TRIBUNALE DI MODENA

Esecuzione Immobiliare N °. 280-2020

Creditore procedente: …….

Debitore esecutato: …….

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA DELL'ESPERTO STIMATORE

Affidamento e descrizione dell' incarico:

Il sottoscritto Arch. Ettore ROTEGLIA, libero professionista con studio in Sassuolo, Piazza Garibaldi n.17 codice fiscale: RTGTTR53E22I462W, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Modena al n. 60 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Modena, in data 28/03/2022,ha provveduto alla accettazione dell'incarico e del giuramento con deposito telematico del verbale firmato digitalmente, al fine di provvedere alla stima del compendio immobiliare pignorato e al compimento delle ulteriori attività di cui all'art.173- bis disp.att.c.p.c. ,così come meglio descritto ed elencato nell'All.1 del Decreto di nomina del 18/03/2022, emesso dal sig.Giudice dott.ssa Giulia Lucchi

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

Provenienza dei Cespiti e regime fiscale dell' esecutato.

Dagli esami effettuati risulta agli atti la certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipocatastale e catastale di rito , redatta dal Notaio ……. data 14 gennaio 2021, ai sensi dell'art.567,II comma, c.p.c.

Non vengono segnalate particolari discordanze o carenze, nel ventennio ; gli immobili sono pervenuti all'esecutato mediante regolari atti di compravendita registrati e trascritti, come dettagliatamente riportato in relazione.

Il notaio annota che nel ventennio che i signori ……., ……..a avevano acquisito gli immobili per atto di successione del sig. …….. e che non risultano trascritti "atti mortis causa" in capo alla sig.ra ……..

L'esecutato risulta essere in regime di separazione legale dei beni.

Si fa presente, come sotto ampiamente descritto, che si è appreso esserci in corso procedimenti giudiziari, anche di natura penale e cautelare che possono limitare attualmente la effettiva disponibilità dei beni.

2. Compendio immobiliare oggetto del presente procedimento

Piena ed intera proprietà dei seguenti beni:

- 1.1.Terreno sito nel Comune di Serramazzoni (MO) e censito al Catasto Terreni di detto Comune al fg. 40 part.728 are 01,74,classe 3 ,Reddito Domenicale €.0,44, Reddito agrario €, 0,45

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 1,2. Terreno sito nel Comune di Serramazzoni (MO) e censito al Catasto Terreni di detto Comune al fg. 40 part.703 are 04,76,classe 3 Reddito Domenicale €. 1,20, Reddito agrario €. 1,23

- 2.1 Terreno sito nel Comune di Serramazzoni (MO) e censito al Catasto Terreni di detto Comune al fg. 40 part.732 are 01,60,classe 3, Reddito Domenicale €.0,40,Reddito agrario €. 0,41
- 2. 2 Terreno sito nel Comune di Serramazzoni (MO) e censito al Catasto Terreni di detto Comune al fg. 40 part.690 are 06,49,classe 3, Reddito Domenicale €.1,64, Reddito agrario €. €.1,68

3. Breve descrizione del compendio immobiliare

Trattasi di piccoli appezzamenti di terreno posti in Serramazzoni, vicino alla frazione Ligorzano, nell' isolato denominato "Serra Pineta"; sono compresi entro una lottizzazione residenziale che si snoda lungo una lunga strada asfaltata, via Redipuglia.

La località, dal punto di vista turistico ha sofferto in passato ed ancora oggi della crisi che investe tutto l'Appennino modenese.

Gli appezzamenti di terreno qui interessati,costituiscono di fatto unicamente due lotti di terreno , distanti circa mt.100 tra loro, in quanto i cespiti "1.1" e "2.1" sono fasce di ampliamento, retrostanti ai principali "1.2" e "2.2" collocati sul fronte strada.

Fanno parte appunto di una lottizzazione edilizia che solo in parte ha trovato attuazione ; infatti mancano ancora il marciapiede sul fronte dei lotti, i pali della illuminazione pubblica e le urbanizzazioni primarie sono solo in parte terminate.

Attualmente i terreni si possono ricondurre a due lotti:così descritti:

LOTTO "1" : superficie mq. 650,00

- 1.1 Terreno sito nel Comune di Serramazzoni (MO) e censito al Catasto Terreni di detto Comune al fg. 40 part.728 are 01,74
- 1.2 Terreno sito nel Comune di Serramazzoni (MO) e censito al Catasto Terreni di detto Comune al fg. 40 part.703 are 04,76

LOTTO "2" : superficie mq. 809,00

- 2.1 Terreno sito nel Comune di Serramazzoni (MO) e censito al Catasto Terreni di detto Comune al fg. 40 part.732 are 01,60
- 2.2 Terreno sito nel Comune di Serramazzoni (MO) e censito al Catasto Terreni di detto Comune al fg. 40 part.690 are 06,49.

I terreni appaiono in parte in declivio e pertanto la edificazione dovrà necessariamente tenere conto di ciò; il terreno appare non allo stato originario di "campagna", ma modificato ed in parte di riporto. Da un primo esame visivo compiuto nel sopralluogo, sull'area,allo stato di abbandono, con folta vegetazione spontanea, non sono emersi materiali di scarto o risulta inquinanti o non congrui depositati o utilizzati per le urbanizzazioni, ma evidentemente tale eventualità non si può escludere.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sul posto i terreni interessati non sono delimitati nei confini ; sono stati rinvenute unicamente le "paline" di confine della proprietà verso il marciapiede stradale, per altro non completato.

4. Stato di possesso del bene

I terreni risultano liberi da occupanti e privi di qualsiasi manufatto anche di natura provvisoria.

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

Per quanto potuto accertare non sono stati rinvenuti particolari vincoli, oneri o gravami, oltre ai seguenti :

-pignoramento immobiliare rep.n. …….. R.G.E.I. Tribunale di Modena,trascritto a Modena in data 22 settembre 2020 al n.part……. e n.gen……..

Nell'atto originario di acquisto poi si evidenzia la servitu' di passaggio di elettrodotto sui mapp.260 e 30 a favore dell'Enel.

Come piu' sotto riportato, esistono procedimenti giudiziari, penali e cautelari – compresa la confisca- in corso e non definitivi, da quanto appreso , che possono ad oggi, limitarne il possesso e la disponibilità.

6.Conformità edilizia/ urbanistica ed oneri di eventuale "condono" o messa in pristino.

Dopo avere compiute le necessarie verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serramazzoni MO), si può ritenere che la situazione urbanistica del lotto, compreso in una ampia lottizzazione residenziale ,sia alquanto articolata e complessa e non abbia trovato una connotazione definitiva.

Infatti in corso risultano esserci procedimenti presso i competenti organi, sia di natura civile/amministrativa che di natura penale in quanto la lottizzazione o parte delle opere di urbanizzazione ,non sarebbero state regolarmente autorizzate e quindi prive del regolare certificato di collaudo finale.

Tali abusi ,di natura urbanistica con aspetti di natura penale, coinvolgono appunto conseguentemente anche i due lotti (composti ognuno da due particelle) oggetto della presente procedura.

L'intera area sarebbe stato oggetto di procedura di confisca in base a sentenza emessa dal Tribunale di Modena n. 2163 del 27/10/2016, come comunicatoci dal responsabile e redattore del CDU; il quale ci riferisce che sono in attesa anche di approfondire dal punto di vista urbanistico/amministrativo una ulteriore sentenza recentemente emessa dal Tribunale di Modena, -e non passata ancora in giudicato- che modificherebbe lo stato possessorio .

Si noti che la sentenza con il procedimento anche di confisca, però non viene riportata nei gravami rilevati dalla relazione depositata ipo-catastale notarile (Studio Notarile ……del 14 gennaio 2021).

Il Certificato di destinazione urbanistica riporta, oltre alla destinazione originaria dei terreni quale Zona omogenea "C" "Residenziale di espansione " soggetta al Piano Particolareggiato 23 (art.13 N.d.A. – Vol.5.1) anche la dicitura alquanto generica e prudenziale :

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

"Si precisa che gli immobili identificati con i mappali n.° 690-703-728-732 del fg.40 risultano essere oggetto di azioni legali" .

E' evidente che neppure l'Ente preposto, nelle more di procedimenti in corso, è in grado di esprimersi al riguardo.

A tale scopo, prudenzialmente lo scrivente , non può fare altro che adeguarsi riportando unicamente la situazione,ma non esprimendo giudizio o parere tecnico nel merito, non essendo questo il luogo consono ed esulando dal suo compito di Esperto stimatore.

Si fa presente inoltre che :

Con Delibera Consigliare n. 15 del 09/03/2011 è stata adottata una Variante specifica al P.R.G .n. 1/2011, ai sensi dell'art. 41 comma 2 lettera b della L.R. 20/2000 e s.m. ed ancora in itinere. Per tali aspetti si applicano fino alla definizione di approvazione le norme di salvaguardia ai sensi della Lg. N. 1902 del 03/11/52 e successive integrazioni, nonché art. 12 Legge Regionale 20/2000 e s.m. e i.

Si evidenzia poi che le aree sono assoggettate ai vincoli idrogeologici (ai sensi del Regio Decreto Legge n. 3267 del30/12/1923.

Ulteriori prescrizioni si desumono dal medesimo Certificato di Destinazione Urbanistico allegato alla presente Relazione per farne parte integrale, in particolare per quanto riguarda la"Tutela dell'ambiente, dell'identità culturale e dell'integrità fisica del territorio- Titolo III dell'art.17.1 e dell'art. 38 del PRG- Variante 2016.

7. Spese per gestione condominiale - Identificazioni Spazi comuni. Identificazione dei lotti

Non sono previste spese per gestioni condominiali o parti comuni.

I lotti in loco non sono delimitati – se non sommariamente sul fronte strada- e pertanto sarà a cura e spese degli acquirenti provvedere al tracciamento specifico strumentale identificativo.

8. Stima del Compendio Immobiliare

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

Si tengono in considerazione quali parametri essenziali: le dimensioni calcolate secondo il metodo commerciale e tradizionale in uso, l'ubicazione, lo stato generale e specifico dei terreni ed in particolar modo l'indice di edificabilità previsto dai vigenti strumenti urbanistici.

Nella valutazione fornita –applicando oltre i coefficienti correttivi succitati- si è tenuto conto di ogni fattore tecnico, giuridico, amministrativo/urbanistico, connesso allo stato dei terreni come potutosi rilevarsi alla data del sopralluogo e dalle notizie raccolte.

Si è poi tenuto in considerazione anche della necessità da parte degli acquirenti di provvedere alla identificazione/ perimetrazione strumentale topografica in loco.

In virtù delle indagini operate anche sui beni comparabili, in Comune di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Serramazzoni, il più probabile valore di mercato al metro quadrato, riferite ad aree comunque dotate di pregio ambientale , risulta essere pari a €. 90.000/mq.

LOTTO "1" :

- 1.1Terreno sito nel Comune di Serramazzoni (MO) e censito al Catasto Terreni di detto Comune al fg. 40 part.728 are 01,74
- 1.2 Terreno sito nel Comune di Serramazzoni (MO) e censito al Catasto Terreni di detto Comune al fg. 40 part.703 are 04,76

Totale superficie : mq. 650 x €. 90,00/mq. = €. 58.500,00

Si adotta poi un Parametro di deprezzamento per le seguenti caratteristiche: assenza di garanzie per vizi e pregiudizi palesi o occulti ,necessità di completamento opere, tracciamento in loco e la soggiacenza a procedimento esecutivo forzato (ai sensi dell'art. 568 cpc): - 15% .

La rilevanza di tale coefficiente deprezzativo, superiore allo standard di prassi, è dovuta ad oggi alla effettiva incertezza sulla immediata e pronta edificabilità dei lotti, in relazione anche alla regolarizzazione del piano particolareggiato , al completamento delle opere di urbanizzazione e all'esito incerto dei procedimenti giudiziari in corso.

Da cui si ottiene :€.58.500,00– 15% = €.49.725,00 che si può arrotondare in

€. 50.000,00.

Valore di stima del lotto "1" : €. 50.000,00

LOTTO "2"

- 2.1 Terreno sito nel Comune di Serramazzoni (MO) e censito al Catasto Terreni di detto Comune al fg. 40 part.732 are 01,60
- 2.2 Terreno sito nel Comune di Serramazzoni (MO) e censito al Catasto Terreni di detto Comune al fg. 40 part.690 are 06,49.

Totale superficie mq. 809 x €. 90.00/mq. = €. 72.810,00

Si adotta poi un Parametro di deprezzamento per le seguenti caratteristiche: assenza di garanzie per vizi e pregiudizi palesi o occulti, necessità di completamento opere,tracciamento in loco, e la soggiacenza a procedimento esecutivo forzato (ai sensi dell'art. 568 cpc): - 15% .

La rilevanza di tale coefficiente deprezzativo superiore allo standard di prassi, è dovuta ad oggi alla effettiva incertezza sulla immediata e pronta edificabilità dei lotti, in relazione anche alla regolarizzazione del piano particolareggiato , al completamento delle opere di urbanizzazione e all'esito incerto dei procedimenti giudiziari in corso.

Da cui si ottiene :€.72.810,00– 15% = €.61.888,50 che si può arrotondare in

€. 62.000,00

Valore di stima del lotto "2" : €. 62.000,00

.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

10. Lotti di vendita

Al fine di ottenere il piu' consistente realizzo dal compendio immobiliare si propongono n. 2 lotti di vendita così composti :

LOTTO "1" : €. 50.000,00

- 1.1.Terreno sito nel Comune di Serramazzoni (MO) e censito al Catasto Terreni di detto Comune al fg. 40 part.728 are 01,74,classe 3 ,Reddito Domenicale €.0,44, Reddito agrario €, 0,45
- 1,2. Terreno sito nel Comune di Serramazzoni (MO) e censito al Catasto Terreni di detto Comune al fg. 40 part.703 are 04,76,classe 3 Reddito Domenicale €. 1,20, Reddito agrario €. 1,23

LOTTO "2" : €. 62.000,00

- 2.1 Terreno sito nel Comune di Serramazzoni (MO) e censito al Catasto Terreni di detto Comune al fg. 40 part.732 are 01,60,classe 3, Reddito Domenicale €.0,40,Reddito agrario €. 0,41
- 2. 2 Terreno sito nel Comune di Serramazzoni (MO) e censito al Catasto Terreni di detto Comune al fg. 40 part.690 are 06,49,classe 3, Reddito Domenicale €.1,64, Reddito agrario €. €.1,68

Ad evasione incarico affidatomi,

Sassuolo,li 18.05. 2022

L'Esperto Stimatore

Arch.Ettore Roteglia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009