

TRIBUNALE DI MODENA
ESECUZIONI IMMOBILIARI
PERIZIA TECNICA

**OGGETTO: STIMA DEI BENI IMMOBILI INERENTI ALLA ESECUZIONE
IMMOBILIARE Nr. 315/2022**

Procedura promossa da:

----- **S.r.l – Via San Prospero, 4 –Milano-**
e per essa:-

----- **S.p.A. – Via Valtellina, 15/17 – Milano -**
Rappresentata da Avv..... – Via Farini, 53 – Modena -

Contro

----- **– Via Galileo Galilei, 9/F- Reggiolo (RE)**

GIUDICE DELL’ESECUZIONE: Dott.ssa -----

C.T.U. -----

Paragrafi in oggetto:

1. INCARICO
2. OPERAZIONI / ACCERTAMENTI
3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE
4. UBICAZIONE CON DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE
6. PROVENIENZA/ REGIME PATRIMONIALE
7. FORMALITA’ ESISTENTI
8. REGOLARITA’ URBANISTICA
9. DIVISIBILITA’ DEL BENE
10. COMPUTO METRICO
11. COMPUTO ESTIMATIVO



12. VERBALE DI CONSEGNA

1- INCARICO

A seguito nomina del Sig. Giudice Dott.ssa....., il sottoscritto
....., perito industriale, libero professionista, residente in Mirandola – via Bosco 24, iscritto all’Albo professionale del Collegio dei Periti industriali della Provincia di Modena, all’albo dei Consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Modena, veniva convocato con provvedimento di nomina quale esperto dal Giudice dell’esecuzione con data 17/04/2023; il sottoscritto ctu, in data 20/04/2023 accettava l’incarico conferitogli (*come previsto dall’art.221 co.8° del D. L. n°34/20 cit, in forza del quale in luogo dell’udienza fissata per il giuramento del consulente tecnico d’ufficio ai sensi dell’articolo 193 del codice di procedura civile*) prestando il giuramento di rito in modalità telematica con l’invio in p.c.t. con sottoscrizione e deposito del modello allegato al documento di nomina.

Nello stesso provvedimento di nomina, il GE fissava alla data del 04/10/2023 ore 10,00 la successiva udienza, con convocazione delle parti, per la determinazione delle modalità della vendita.

2- OPERAZIONI / ACCERTAMENTI

Rilievo ed esamina dell’ immobile oggetto di Esecuzione previa visite e sopralluoghi con misure e rilievi fotografici, visure presso l’ufficio dell’Agenzia del Territorio di Modena, visure presso l’ufficio tecnico del Comune di Medolla (Mo), la Conservatoria RR.II. di Modena, la ricerca degli atti, oltre agli accertamenti utili e necessari per determinare i valori economici, le indagini di mercato per le necessarie operazioni di conteggi e istruttoria.

Il sopralluogo in data “27/06/2023” eseguito dal sottoscritto ctu con la presenza del Dr....., questi in rappresentanza dell’istituto IVG di Modena, incaricato dal GDE quale custode del bene in



esecuzione

Visto la natura del bene in esame, al fine di ottenere una migliore e più precisa indicazione, ho ritenuto utile richiedere all'ufficio per l'Edilizia dello stesso comune di Medolla (Mo) documento di Certificazione di Destinazione Urbanistica (datato 05/06/2023 prot. n. 0005894) con riferimento ai dati identificativi eseguiti viene certificato:-

“APC.t”– AMBITO TERZIARIO soggetto a Piano Particolareggiato di iniziativa privata comparto “Via Montalbano nord”, di cui alla “CONVENZIONE EDILIZIA PER L’ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA VIA MONTALBANO NORD” *del 20/01/2005 Rep.2989, mai attuata*

Parte dell'area ricade in:

- Fascia di rispetto della viabilità principale (Via S.S. n.12);
- Rete gas alta pressione (SNAM).

PRESCRIZIONI: Oltre alle Leggi Statali e Regionali, gli interventi in tali zone sono regolati dalle **NORME D’AMBITO** del P.S.C., dalla **NORMATIVA** del R.U.E., dalle **NORME DI ATTUAZIONE DEL P.P. E DELLA CONVENZIONE REP.2989 DEL 20/01/2005 MAI ATTUATA.**

tale documento sarà inserito in allegato agli atti del presente procedimento.

3- IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Dall'accesso agli atti effettuato negli uffici del Comune di Medolla (MO), nel sopralluogo eseguito in data 27/06/2023, il sottoscritto ha verificato che il bene oggetto d'esecuzione era corrispondente ai dati riportati nell'atto di pignoramento, e più precisamente di beni formati da tre appezzamenti di terreno (Fig.3, mapp.147, mapp.174, mapp.418) adiacenti tra loro a formare un unico lotto dell'estensione catastale complessiva di mq.15.000,00 ca. localizzati nel Comune di Medolla (MO), in zona limitrofa al centro abitato dello stesso capoluogo, prospiciente ad area di urbanizzazione artigianale di Medolla (MO), e questi nel loro insieme, adiacenti a un lato alla Strada Statale n.12, (*Abetone/Brennero*) come verrà evidenziato nelle planimetrie e nel referto fotografico allegato alla perizia, il tutto nei confini:- SS.12 da un lato, alle Part. 144, 169, 368, da altro lato, alle ragioni privati area Part. 145, e part. 146, salvo se altri.



4- UBICAZIONE CON DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

La consistenza immobiliare, costituente i beni oggetto dell'esecuzione, si individua come terreno, pianeggiante, orizzontale, a destinazione arborea/seminativa, ora incolto, posto in Comune di Medolla (Mo), formata da tre particelle catastali adiacenti tra loro a formare una figura irregolare, non recintato, libero da fabbricati e da contratti di affitto, con accesso da Strada Statale 12, da un lato e da via Montalbano, da altro lato, in prossimità delle infrastrutture pubbliche principali, ed è composta da una superficie urbana di mq. 15.000,00 ca.

Il terreno, con possibilità di urbanizzazione, (privo attualmente di servizi e opere di urbanizzazione quali fognature, linee di acqua e/o gasdotti, strade ecc., mancante delle opere di infrastrutture e di finitura) come da certificato di destinazione urbanistica agli atti del Comune di Medolla, ricade all'interno di Zona "APC.t (c)" del suddetto Comune in AMBITO TERZIARIO, soggetto a piano particolareggiato "Comparto di Via Montalbano Nord" di cui alla "convenzione edilizia per l'attuazione del piano particolareggiato di iniziativa privata via Montalbano nord" del 20/01/2005 Rep.2989, mai realizzata e la stessa convenzione scaduta, parte dell'area ricade in fascia di rispetto della viabilità principale e rete gas ad alta pressione.

5- IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto dell'Esecuzione immobiliare sono ubicati nel Comune di Medolla (Mo) così censiti:-

Al Catasto Terreni:-

Foglio n. 3

part. 147 - Semin. Arboreo, Cl.1 - are 43 ca. 65 - RD €44,97 RA € 47,34

part. 174 - Semin. Arboreo, Cl.1 - are 70 ca. 22 - RD €72,35 RA € 76,16

part. 418 - Semin. Arboreo, Cl.1 - are 38 ca. 02 - RD €39,17 RA € 41,23

L'immobile oggetto del pignoramento corrisponde all'identificazione catastale.



6- PROVENIENZA/ REGIME PATRIMONIALE

Gli immobili, oggetto della presente esecuzione, (*Foglio n. 3, part. 147 - Semin. Arboreo, Cl.1 - are 43 ca. 65 - part. 174 - Semin. Arboreo, Cl.1 - are 70 ca. 22*) si devono ritenere di proprietà per intero per le quote indicate dall'Atto di pignoramento origine dell'esecuzione immobiliare alla parte eseguita, -----con sede a Reggio (RE) C.F./P.iva dovuto ad atto di acquisto a ministero Notaiodel 26/10/1991 rep. n.178226 trascritto a Modena il 12/11/1991 al part. n.14360, al Registro gen. n. 21264, dove la societàdi& C acquisiva dalla Soc.-----, di -----e C. sas, C.F.con sede a Reggio (RE) titolare della piena proprietà dei beni accatastati al F.3 part. 147 e 174; a seguito di atto di trasformazione a ministero Notaiodi Guastalla (RE) del 24/05/2013 rep. n.46430/87100 trascritto a Modena il 12/06/2013 al part. n.8050, al Registro gen. n. 12825 la Societàdi& C. si è trasformata in Società a Responsabilità Limitata con la nuova denominazione..... con sede a Reggio (RE) C.F./P.iva

I beni immobili in oggetto alla presente esecuzione (*Foglio n. 3, part. 418 - Semin. Arboreo, Cl.1 - are 38 ca. 02*) sono pervenuti alla societàdi& C con atto di acquisto a ministero Notaiodel 19/10/2000 rep. n.246664 trascritto a Modena il 10/11/2000 al part. n.16831, al Registro gen. n. 24930, dal Sig.r (.....) nato a Medolla il 05/01/1950, titolare della piena proprietà; allo stesso Sig.rla piena proprietà del bene è pervenuta per la quota di 2/3 di nuda proprietà per atto di donazione del diritto a ministero Notaiodel 13/05/1993 rep. n.194418 trascritto a Modena il 01/06/1993 al part. n.6630, al Registro gen. n. 9424, dal Sig.r(.....) nato a Cavezzo (MO) il 30/03/1913, titolare della piena proprietà; da tale atto il Sig.rha riservato il diritto di usufrutto a se e dopo la sua morte alla coniuge Sig.ra(.....) nata a San Felice s/P (MO) il 23/09/1916, la



quota di 1/3 di nuda proprietà a ministero Notaiodel 13/05/1993 rep. n.194418
trascritto a Modena il 01/06/1993 al part. n.6631, al Registro gen. n. 9425, dalla Sig.ra
.....(.....) nata a Medolla (MO) il 01/03/1939, titolare della nuda proprietà per
la quota di 1/3, alla stessa Sig.rala quota di nuda era pervenuta in forza del
medesimo atto a ministero Notaiodel 13/05/1993 rep. n.194418 trascritto a
Modena il 01/06/1993 al part. n.6630, al Registro gen. n. 9424. Dagli atti della procedura è
segnalato che il Sig.rè deceduto in data 20/12/1997, altresì non risulta eseguita la
riunione dell'usufrutto in morte della Sig.ra..... Anche questi beni si intendono attribuiti
di proprietà per intero alla ditta oggetto di esecuzione a seguito dello stesso atto di trasformazione
su descritto a ministero Notaiodi Guastalla (RE) del 24/05/2013 rep.
n.46430/87100, dove la Societàdi& C. si è trasformata in Società
a Responsabilità Limitata con la nuova denominazione.....

7- FORMALITA' ESISTENTI

Nel periodo ultraventennale anteriore alla data di trascrizione della presente esecuzione, la parte
esecutata e i soggetti intervenuti, le unità immobiliari su descritte sono state oggetto delle seguenti
formalità:

- trascrizione di convenzione edilizia a favore del Comune di Medolla (MO) controdi
.....& C. con sede a Reggiolo (RE) C.F./P.iva e
nata a Finale Emilia il 14/11/1940 in virtù di atto pubblico amministrativo del Segretario Comunale
di Medolla (MO) **del 20/11/2005 rep. n.2989**, dove l'intera proprietà di terreno su descritta di
proprietà della societàdi& C. con sede a Reggiolo (RE) C.F./P.iva
....., e in tale atto gli stessi si impegnano a realizzare a propria cura e spese tutte le opere
previste dal piano particolareggiato e a cedere gratuitamente al Comune di Medolla (MO) le aree su
cui le stesse insistono – *tali oneri e più precise applicazioni erano previste attuate in uno spazio*



temporale di anni 10 dalla data di stipula della convenzione medesima – essendo trascorso più tempo, la suddetta convenzione è da ritenere scaduta con conseguente perdita di efficacia ed un eventuale nuovo acquirente, per attuare opere di urbanizzazione, dovrà relazionarsi nuovamente con l'ente preposto e sottoporsi alle normative richieste.

- trascrizione verbale di pignoramento immobili del 12/10/2015 reg. n.22663/15750 a favore diS.p.a. con sede in Roma C.f./P.iva contro..... con sede a Reggio (RE) C.F./P.iva in virtù di atto degli Uffici Giudiziari del Tribunale di Modena (MO) del 16/09/2015 rep. n. 8197/2015. Pignoramento su: intera proprietà immobiliari (terreni) in Medolla (MO) (Foglio n.3, part. 147 di are 43,65 - part. 174 di are 70,22 - part. 418 di are 38,02)

- trascrizione verbale di pignoramento immobili del 28/12/2022 reg. n.41923/29385 a favore diS.r.l. con sede in Milano C.f./P.iva - contro..... con sede a Reggio (RE) C.f./P.iva....., in virtù di atto Giudiziario dell'Unep del Tribunale di Modena (MO) del 05/12/2022 rep n. 6741. Pignoramento su: intera proprietà immobiliari (terreni) in Medolla (MO) (Foglio n.3, part. 147 di are 43,65 - part. 174 di are 70,22 - part. 418 di are 38,02)
Da atto dall'ispezione ipotecaria da me eseguita presso l'Agenzia del territorio, servizio di pubblicità immobiliare, alla data 29/06/2023 non sono state reperite ulteriori formalità oltre quelle precedentemente comunicate a carico della società esecutata.

8- REGOLARITA' URBANISTICA

L'Ufficio Tecnico del Comune di Medolla (MO), con riferimento agli immobili oggetto dell'esecuzione, su richiesta del sottoscritto ctu, ha rilasciato “certificato di destinazione urbanistica”, tale documento verrà allegato agli atti della presente procedura.



9- DIVISIBILITA' DEL BENE

Nella verifica dei beni pignorati, esaminato lo stato attuale dell'immobile, considerata la destinazione urbanistica e la loro natura, il ctu ritiene non esistano le condizioni per valutare sulla comoda divisibilità del bene

10- COMPUTO METRICO

Gli immobili sono valutati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano compresa l'incidenza dell'area, comprese le eventuali servitù attive e passive di riferimento. Le superfici commerciali vengono calcolate con criteri comunemente adottati con il seguente risultato:

- Area urbana, con possibilità di urbanizzazione, priva di opere di urbanizzazione e di sovrastanti strutture murarie ca. mq. 15.000,00

11-COMPUTO ESTIMATIVO

Come metodo di stima per la valutazione dei beni eseguiti, si usa quello che si riferisce all'applicazione dei prezzi correnti di mercato per realtà simili, alle superfici ricavate come da consuetudine locale, tenendo debito conto dell'ubicazione, della tipologia e delle caratteristiche strutturali, della destinazione urbanistica, dallo stato di conservazione.

Dagli accertamenti effettuati, per la stima, si ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in oggetto con importo finale valutato a corpo e non a misura, nella formulazione del prezzo, con riferimento agli indici del mercato locale, avendo in debita considerazione un valore di indice di fabbricabilità, questo in presupposta percentuale, siccome la *“convenzione edilizia per l'attuazione del piano particolareggiato di iniziativa privata via Montalbano nord” del 20/01/2005 Rep.2989, mai attuata e la stessa convenzione scaduta”*

Si intende considerare gli opportuni adeguamenti e correzioni alla stima che tengano debito conto



della riduzione dei valori di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nella riflessione che trattasi di immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare, si è tenuto pure conto dell'attuale periodo di congiuntura negativa dell'edilizia, con ciò, il sottoscritto ctu è giunto alla seguente determinazione: -

(F.3, mapp.147-174-418) Terreno edificabile: ca. mq. 15.000,00 x €/mq. 68,00 = €. 1.020.000,00

in arrotondamento, per procedura esecutiva:

a corpo VALORE €. 1.000.000,00 (unmilione/00)

Con quanto sopra si ritiene di avere in modo compiuto assolto al mandato ricevuto.

Con osservanza,

Mirandola, li 02/08/2023

Il C. T. U.

(P.I.....)



12- VERBALE DI CONSEGNA

Si consegna a codesta cancelleria perizia tecnica relativa agli **IMMOBILI APPARTENENTI
ALLA ESECUZIONE N° 315/2022**

La relazione è redatta su 10 facciate complessive con allegato: atto per privacy, planimetrie, reperti fotografici, suddivisione lotti, supporto in formato “pdf”, moduli (all. A e all. G), avviso alle parti, copia certificato destinazione urbanistica.

il C. T. U.

(P.I.....)

