TRIBUNALE DI MODENA

Esecuzione Immobiliare N °. 138-2022

Creditore procedente: ……

procuratrice **: ……..**

Debitori esecutati: …….

……..

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 24/10/2022,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 20/10/2022, emesso dal sig.Giudice dott.Umberto AUSIELLO

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

Provenienza dei Cespiti e regime fiscale degli esecutati.

Dagli esami effettuati risulta agli atti la certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipocatastale e catastale di rito , redatta dalla Dott.ssa ……..., in data 30 giugno2022,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.

Si rileva che nel ventennio i signori ……., …… ed …… 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 …… proprietario dei beni oggetto della presente procedura risulta essere in regime di separazione legale dei beni.

Si noti ,come meglio sotto specificato, che alcuni beni compresi nella presente procedura erano già oggetto della E.I. n. 280-2020 Trib.di Modena, lotto "2".

Questi beni/subalterni, verranno ugualmente indicati per completezza della presente Relazione estimativa**.**

Dalla recente ispezione ipotecaria (allegata alla presente Relazione) risulta che sui cespiti gravita ancora un provvedimento di confisca giudiziaria.

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

2. Compendio immobiliare oggetto del presente procedimento

Si indica l'elenco dei beni , in previsione della riunione delle due procedure esecutive**.**

Piena ed intera proprietà dei seguenti beni:

Lotto 1. Omissis- (inserito nella E.I. n. 280-2020 Trib.di Modena)

Lotto 2. (lotto già inserito nella precedente E.I. 280-2020 che aveva colpito i medesimi subalterni, compresi quindi nelle due procedure.

- 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.
- 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.

Lotto 3.

- 3.1. Terreno sito nel Comune di Serramazzoni (MO) e censito al Catasto Terreni di detto Comune al fg. 40 part.**722** are 6,56 classe 3.

3. Breve descrizione del compendio immobiliare

Trattasi di piccoli appezzamenti di terreno posti in Serramazzoni (MO), vicino alla frazione di 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 della crisi che investe tutto l'Appennino modenese, anche se nel periodo post-pandemia "covid", si ha avuto una ripresa consistente del mercato immobiliare.

Gli appezzamenti di terreno qui interessati,costituiscono di fatto unicamente due lotti di terreno in quanto i cespiti "2.1" e "2.2" sono adiacenti costituendo un unico lotto.

Presentano medesime caratteristiche morfologiche/orografiche .

Sono assoggettate al vincolo idrogeologico (ai sensi del Regio Decreto Legge n. 3267 del 30/12/1923, e a "tutela dell'ambiente, dell'identità culturale ee dell'integrità fisica del territorio- Titolo III dell'art. 17.1 all'art.38 del PRG – Variante 2016 del Comune di Serramazzoni.

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 "2" : superficie mq. 809,00

- 2.1 Terreno sito nel Comune di Serramazzoni (MO) e censito al Catasto Terreni

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

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.

LOTTO "3"superficie mq. 656,00

Terreno sito nel Comune di Serramazzoni (MO) e censito al Catasto Terreni di detto Comune al fg. 40 part.**722** are 6,56

Il Lotto n.3 non ha accesso diretto dalla strada principale via Redipuglia, ma è previsto dalla parallela sovrastante strada di lottizzazione, non ancora realizzata.

Le aree appaiono in declivio e pertanto la edificazione dovrà necessariamente tenere conto di ciò; la morfologia appare non allo stato originario di "campagna", ma modificato ed in parte con terreno di riporto.

In prossimità delle aree –ed in particolare nel proseguo della strada interna di lottizzazione, sono emersi ,anche a causa di fortissime recenti piogge, rifiuti di "sottofondo" quali scarti ceramici, ed in particolare sulle part. 706 e 720 del fg.40, che identificano la strada di lottizzazione.

L'area complessivamente è in uno stato di parziale abbandono, con folta vegetazione spontanea, inserita in una zona paesaggisticamente di pregio.

Sul posto i terreni interessati non sono delimitati nei confini ; sono stati rinvenute unicamente le "paline" di confine della proprietà verso il marciapiede stradale di via Redipuglia, marciapiede 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. 2288/2020 R.G.E.I. Tribunale di Modena,trascritto a Modena in data 22 settembre 2020 al n.part.15414 e n.gen.22806 .

Per gli altri gravami si rimanda alla Certificazione notarile allegata alla procedura.

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

Esistono procedimenti giudiziari, penali che hanno avuto infine recente sentenza della Corte d'Appello di Bologna - che non siamo in grado di specificare se sono da intendersi definitivi , come sotto meglio dettagliato.

Già si è segnalato che la confisca derivante dal primo grado di giudizio è ancora presente

Il Certificato di destinazione urbanistica del 19 dicembre 2022 rilasciato dal Comune di Serramazzoni, riporta testualmente la dicitura, oltre alle altre descrizioni urbanistiche :

"Si precisa che gli immobili identificati con i mappali 722/690/703/728/732 del

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

foglio 40 risultano essere oggetto di azioni legali ".

E' opportuno per completezza riportare quanto riassunto nella "Relazione di Aggiornamento" del 29 settembre 2022 redatta dal Custode IVG (relativamente ai lotti 1 e 2 della E.I. n.280- 2020 interessanti i sub. 690-703-728-732 del fg. 40) in cui *"si precisa che il Comune di Serramazzoni con comunicazione a mezzo pec del 29 settembre 2022, ha riferito che "non vi è attualmente alcun vincolo giudiziario sui terreni del PP23" e che "non si è a conoscenza di altri e diversi procedimenti giudiziari" ".*

La Relazione del custode IVG è depositata agli atti nella E.I. n. 280-2020.

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), ed in particolare dopo l'incontro del 17 dicembre 22 , con il Responsabile Urbanistica del Comune di Serramazzoni, si può ritenere che la situazione urbanistica dei lotti, compreso in una ampia lottizzazione residenziale , non abbia trovato una connotazione definitiva.

Infatti dopo esserci stati procedimenti presso i competenti organi, sia di natura civile/amministrativa che di natura penale- resta il fatto che parte delle opere di urbanizzazione risultano non completate e quelle esistenti parzialmente prive del regolare certificato di collaudo finale.

Tali carenze, difformità ed abusi -di natura urbanistica e già con aspetti di rilevanza penale- coinvolgono appunto conseguentemente anche i lotti oggetto della presente procedura.

L'intera area è stato oggetto di procedura di confisca in base a Sentenza emessa dal Tribunale di Modena n. 2163 del 27/10/2016, che è stata poi modificata da recente Sentenza del Tribunale di Appello di Bologna n.2105/2022, munita di formula esecutiva in data 03/08/2022 .

Dalle parti non abbiamo avuto conoscenza se è stato avanzato o meno ricorso presso la Suprema Corte.

Il recente Certificato di destinazione urbanistica- in analogia a precedente allegato dallo scrivente alla procedura E.I. n. 280- 2020 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 già riportata al punto 5.

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

A tale scopo, prudenzialmente lo scrivente , non può fare altro che adeguarsi segnalando la complessa situazione urbanistica.

Rileva comunque che relativamente al mancato completamento delle opere di urbanizzazione comprese nella lottizzazione, il Comune di Serramazzoni dovrebbe avere a disposizioni- secondo la Legge Urbanistica regionale vigente, - idonee e sufficientemente capienti, garanzie fideiussorie, tali da consentire una surroga al lottizzante.

Dall'incontro personale avuto il giorno 17 dicembre 2022, con il Dirigente del settore

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

urbanistica del Comune di Serramazzoni, non si hanno avuto rassicurazioni definitive che le suddette garanzie siano ancore efficaci e della motivazioni per cui- nella eventualità peggiore- visti i numerosi anni trascorsi dal fermo dei lavori relativi alla lottizzazione, non siano state escusse tempestivamente.

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 del 30/12/1923.

Ulteriori prescrizioni si desumono dal medesimo Certificato di Destinazione Urbanistico del 19 dicembre 2022 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 per riferimenti comparativi, il perito è in grado di procedere alla 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 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.

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

LOTTO "1" :

Omissis -(si rimanda alla stima nella E.I. n. 280-2020)

LOTTO "2" (conferma della stima già inserita nella E.I. n. 280-2020)

- 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

Per i valori unitari, si ritiene di confermare quelli già rilevati nella precedente stima, - e cioè €. 90,00/mq.-non essendoci state variazioni di rilievo in questo breve lasso di tempo.

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 di deprezzamento - superiore allo standard di prassi,- è dovuta ad oggi alla effettiva incertezza sulla immediata e pronta edificabilità dei lotti, legata e connessa –a giudizio dello scrivente- anche alla regolarizzazione del piano particolareggiato , al completamento delle opere di urbanizzazione e all'esito ancora non definitivo, al momento della redazione della presente relazione, dei procedimenti giudiziari in corso, riferendosi alla possibilità o meno di un ricorso in Cassazione.

Dalle premesse di cui sopra 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

Lotto n. 3

Terreno sito nel Comune di Serramazzoni (MO) e censito al Catasto Terreni di detto Comune al fg. 40 part.**722** are 6,56

Totale superficie : mq. 656 x €.90 /mq. = €. 59.040,00

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%** .

Come già sopra riportato , la rilevanza di tale coefficiente di deprezzamento - superiore allo standard di prassi,- è dovuta ad oggi alla effettiva incertezza sulla immediata e pronta edificabilità dei lotti, legata e connessa anche alla regolarizzazione del piano particolareggiato , al completamento delle opere di urbanizzazione e all'esito ancora non definitivo, al momento della redazione della presente relazione, dei procedimenti giudiziari in corso, riferendosi alla possibilità o meno di un ricorso in Cassazione.

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

.Da cui si ottiene :€.59.040,00– 15% = €.50.184,00 che si può arrotondare in

€. 50.000,00

10. Lotti in vendita nella presente procedura esecutiva .

Al fine di ottenere il piu' consistente realizzo dal compendio immobiliare si propongono **n. 1 lotto** di vendita , con la premessa che il lotto "1" ed il lotto "2" comune alle due procedure sono compresi nella E.I. n. 280-2020 ed il lotto "2" è compreso così composti :

LOTTO "1" : omissis

LOTTO "2" : omissis

LOTTO "3" : **€. 50.000,00**

Terreno sito nel Comune di Serramazzoni (MO) e censito al Catasto Terreni di detto Comune al fg. 40 part.**722** are 6,56 .

In conclusione in questa procedura è da porsi in vendita unicamente il lotto"3" ,avendo già prevista la vendita dei lotti "1" e "2" nella precedente E.I. n. 280-220,salvo che nel contempo le procedure stesse vengano riunite.

Ad evasione incarico affidatomi,

Sassuolo,li 20.12. 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