lungo il prospetto sud, In aderenza al fabbricato principale, sono presenti:

- una tettoia leggera di servizio, realizzata longitudinalmente lungo il prospetto del capannone e costituita da travi reticolari e pannelli di copertura in materiale tipo plexiglass traslucido e/o trasparente, con una chiusura flessibile in telo di PVC di colore blu, ubicata in una delle estremità e destinata alla protezione e delimitazione dello spazio coperto;
- un box, realizzato con struttura metallica e tamponamenti in lamiera grecata, destinato a deposito di materiali, imballi e rifiuti.

Lungo il prospetto laterale ovest una porzione (vano tecnico / sala macchine) è stata realizzata con pannelli prefabbricati leggeri.

Interno

Laboratorio con servizi (P.T.)

All'interno, la porzione produttiva si sviluppa in ampi ambienti a prevalente destinazione laboratorio/officina, caratterizzati da pavimentazione industriale in calcestruzzo e da una struttura con pilastri e travi in calcestruzzo armato. La copertura è del tipo curvilineo a volta ribassata, costituita da elementi strutturali curvi ripetuti e sovrastante pacchetto di copertura; in corrispondenza della linea sommitale e delle testate sono presenti fasce finestrate, che contribuiscono all'illuminazione naturale degli ambienti. Lungo le pareti perimetrali sono inoltre presenti finestrature a nastro, poste prevalentemente nella fascia superiore, con serramenti metallici.

In prossimità dell'intradosso della copertura sono visibili canalizzazioni e tubazioni impiantistiche a vista, oltre a condotti metallici di aspirazione/ventilazione, sono inoltre presenti corpi illuminanti sospesi e linee elettriche distribuite prevalentemente fuori traccia.

All'interno del laboratorio, nella porzione ad est sono presenti:

- una porzione soppalcata, indicata in planimetria "non accessibile", che non è stato possibile ispezionare in sede di sopralluogo, non è pertanto possibile formulare valutazioni puntuali in merito alle caratteristiche costruttive, alle finiture e allo stato manutentivo;
- una struttura chiusa leggera, realizzata con profilati metallici e pannellature modulari in parte vetrate e in parte opache;
- una scala interna di collegamento con il piano primo, interamente metallica, a rampa rettilinea, costituita da struttura portante in profilati di acciaio, gradini in grigliato metallico, parapetto e corrimano anch'essi metallici, con arrivo su pianerottolo di distribuzione posto in quota.

Lo stato di conservazione e manutenzione del laboratorio risulta complessivamente carente, con finiture e componenti coerenti con l'epoca di costruzione e con la destinazione produttiva del fabbricato. Si rilevano diffusi segni di vetustà e usura, presenza di annerimenti e macchie sulle pavimentazioni, localizzati fenomeni di degrado superficiale, distacco delle finiture delle pareti e fenomeni di ossidazione degli elementi metallici.

Tra il soppalco e la struttura vetrata è presente una porta di accesso ai locali di servizio, antibagno e due servizi igienici: l'antibagno è dotato di lavabo a doppia vasca, con rivestimento delle pareti in piastrelle ceramiche e pavimentazione anch'essa in materiale ceramico. Dall'antibagno si accede ai due WC, di dimensioni contenute, anch'essi rivestiti in piastrelle ceramiche e dotati di vasi alla turca con cassetta esterna.

Un servizio igienico è dotato di finestra a sviluppo orizzontale con telaio metallico e doppi vetri, posta nella parte alta delle pareti.

Le finiture risultano semplici ed alquanto datate, lo stato manutentivo appare carente, con evidenti segni d'uso, sporco diffuso, annerimenti e usura delle superfici, in particolare delle pavimentazioni e dei sanitari.

Sul medesimo lato del capannone è presente una porta di accesso allo spogliatoio femminile, dal quale si accede ad altri due servizi igienici. Lo spogliatoio è pavimentato in materiale ceramico e presenta pareti rivestite con piastrelle, con soprastante finitura intonacata e tinteggiata. Il locale è dotato di finestre a sviluppo orizzontale con telaio metallico e doppi vetri, poste nella parte alta delle pareti, e radiatore in ghisa. I servizi igienici sono dotati di vasi alla turca con cassetta esterna. Le finiture e gli impianti risultano alquanto datati e in carente stato manutentivo, con diffusi segni d'uso e usura superficiale.

Zona uffici e sala d'attesa (P.T.)

La sala d'attesa, posta in adiacenza alla zona uffici e al laboratorio, è accessibile mediante tre distinti ingressi: direttamente dall'esterno attraverso l'accesso pedonale sul prospetto principale nord, dalla zona uffici mediante porta interna e dal capannone tramite ulteriore collegamento diretto.

L'ambiente presenta pavimentazione in piastrelle ceramiche, pareti intonacate e tinteggiate e soffitto anch'esso intonacato e tinteggiato. L'accesso esterno è costituito da portoncino in alluminio anodizzato con specchiature vetrate, le porte interne sono del tipo a battente, con telai metallici e ante cieche a pannello. L'illuminazione artificiale è assicurata da corpi illuminanti sospesi, mentre lungo le pareti sono presenti prese e punti elettrici.

Alla zona uffici, posta al piano terra in adiacenza al corpo produttivo, si accede sia direttamente dall'esterno mediante un portoncino in alluminio anodizzato con specchiature vetrate, ubicato sul prospetto principale nord, sia dall'interno del laboratorio attraverso una porta di collegamento.

Gli ambienti presentano pavimentazione in piastrelle ceramiche, pareti intonacate e tinteggiate e controsoffitto/soffitto piano.

Le aperture esterne sono costituite da serramenti metallici, schermati da veneziane interne.

Nel vano è presente uno split, con macchina esterna ubicata in facciata, un ventilconvettore, corpi illuminanti sospesi, lungo le pareti sono presenti prese e punti elettrici.

Le finiture appaiono semplici e di tipo civile, con stato di conservazione complessivamente sufficiente ma datato, con normali segni d'uso e modeste alterazioni delle superfici tinteggiate.

Cabina Elettrica (P.T.)

La cabina elettrica è ricavata all'interno del medesimo corpo di fabbrica del capannone, ma risulta accessibile esclusivamente dall'esterno. La stessa non è stata ispezionata in sede di sopralluogo per motivi di sicurezza.

Zona uffici e servizi (P.1.)

Come indicato precedentemente, al piano primo si accede tramite scala interna.

Gli ambienti, indicati in planimetria come destinati ad uffici, archivio e spogliatoio maschile, presentano pavimentazione in piastrelle ceramiche, pareti intonacate e tinteggiate e controsoffitto/soffitto piano.

Le aperture esterne sono costituite da serramenti metallici ed avvolgibili esterni in PVC.

Nei vani sono presenti alcuni ventilconvettori, corpi illuminanti sospesi, lungo le pareti prese e punti elettrici ed in uno dei vani sono presenti anche due split.

In adiacenza agli uffici, è presente un primo ambiente di antibagno, nel quale risulta installata una caldaia murale, con relative tubazioni e collegamenti impiantistici a vista. Il locale presenta pavimentazione in piastrelle ceramiche, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati e serramenti interni con telaio metallico verniciato ed avvolgibile esterno in PVC.

Da questo vano si accede al servizio igienico, anch'esso pavimentato in ceramica e con pareti rivestite in piastrelle. Il bagno è dotato di lavabo a colonna, vaso sanitario, bidet e piatto doccia. Sotto la finestra è presente un radiatore a elementi in ghisa. La finestra, analoga a quelle dell'antibagno, è dotata di serramento metallico a battente ed avvolgibile in PVC.

Nel complesso le finiture dei vani del piano primo appaiono semplici, con stato di conservazione complessivamente sufficiente ma datato, con normali segni d'uso e modeste alterazioni delle superfici tinteggiate e vetustà impiantistica.

3 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO

Durante il sopralluogo effettuato in data 27 agosto 2026, congiuntamente al custode giudiziario ed in presenza della sig.ra ed il figlio, non sono stati riscontrati occupanti nell'Unità Immobiliare oggetto della perizia.

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.

Per quanto attiene alla successione dei trasferimenti della titolarità del bene, si rimanda a quanto riportato nella Certificazione notarile allegata al fascicolo.

4 ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI NON ELIMINABILI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

4.1 ESISTENZA DI FORMALITÀ E/O VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE

Data la tipologia del fabbricato, non è stato costituto un condominio.

4.2 ESISTENZA DI VINCOLI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA

Allo stato attuale non sono stati accertati vincoli di questo tipo.

4.3 ESISTENZA DI VINCOLI CONNESSI CON IL CARATTERE STORICO – ARTISTICO DEI BENI

Considerate le caratteristiche costruttive e l'epoca di realizzazione, non sono stati accertati vincoli di questo tipo.

5 ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

5.1. ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI DI PIGNORAMENTI

Le iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni di pignoramenti sono quelle riportate nella certificazione ipocatastale, ai sensi dell'art. 567, 2° comma, c.p.c. in atti al fascicolo, che di seguito si sintetizzano:

- ipoteca volontaria, iscritta all'Agenzia del Territorio di Modena in data 04/04/2008 ai numeri 10367/2401;

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione, iscritta all'Agenzia del Territorio di Modena in data 06/06/2025 ai numeri 6289/1190;
- verbale di pignoramento immobili, trascritto all'Agenzia del Territorio di Modena in data 13/06/2025 ai numeri 18142/13242.

Per quanto riguarda ulteriori iscrizioni e trascrizioni si rimanda a quanto riportato nella Certificazione notarile allegata al fascicolo.

5.2. VINCOLI E ONERI DI TIPO CONDOMINIALE

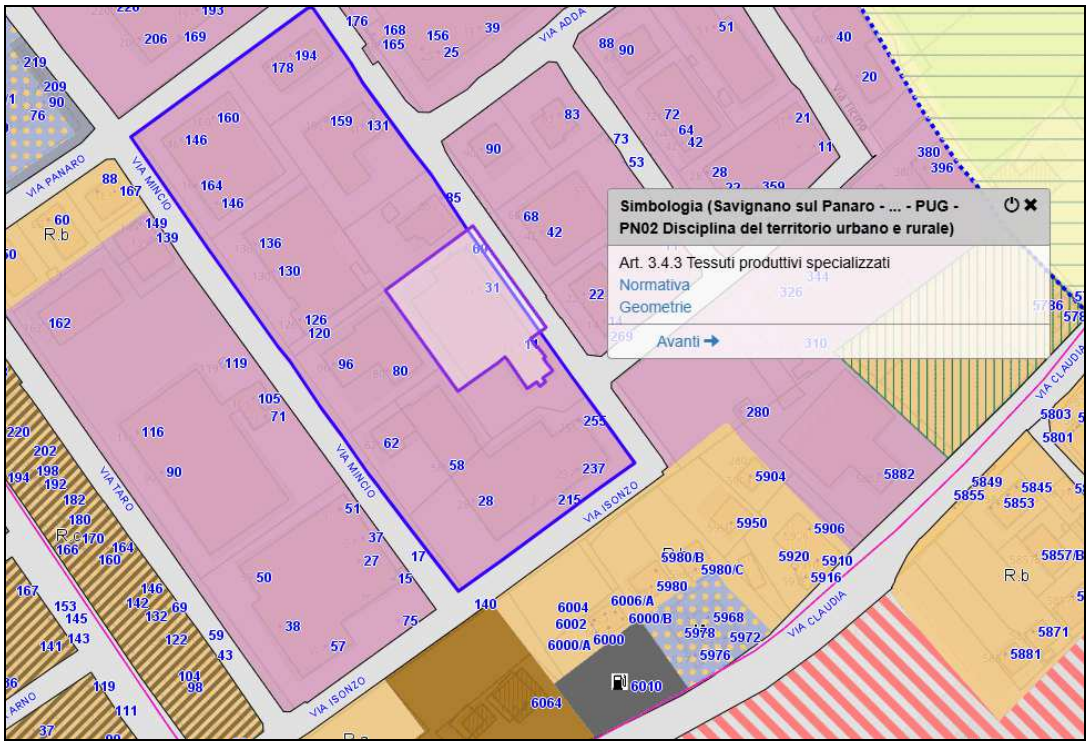
Data la tipologia del fabbricato, non è stato costituto un condominio.

5.3. VINCOLI E SERVITU' ESISTENTI

Dalle verifiche documentali eseguite non sono risultate servitù trascritte a favore o a carico dell'unità immobiliare, fatto salvo quanto evidenziato in merito alla possibile interferenza dell'accesso alla zona uffici con il subalterno 4 della particella 285, per la quale si rimanda agli approfondimenti indicati nella presente perizia.

6 VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Alla data attuale, sulla base della cartografia del Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Savignano sul Panaro, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 53 del 23/10/2024, il fabbricato ricade nel territorio urbanizzato e nell'ambito classificato come 'Tessuti produttivi specializzati', disciplinato dall'art. 3.4.3.



Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune sono risultate complesse, come emerge dall' elenco delle pratiche edilizie di seguito riportate: il corpo principale è stato costruito negli anni '70 - '80 e successivamente sono stati realizzati ampiamenti, modifiche e manufatti accessori.

Sarà quindi opportuno, da parte dell'aggiudicatario, prevedere un'approfondita analisi dei titoli edilizi in essere ed una successiva regolarizzazione edilizia - urbanistica.

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.**

La ricostruzione dello stato legittimo dell'immobile è stata pertanto effettuata sulla base della documentazione edilizia resa disponibile dagli archivi comunali e della successione dei titoli reperiti. Ai fini del confronto con lo stato dei luoghi, è stata assunta quale principale riferimento grafico più recente la pratica n. 3788/1997, letta congiuntamente ai titoli edilizi, limitatamente alle opere rispettivamente interessate, il Condono edilizio n. 736/1991, la Concessione edilizia n. 4290/2001 e la successiva CIL n. 201/2012. **Si precisa tuttavia che la mancata disponibilità delle sopra indicate pratiche del 1988 determina un elemento di incompletezza nella ricostruzione documentale dello stato legittimo e non consente di verificare in modo pienamente esaustivo la continuità autorizzativa dell'immobile. Non può pertanto escludersi la presenza di ulteriori difformità rispetto a quelle rilevate sulla base della documentazione disponibile e dello stato dei luoghi. Tale circostanza dovrà essere tenuta in considerazione dall'aggiudicatario ai fini delle successive verifiche tecniche e amministrative e, per quanto di competenza, è stata prudenzialmente considerata nella determinazione del valore di stima.**

Inoltre, le difformità di seguito indicate sono riportate a titolo esemplificativo e non esaustivo, sulla base di quanto riscontrabile, visibile ed accessibile in sede di sopralluogo e del confronto con la documentazione disponibile; restano pertanto possibili ulteriori scostamenti dimensionali e/o distributivi, anche non ricompresi nelle tolleranze esecutive, suscettibili di emergere da verifiche metriche e documentali di maggiore dettaglio.

Si precisa infine che alcune porzioni dell'immobile non sono risultate direttamente accessibili o compiutamente visibili in sede di sopralluogo, ed in particolare il prospetto est del fabbricato, la porzione soppalcata interna al laboratorio e la cabina elettrica. Per analoghe ragioni di accessibilità e praticabilità, le dimensioni delle tettoie/pensiline non sono state oggetto di verifica metrica puntuale, se non mediante riscontro visivo di carattere macroscopico.

Da un confronto con le suddette pratiche edilizie comunali e lo stato di fatto sono state riscontrate le seguenti difformità:

<u>P.T.:</u>

- da un mero riscontro visivo macroscopico, la lunghezza della tettoia del prospetto nord su via Volturno è difforme rispetto a quanto indicato nella planimetria della CE n. 4290/2001;
- non sono indicati nelle planimetrie i due manufatti accessori, presenti lungo il prospetto nord, In aderenza al fabbricato principale, uno con struttura metallica in corrispondenza dell'ingresso agli uffici ed alla sala d'attesa, l'altro manufatto, realizzato con struttura leggera e tamponamenti in pannelli prefabbricati;

- il manufatto leggero prefabbricato amovibile, presente lungo il prospetto nord, con funzione copri/scopri, ha dimensioni diverse rispetto a quanto indicato nella planimetria della CIL n. 201/2012;
- non è indicato nella planimetria della CE 3788/1997 il portone posto sul prospetto nord, in prossimità dell'angolo con il prospetto ovest, riportato nella planimetria della CE n. 4290/2001;
- non è indicata nella planimetria della CE 3788/1997 una porzione (vano tecnico / sala macchine), con le relative porte, ubicata lungo il prospetto laterale ovest, realizzata con pannelli prefabbricati leggeri: il Condono edilizio n. 736/1991 indica la realizzazione di una tettoia in acciaio, mentre nella planimetria della CE n. 4290/2001 è indicato il vano tecnico presente nello stato di fatto;
- non è indicata nelle planimetrie la porta presente sul prospetto ovest, ubicata al di sotto delle finestrature a nastro ed in prossimità dell'accesso alla cabina elettrica;
- non è indicato nelle planimetrie il box ubicato lungo il prospetto sud, costituito da struttura metallica e destinato al deposito di materiali e rifiuti; inoltre, da un mero esame visivo macroscopico dello stato dei luoghi e della posizione delle recinzioni e dei cancelli esistenti, **il manufatto sembrerebbe estendersi, almeno in parte, oltre la linea di confine con il subalterno 5 della particella 285, di altra proprietà, tale circostanza dovrà essere verificata mediante specifico rilievo topografico dei confini;**
- non sono presenti nello stato di fatto i tramezzi di separazione e le aperture, indicati nelle planimetrie nella parte destinata a laboratorio;
- non è indicata nelle planimetrie la struttura chiusa leggera, ubicata all'interno del laboratorio e realizzata con profilati metallici e pannellature modulari in parte vetrate e in parte opache.
- zona uffici e servizi: sono state riscontrate alcune discordanze rispetto alla planimetria di riferimento, riguardanti la larghezza dell'antibagno, la posizione di alcuni tramezzi interni, la configurazione dimensionale del tratto in corrispondenza dei servizi igienici tra l'ufficio e l'autorimessa di altra proprietà, nonché la distribuzione interna dello spogliatoio femminile e dei relativi servizi. Sono state inoltre rilevate differenze nelle altezze interne di alcune porzioni dell'ufficio, dei WC e dello spogliatoio femminile rispetto alla quota di m 2,70 indicata in planimetria;
- laboratorio: la distanza tra l'allineamento dei pilastri interni e la parete perimetrale nord risulta differente rispetto a quanto rappresentato in planimetria, inoltre l'apertura finestrata, in prossimità della cabina elettrica, rappresentata nella planimetria di riferimento risulta nello stato di fatto tamponata e le altezze indicate nella sezione B - B non sono state riscontrate nello stato di fatto.

P.1°:

- nello stato di fatto non sono state riscontrate le armadiature o partizioni attrezzate rappresentate nelle planimetrie tra l'ufficio e il disimpegno/archivio, che risultano pertanto privi di separazione fisica e configurati come un unico vano;
- nello stato di fatto del blocco servizi sono state riscontrate difformità rispetto alla planimetria, riguardanti la configurazione dimensionale del blocco e la distribuzione interna dei locali.

Da un confronto con la planimetria catastale (datata maggio 2000) e lo stato di fatto sono state riscontrate le seguenti difformità:

P.T.

- non sono indicati in planimetria i seguenti manufatti presenti lungo il prospetto nord: la tettoia, il manufatto leggero prefabbricato amovibile con funzione copri/scopri ed i due manufatti accessori, presenti sempre in aderenza al fabbricato principale, uno con struttura metallica in corrispondenza dell'ingresso agli uffici e alla sala d'attesa, l'altro manufatto, realizzato con struttura leggera e tamponamenti in pannelli prefabbricati;
- non è indicata in planimetria la porta presente sul prospetto ovest, ubicata al di sotto delle finestrature a nastro ed in prossimità dell'accesso alla cabina elettrica;
- non è indicato in planimetria il box, adiacente al prospetto sud del fabbricato, costituito da struttura metallica e destinato al deposito di materiali e rifiuti; inoltre, da un esame visivo dello stato dei luoghi e della posizione delle recinzioni e dei cancelli esistenti, **il manufatto sembrerebbe estendersi, almeno in parte, oltre la linea di confine con il subalterno 5 della particella 285, di altra proprietà, tale circostanza dovrà essere verificata mediante specifico rilievo topografico dei confini;**
- è indicato in planimetria un "locale compressori", adiacente al prospetto sud del fabbricato, non presente nello stato di fatto;
- non sono presenti nello stato di fatto i tramezzi di separazione e le aperture, indicati in planimetria nella parte destinata a laboratorio;
- non è indicata in planimetria la struttura chiusa leggera, ubicata all'interno del laboratorio e realizzata con profilati metallici e pannellature modulari in parte vetrate e in parte opache;
- zona uffici e servizi: sono state riscontrate alcune discordanze rispetto alla planimetria di riferimento, riguardanti la larghezza dell'antibagno, la posizione di alcuni tramezzi interni, la configurazione dimensionale del tratto in corrispondenza dei servizi igienici tra l'ufficio e l'autorimessa di altra proprietà, nonché la distribuzione interna dello spogliatoio femminile e dei relativi servizi. Sono state inoltre rilevate differenze nelle altezze interne di alcune porzioni dell'ufficio, dei WC e dello spogliatoio femminile rispetto alla quota di m 2,70 indicata in planimetria;

- laboratorio: la distanza tra l'allineamento dei pilastri interni e la parete perimetrale nord risulta differente rispetto a quanto rappresentato in planimetria, inoltre l'apertura finestrata, in prossimità della cabina elettrica, rappresentata nella planimetria di riferimento risulta nello stato di fatto tamponata e le altezze indicate nella sezione B - B non sono state riscontrate nello stato di fatto.

P.1°

- nello stato di fatto non sono state riscontrate le armadiature o partizioni attrezzate rappresentate in planimetria tra l'ufficio e il disimpegno/archivio, che risultano pertanto privi di separazione fisica e configurati come un unico vano;
- nello stato di fatto del blocco servizi sono state riscontrate difformità rispetto alla planimetria, riguardanti la configurazione dimensionale del blocco e la distribuzione interna dei locali;
- l'altezza dell'ufficio riscontrato nello stato di fatto è difforme rispetto a quella indicata in planimetria.

Si evidenzia inoltre che, sulla base dell'elaborato planimetrico catastale, l'accesso alla porzione adibita ad uffici sembrerebbe avvenire attraverso l'area urbana, identificata dal subalterno 4 della particella 285, di altra proprietà: tale configurazione potrebbe presupporre l'esistenza di un diritto di passaggio. Dalle verifiche documentali eseguite non è tuttavia stata rinvenuta la trascrizione di una servitù di passaggio a favore dell'UI oggetto di perizia, circostanza che rende opportuno un ulteriore approfondimento dei titoli di provenienza, delle formalità eventualmente rilevanti e, ove necessario, una specifica verifica dei confini e dell'effettiva configurazione delle aree interessate dall'accesso.

Si rileva altresì che nell'Elaborato Planimetrico catastale non risulta graficamente rappresentata, nel tratto in esame, la linea di separazione tra la porzione riferita al mappale 16 subalterno 6 e quelle individuate con i subalterni 3, 4 e 5 del mappale 285, di altra proprietà, diversamente da quanto desumibile dalla configurazione riportata nella planimetria catastale dell'U.I. oggetto di perizia.

Si precisa inoltre che nelle planimetrie catastali acquisite è riportata la dicitura 'Scala originale non disponibile' ed una delle schede, inoltre, presenta una rappresentazione grafica non completa.

Per quanto riguarda l'area cortiliva pertinenziale di proprietà esclusiva (sub. 13), non è stata effettuata una verifica topografica dei confini catastali, facendo pertanto riferimento a quanto rappresentato nella documentazione catastale disponibile. In particolare, il box ubicato lungo il prospetto sud, in relazione alla posizione delle recinzioni e dei cancelli esistenti, sembrerebbe estendersi almeno in parte oltre il confine, nel subalterno 5 della particella 285, di altra proprietà, circostanza che dovrà essere accertata tramite uno specifico rilievo topografico dei confini.

Sarà quindi opportuno, da parte dell'aggiudicatario, prevedere un approfondimento della documentazione catastale e, ove necessario, procedere al relativo aggiornamento e/o alla regolarizzazione catastale.

Si precisa che la rappresentazione delle difformità riportata nella tavola allegata ha carattere esclusivamente indicativo e schematico, pertanto, non sono state rappresentate puntualmente tutte le differenze di natura dimensionale e di distribuzione interna, per la cui descrizione si rimanda a quanto riportato nella presente perizia.

Non sono state eseguite dalla scrivente CTU:

- verifiche sui confini;
- indagini geologiche o relative al sottosuolo;
- verifiche in merito allo stato, al funzionamento e alla regolarità degli impianti compresi gli impianti di scarico e della rete fognaria;

che esulano dall'incarico conferitole.

Si precisa, infine, che la sottoscritta CTU non ha eseguito verifiche di natura strutturale, le quali esulano dall'incarico conferitole.

Per quanto concerne gli aspetti strutturali di sicurezza statica e sismica delle costruzioni, si evidenzia che la normativa vigente contempla profili strutturali suscettibili di analisi tecniche anche in esito alla presenza di difformità architettoniche e delle relative tolleranze, come disciplinate dal D.L. n. 69 del 2024 (cd. "Decreto Salva Casa"), convertito con modificazioni dalla L. 24 n. 105 del 2024, nonché dalla Legge Regionale Emilia-Romagna n. 5 del 2025, recante disposizioni di recepimento e coordinamento della normativa statale in materia edilizia, e dalla relativa Circolare illustrativa, con aggiornamenti alla L.R. n. 15 del 2013 e alla L.R. n. 23 del 2004, (articoli 17- quater e 19-bis, commi 1-sexies e 1-septies), e dai relativi atti attuativi regionali, tra cui la Delibera di Giunta Regionale n. 1744 del 2025.

Ogni valutazione puntuale in merito all'applicabilità di tali disposizioni resta demandata all'aggiudicatario e/o agli uffici competenti, non rientrando nelle attribuzioni del presente incarico.

Conformità degli impianti

Nell'ambito della pratica n. 3788/1997 è stata reperita documentazione relativa alla conformità dell'impianto elettrico all'epoca delle opere; non risultano tuttavia disponibili certificazioni complete e aggiornate riferite all'attuale consistenza e configurazione degli impianti. Ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 l'aggiudicatario dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli eventuali oneri e spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo ai sensi dell'art. 1490 del Codice civile.

6.1 ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA URBANISTICA

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

In via generale, si evidenzia la necessità di procedere a tutte le verifiche tecniche e amministrative funzionali al corretto esercizio di un'attività produttiva, con riferimento agli aspetti impiantistici, igienico-sanitari, ambientali e di sicurezza, nonché alla valutazione di eventuali impatti e interferenze sugli immobili limitrofi.

Come già rilevato, sono emerse alcune difformità che rendono opportuno, ai fini della completa regolarizzazione edilizia e catastale, procedere ad un'approfondita analisi dei titoli edilizi vigenti e della documentazione catastale, unitamente a un rilievo dello stato di fatto e alla verifica dei confini.

Nella successiva determinazione del valore di stima si ritiene pertanto opportuno tenere conto degli eventuali oneri connessi alle attività tecniche necessarie per le verifiche e/o per la regolarizzazione edilizia e catastale, come indicato nel paragrafo "Stima dei beni".

Si precisa comunque che gli immobili pignorati si trovano nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, per cui l'aggiudicatario potrà 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.

7 PRESENZA OPERE ABUSIVE

Si rimanda a quanto indicato nel precedente paragrafo 6.

8 PROPRIETA' DEI BENI

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.

Per quanto attiene alla successione dei trasferimenti della titolarità del bene, si rimanda a quanto riportato nella Certificazione notarile allegata al fascicolo.

9 SPESE ED ONERI GESTIONE CONDOMINIALE E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

9.1 PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non sono stati accertati procedimenti giudiziari a carico delle unità immobiliari oggetto di perizia.

10 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

11 DETERMINAZIONE CONSISTENZA SUPERFICIALE E COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

La superficie commerciale convenzionale dei beni in oggetto, al lordo delle murature e puramente a titolo indicativo, calcolata in funzione delle diverse destinazioni d'uso dei vani, è di seguito riportata in tabella:

Piano	**Superficie lorda (mq)**	**Percentuale applicazione %**	**Superficie Commerciale Convenzionale (mq)**	**Note**
Capannone ad uso produttivo con area cortiliva esclusiva (foglio 24, particella 16 subb. 6 e 13)				
T	1.128	100%	**1.128**	Laboratorio

Ing. Miriam Ruggiero
iscritta al n.2134 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Modena ed al n. 217 dell'Albo CTU del Tribunale di Modena
Via Ferrini 79 – 41125, Modena cell: 393 7460967, e-mail: ing.mruggiero1972@gmail.com pec: miriam.ruggiero@ingpec.eu
CF RGGMRM72L42D708C, PIVA 02780240368

T	60	100%	**60**	Uffici e sala attesa
T	28	100%	**28**	WC e Spogliatoio femminile
T	197	20%	**39**	Tettoie/pensiline fronte e retro
T	54	20%	**11**	Manufatto amovibile/ copri scopri
1	79	100%	**79**	Ufficio, Disimpegno / Archivio, Spogliatoio maschile e WC
			1.345	Totale Capannone
T	696	10%	**70**	Area cortiliva pertinenziale esclusiva
			1.415	**Totale Capannone con area cortiliva di proprietà esclusiva**

Si precisa che per ragioni di accessibilità e praticabilità, durante il sopralluogo le dimensioni delle tettoie/pensiline non sono state oggetto di verifica metrica puntuale, se non mediante riscontro visivo di carattere macroscopico; sono state comunque effettuate verifiche dimensionali di natura documentale, mediante confronto con le misure e le rappresentazioni desumibili dagli elaborati grafici disponibili.

12 STIMA DEI BENI

Come già detto nella descrizione dei beni e come riportato nell'atto di pignoramento, la stima deve essere riferita alla piena proprietà della seguente U.I ubicata nel Comune di Savignano sul Panaro (MO), censita al Catasto Fabbricati foglio 24, particella 16 subb. 6 e 13, categoria D/7, RC € 10.597,70 via Volturno n. 75 piano T – 1.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e tenendo conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva.

12.1 INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

" STIMA PER CONFRONTO DIRETTO COMPARATIVA "

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, più probabile valore di mercato, si è ritenuto adottare il procedimento estimativo della" Stima Per Confronto Diretto Comparativa ".

Tale metodologia di stima è stata applicata facendo riferimento a:

1. Valori di mercato al mq indicati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (OMI) II Semestre 2025 per il Savignano sul Panaro (MO), Fascia/zona: Suburbana/Frazioni di Formica e Garofano**,** Codice di Zona: E4: Capannoni tipici, stato conservativo normale, min € 280/mq, max € 470/mq;

2.Ricerca immobiliare effettuata presso agenzie di compravendita per immobili similari ai beni oggetto di perizia per condizioni estrinseche ed intrinseche con riferimento alle caratteristiche costruttive, vetustà, livello di finiture e stato di conservazione e manutenzione.

Considerato lo stato effettivo di conservazione e manutenzione delle UU.II. oggetto di perizia, il livello di finitura e costruttivo riscontrato, gli oneri relativi alle spese tecniche per la regolarizzazione edilizia e catastale, si è assunto il seguente valore di mercato unitario di riferimento:

- Capannone produttivo con area cortiliva esclusiva € 420,00 €/mq;

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nei paragrafi precedenti, applicando i suddetti valori unitari di riferimento e le consistenze superficiali indicate, risulta il seguente valore di mercato per le singole unità immobiliari:

- foglio 24, particella 16 subb. 6 e 13, Capannone produttivo con area cortiliva esclusiva:

VM = mq 1.415 x € 420,00 /mq = € 594.300,00

Si precisa che sono state considerate le superfici ragguagliate, come precedentemente indicato in tabella, determinata mediante applicazione di idoneo coefficiente riduttivo.

12.2 INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI BASE D'ASTA

Come previsto dalla normativa vigente ai valore in precedenza indicati si apportano gli opportuni adeguamenti e correzioni di stima che tengano conto della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, anche in considerazione che trattasi di immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

I valori di mercato in precedenza individuati tenevano conto della collocazione territoriale, vetustà, dello stato di conservazione e manutenzione e degli oneri di regolarizzazione edilizia cataste delle UU.II.

Considerato che trattasi di bene soggetti ad esecuzione immobiliare, si applica una correzione in ribasso percentuale di circa il 5% sui valori di mercato in precedenza identificati.

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.)

Sottolineando che trattasi comunque di un valore determinato a corpo e non a misura.

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

Modena, 07/09/2026

IL CONSULENTE TECNICO
Ing. Miriam Ruggiero

Ing. Miriam Ruggiero
iscritta al n.2134 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Modena ed al n. 217 dell'Albo CTU del Tribunale di Modena
Via Ferrini 79 – 41125, Modena cell: 393 7460967, e-mail: ing.mruggiero1972@gmail.com pec: miriam.ruggiero@ingpec.eu
CF RGGMRM72L42D708C, PIVA 02780240368

13 ALLEGATI

1 Stradario

2 Estratto di mappa catastale

3 Visure Catasto Fabbricati e Catasto Terreni

4 Elenco subalterni

5 Elenco immobili

6 Elaborato planimetrico

7 Planimetrie catastali

8 Planimetrie comunali

8.1 Concessione n. 3788/1997

8.2 Condono edilizio n. 736/1991

8.3 Concessione edilizia n. 4290/2001

8.4 CIL n. 201/2012

9 Tavole difformità

10 Documentazione fotografica