

TRIBUNALE DI MODENA

Esecuzione Immobiliare n. 114/2021rge

Giudice Delegato: Dott. Umberto Ausiello

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA - INTEGRAZIONE

INCARICO

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con Provvedimento in data 21/02/2023, con successivo giuramento e sottoscrizione di Verbale di accettazione in data 24/02/2023, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio lo scrivente Geom. Matteo Orsini, con studio in Modena (MO), Via Guicciardini n. 48, conferendogli l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) *L'identificazione catastale del bene, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali;*
- 2) *Una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile;*



- 2.1) L'indicazione, per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967, della data di inizio delle costruzioni, [...] ovvero l'accertamento, per le costruzioni iniziate successivamente alla suddetta data, degli estremi della licenza o della concessione edilizia, evidenziando, in ogni caso, l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificando l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione;
- 2.2) La verifica, in ipotesi di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata (anche edilizia residenziale sociale), finanziati, in tutto o in parte con risorse pubbliche [...];
- 3) Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento [...].
- 4) L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del Certificato di Destinazione Urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 7) In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di Condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di Condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, della Legge 28 Febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n. 380, specificando

il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Di ciò faccia inoltre menzione nel riepilogo, aggiungendo la specifica avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, 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;

- 8) La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuni dei suddetti titoli;*
- 9) L'informazione se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- 10) L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Determini il valore di mercato dei beni, formando, se opportuno al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati.

Nella determinazione di tale valore, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Con la precisazione che:

- nell'adeguamento della stima dovrà tenere conto non delle pregresse spese condominiali insolute, ma dei presumibili oneri relativi alla gestione ordinaria per un biennio;*



- nella formazione dei lotti di vendita, salvo che non risulti indispensabile, avrà cura di evitare suddivisioni che comportino la necessità di costituzione di servitù di qualunque genere a carico di immobili inseriti in altri lotti, ovvero estranei all'esecuzione.

- nella formazione dei lotti di vendita, avrà inoltre cura di identificare i singoli lotti con numerazione progressiva generale (lotto 1,2,3 etc.; A, B, C etc), e non con criteri alternativi o misti (quali ad esempio l'appartenenza dei beni a diversi esecutati). Nessuna eccezione a tale regola è consentita [...].

Successivamente, in data 19/02/2024, veniva richiesto allo scrivente di integrare la precedente relazione a seguito di osservazioni pervenute dalle parti, circa l'eventuale modifica della destinazione urbanistica dell'appezzamento in oggetto.

° ° ° ° °

In risposta alle osservazioni pervenute:

A seguito di analisi documentali e di colloquio con i tecnici comunali, in particolare con la responsabile Ufficio PUG, si può affermare che:

Il terreno edificabile in oggetto, a seguito di entrata in vigore del nuovo PUG del Comune di Modena, non ha perso la sua potenzialità edificatoria, in quanto, l'appezzamento a destinazione "area boscata" risulta un'altra porzione posta a Nord, nemmeno confinante (possibile mappale 527).

L'appezzamento oggetto di stima fa parte di una più ampia area caratterizzata da piani particolareggiati. In particolare, il piano particolareggiato di iniziativa privata Prot. Gen: 2007 / 145924, sul quale si è basata la precedente stima, è stato prorogato al 16/01/2026 con la Legge 14/2023 "Milleproroghe", pertanto risulta ancora valido.

L'unico cambiamento intercorso dalla precedente relazione di stima è la possibilità di edificare fabbricati residenziali, a seguito di accordo operativo con il Comune, predisposizione di nuovo progetto da approvare, calcolo dei relativi contributi.



Questo rende il cespite ancora più appetibile sul mercato in quanto la zona in oggetto risulta molto richiesta e diversi fabbricati residenziali di pregio sono stati eretti nelle immediate vicinanze.

Si riporta inoltre il relativo articolo estratto dalle norme del nuovo PUG:

ART.3.11 AREE CON PIANI PARTICOLAREGGIATI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE

PREVIGENTE

REGOLE

1. L'attuazione del Piano previgente restituisce al PUG una situazione abbastanza diversificata (cfr. Tavola DU4 Dotazioni territoriali e città in trasformazione), comunque riconducibile alle seguenti tipologie:

a. Piani in attuazione, con convenzioni in corso di validità, potranno attuarsi secondo quanto definito nella convenzione sino alla sua scadenza. Gli interventi residenziali potranno incrementare del 20% le quantità edificatorie definite nel Piano qualora tale quota sia destinata alla realizzazione di ERS, secondo i parametri indicati dal PUG; l'intervento si attua con PdC convenzionato.

b. Piani con convenzione scaduta, che hanno realizzato e ceduto le opere di urbanizzazione primaria e le dotazioni territoriali ma restano da edificare alcuni lotti; potranno, completare l'edificazione, seguendo le regole del Piano scaduto, con PdC da presentare nell'arco temporale di 3 anni dalla data di assunzione del PUG, decorsi inutilmente i quali saranno assoggettati alle regole dello stesso PUG;

c. Piani con convenzione scaduta, che hanno realizzato le opere di urbanizzazione primaria e/o le dotazioni territoriali potranno, per le part non attuate, completare l'edificazione secondo quanto disposto al precedente punto b, una volta cedute le opere di urbanizzazione primaria e le dotazioni territoriali; Gli interventi di cui alle lettere b, c, decorsi i termini indicati potranno essere attuati secondo le regole del PUG. Dovranno essere verificate le dotazioni territoriali.



In relazione alle verifiche di quantificazione delle superfici edificabili, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto Tecnico, lo scrivente deve constatare l'impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo della situazione, in quanto comportano valutazioni di carattere discrezionale che sono di competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla tutela dei Vincoli Territoriali e di Tecnici urbanistici che ne seguiranno l'iter per la redazione della pratica edilizia e grafica da depositare.

Si ritiene pertanto consono il precedente prezzo di stima, in quanto la destinazione presa in considerazione per la valutazione è ancora ammessa.

Inoltre, l'eventuale destinazione residenziale, pone il bene in uno scenario di maggiori potenziali acquirenti.

• • • • •

Tutto quanto sopra esposto, ad evasione dell'incarico ricevuto.

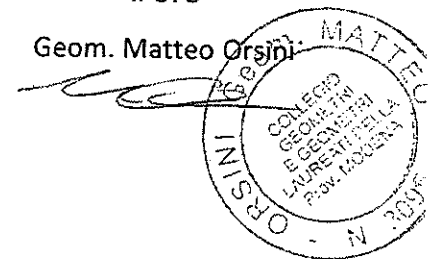
Modena, 16 Aprile 2024.

Allegati:

- Estratto del PUG

Il CTU

Geom. Matteo Orsini



TRIBUNALE DI MODENA

Esecuzione Immobiliare n. 114/2021rge

Giudice Delegato: Dott. Umberto Ausiello

promossa da:

XXX
(Avv. XXX)

contro:

XXX
(Avv. XXX)

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

INCARICO

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con Provvedimento in data 21/02/2023, con successivo giuramento e sottoscrizione di Verbale di accettazione in data 24/02/2023, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio lo scrivente Geom. Matteo Orsini, con studio in Modena (MO), Via Guicciardini n. 48, conferendogli l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) *L'identificazione catastale del bene, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali;*
- 2) *Una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile;*



- 2.1) *L'indicazione, per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967, della data di inizio delle costruzioni, [...] ovvero l'accertamento, per le costruzioni iniziate successivamente alla suddetta data, degli estremi della licenza o della concessione edilizia, evidenziando, in ogni caso, l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificando l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione;*
- 2.2) *La verifica, in ipotesi di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata (anche edilizia residenziale sociale), finanziati, in tutto o in parte con risorse pubbliche [...];*
- 3) *Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento [...].*
- 4) *L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- 5) *L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 6) *La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del Certificato di Destinazione Urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
- 7) *In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di Condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di Condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, della Legge 28 Febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n. 380, specificando*



il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Di ciò faccia inoltre menzione nel riepilogo, aggiungendo la specifica avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, 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;

- 8) La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuni dei suddetti titoli;*
- 9) L'informazione se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- 10) L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Determini il valore di mercato dei beni, formando, se opportuno al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati.

Nella determinazione di tale valore, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Con la precisazione che:

- nell'adeguamento della stima dovrà tenere conto non delle pregresse spese condominiali insolute, ma dei presumibili oneri relativi alla gestione ordinaria per un biennio;



- nella formazione dei lotti di vendita, salvo che non risulti indispensabile, avrà cura di evitare suddivisioni che comportino la necessità di costituzione di servitù di qualunque genere a carico di immobili inseriti in altri lotti, ovvero estranei all'esecuzione.

- nella formazione dei lotti di vendita, avrà inoltre cura di identificare i singoli lotti con numerazione progressiva generale (lotto 1,2,3 etc.; A, B, C etc), e non con criteri alternativi o misti (quali ad esempio l'appartenenza dei beni a diversi esecutati). Nessuna eccezione a tale regola è consentita [...].

° ° ° ° °

Premessa:

Per tutti i beni pignorati la documentazione è risultata idonea.

Dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti e svolto ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Modena (MO) e presso l'Agenzia delle Entrate di Modena, lo scrivente, in data 20/04/2023, insieme al Funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie che ne consentiva l'accesso, effettuava sopralluogo per accedere alle unità immobiliari in oggetto, al fine di effettuare accertamenti e misurazioni di rito.

Si specifica che non sono state effettuate indagini geognostiche sul terreno, verifiche per la presenza di eventuali sostanze tossiche e/o inquinanti ed eventuali altre bonifiche da effettuare, la valutazione finale terrà conto di questo.

° ° ° ° °

In risposta ai quesiti dell'Ill.mo Giudice:

QUESITO N. 1

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

LOTTO UNICO: Intera proprietà relativa ad appezzamento di terreno edificabile, posto nel comune di Modena (MO), Via dei Gemelli snc.



DESCRIZIONE CATASTALE

Intera proprietà riguardante porzioni immobiliari oggetto di pignoramento, censite catastalmente all' Agenzia delle Entrate di Modena come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Modena (MO) intestati:

1. XXX con sede a XXX

C.F. XXXX

proprietà per 1/1.

Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Cl.	Superficie	Reddito	
						Domin.	Agrario
169	376	--	SEMIN ARBOR	2	5.715 mq	€ 54,60	€ 63,46
169	378	--	SEMIN ARBOR	2	1.915 mq	€ 18,30	€ 21,26

CONFINI

Secondo la documentazione catastale, l'area su cui insiste il fabbricato, identificata dai mappali 376 e 378, confina a Nord con i mappali 369, 371, 377 e 524, a Sud con i mappali 33 e 400 del Foglio 197, ad Ovest con via Dei Gemelli, ad Est con il mappale 531, salvo altri e più precisi confini.

I DATI CATASTALI RISULTANO CORRISPONDENTI CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO DEL XXX REP. N. XXX.

.

QUESITO N. 2

SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

Intera proprietà relativa ad appezzamento di terreno edificabile, posto nel comune di Modena (MO), Via dei Gemelli snc.



PROVENIENZA

La consistenza in oggetto è pervenuta all'attuale intestatario agli attuali intestatari in virtù di Atto di compravendita, Rep. n. XXX del XXXX, a ministero Notaio XXX, con sede in XXX, trascrizione in Atti dal XXX (n. XXX).

Nella vendita sono compresi i diritti proporzionali di comproprietà su parti condominiali, enti accessori e servizi generali comuni a norma di Legge, titolo, uso e destinazione ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

PATTI E SERVITÙ

Gli oneri afferenti le porzioni immobiliari sono quelli specificati nel suddetto Atto di provenienza, sommariamente citato.

o o o o o

QUESITO N. 2.1

ACCERTAMENTO DELLE CONCESSIONI EDILIZIE

In seguito all'accesso negli uffici preposti del Comune di Modena (MO), non sono emerse concessioni edilizie o progetti approvati, si rileva la presenza di:

- Piano particolareggiato di iniziativa privata

Prot. Gen: 2007 / 145924 - GC - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA): PIANO

PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO AL COMPARTO

EDIFICATORIO N. 180 "SAN MARONE" - S.DA FORMIGINA - S.LLO SAN MARONE -

APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA LEGGE REGIONALE 20/2000

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 141 del 10/6/93 e Convenzione urbanistica stipulata il 26/10/93.

Aggiornato con delibera di Consiglio Comunale n. 79 del 9/3/95 e Convenzione urbanistica approvata con delibera di Giunta n. 1069 del 27/8/99 e stipulata il 9/11/99 aggiornato con delibera di Consiglio Comunale n. 77 del 03/12/2007 e Convenzione urbanistica stipulata il 08/02/2008.

Sub-comparto "B" - Stralcio "H" destinazione ammessa D/2 Struttura ricettiva

Su= 7.303,00 mq, H= 13,00 m

o o o o o



QUESITO N. 2.2

IMMOBILI REALIZZATI IN REGIME DI EDILIZIA PUBBLICA CONVENZIONATA E AGEVOLATA

A seguito di verifica, l'immobile in oggetto non prevede costruzioni in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

◦ ◦ ◦ ◦ ◦

QUESITO N. 3

STATO DI POSSESSO DEL BENE E DISPONIBILITÀ DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Le unità immobiliari in oggetto attualmente risultano libere.

◦ ◦ ◦ ◦ ◦

QUESITO N. 4

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non risultano altre limitazioni se non quelle descritte negli appositi capitoli della relazione.

◦ ◦ ◦ ◦ ◦

QUESITO N. 5

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, A CARICO DELLA PROCEDURA

Così come in Atti e di seguito sommariamente riepilogate:

- ipoteca volontaria iscritta a Modena in data XXXX ai n.ri: XXX RG e XXX RP fino alla concorrenza di Euro XXX a favore della XXX a garanzia di apertura di credito di Euro XXX; annotata di riduzione di somma in data XXX ai n.ri: XXX RG e XXX RP;
- ipoteca legale iscritta a Modena in data XXXX ai n.ri: XXX RG e XXX RP fino alla concorrenza di Euro XXX a favore di XXX a garanzia di debito di Euro XXX;
- ipoteca legale iscritta a Modena in data XXXX ai n.ri: XXX RG e XXX RP fino alla concorrenza di Euro XXX a favore di XXX a garanzia di debito di Euro XXX;



- verbale di pignoramento immobili trascritto a Modena in data XXXX ai n.ri: XXX RG e XXX RP a favore della XXX.

o o o o o

QUESITO N. 6

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA

In seguito alla richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica Prot.n. XXX del XXXX, presso gli uffici preposti del Comune di Modena (MO), la classificazione dei terreni in oggetto, nel vigente strumento urbanistico è la seguente:

Il Ambito Urbano Consolidato,

b) Aree di consolidamento di zone residenziali e miste

Z.E. 1250 – Area 01: Disciplinata da Piano particolareggiato di iniziativa privata. Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 141 del 10/6/93 e Convenzione urbanistica stipulata il 26/10/93.

Aggiornato con delibera di Consiglio Comunale n. 79 del 9/3/95 e Convenzione urbanistica approvata con delibera di Giunta n. 1069 del 27/8/99 e stipulata il 9/11/99 aggiornato con delibera di Consiglio Comunale n. 77 del 03/12/2007 e Convenzione urbanistica stipulata il 08/02/2008.

Inoltre l'area risulta interessata da:

PARTE I - IL SISTEMA DI PIANIFICAZIONE - CAPO II - PIANO STRUTTURALE COMUNALE

TU - perimetro del territorio urbanizzato, del centro abitato e del centro edificato (PSC) - per le porzioni di territorio individuate al foglio 169: mapp. 376 P1, P2; mapp. 378 P1, P2, P3, P4;

PARTE II - TUTELA DEL SISTEMA AMBIENTALE - CAPO VII - PROTEZIONE DEI CAMPI

ACQUIFERI

PA2 - aree di protezione secondaria o allargata (PSC) - per le porzioni di territorio individuate al foglio 169: mapp. 378 P2;

o o o o o



QUESITO N. 7

OPERE ABUSIVE

Trattasi di terreno agricolo privo di costruzioni.

◦ ◦ ◦ ◦ ◦

QUESITO N. 8

VERIFICA DEI BENI PIGNORATI GRAVATI DA CENSO LIVELLO E USO CIVICO

Dalla consultazione degli Atti di provenienza non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo livello, o uso civico, o vi sia stata affrancazione da tali pesi.

◦ ◦ ◦ ◦ ◦

QUESITO N. 9

VERIFICA DEI BENI PIGNORATI OGGETTO DI PROCEDUTA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'

Dalla consultazione degli Atti di provenienza non risulta che i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

◦ ◦ ◦ ◦ ◦

QUESITO N. 10

IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE

Non rilevabili.

◦ ◦ ◦ ◦ ◦

DESCRIZIONE PARTICOLARE E CONSISTENZA

L'immobile oggetto di stima è ubicato in Comune di Modena (MO), Via dei Gemelli snc, in angolo con Via Capricorno.

Attualmente, si presenta come lotto di terreno agricolo incolto, con alberature, privo di recinzioni su tutti i lati.

Risultano complete le urbanizzazioni dell'intero comparto.

Sul lotto in oggetto, identificato dallo "stralcio H" del "sub-comparto B", per effetto di piano particolareggiato, è ammessa la sola destinazione "struttura ricettiva" per mq. 7.303 complessivi su un'altezza massima di 13 m., oltre un piano interrato ad uso parcheggi.

◦ ◦ ◦ ◦ ◦



CRITERI DI STIMA

Determinazione degli elementi di costo per la trasformazione di un'area con potenzialità edificatoria, mediante il metodo del valore di trasformazione.

Il valore di trasformazione consiste nella determinazione della differenza fra il ricavo della vendita del prodotto edilizio e la somma di tutti i costi ed oneri necessari per realizzarlo, escluso il costo (ossia per altri aspetti il prezzo, ovvero il valore) dell'area, che è oggetto della ricerca e che risulta dunque pari al differenziale.

Per l'individuazione del ricavo si procede di norma mediante stima sintetico - comparativa del prodotto edilizio ritraibile dall'edificazione dell'area, in rapporto alle diverse tipologie e prezzi correnti sulla piazza per fabbricati nuovi, di uguali caratteristiche, destinazione e ubicazione.

Invece, per ciò che riguarda i costi che fanno carico all'operatore economico, per la realizzazione delle opere, si può affermare che possono essere suddivisi in quattro categorie:

1. costo incognito dell'area oggetto della ricerca;
2. costo di costruzione degli edifici;
3. costo degli oneri di urbanizzazione;
4. costi accessori.

1. Il costo delle costruzioni viene determinato sulla scorta dei dati metrici di superficie, o di volume, con riferimento ai prezzi degli appalti praticati sulla piazza.

2. Il costo degli oneri urbanizzativi viene assunto in relazione alla loro incidenza, così come viene applicata normalmente dall'Ente locale.

3. Il Contributo di Concessione, ex Legge 10/1977, viene individuato in base ai conteggi seguiti dal Comune di appartenenza, per immobili di identiche caratteristiche.

4. Nel concetto di costo, devono essere comprese tutte le remunerazioni spettanti ai fattori produttivi che contribuiscono alla realizzazione del prodotto edilizio, compreso il profitto imprenditoriale nella misura giudicata equa sulla piazza, gli oneri finanziari, tributari e spese varie di progettazione, direzione lavori, assistenza, collaudo, nonché le spese per i permessi, Certificazioni comunali e simili.



Tali oneri vengono normalmente forfetizzati in una percentuale per ogni singola voce di costo ed essi incideranno anche sull'incognito valore dell'area oggetto di ricerca, che dovrà essere quindi reperito con l'impostazione di un'equazione.

In particolare, si deve tenere conto del tempo per l'operazione di trasformazione dell'area per la realizzazione un fabbricato di media consistenza, che normalmente è nell'ordine di 2 anni dall'inizio effettivo dei lavori.

Si suppone altresì per l'esemplificazione, che l'impresa sia attuata da soggetti in regime di IVA ordinaria, che non sono tenuti a corrispondere l'Imposta di Registro per il trasferimento, di cui pertanto non si tiene conto.

Ciò premesso, si elencano di seguito gli oneri che usualmente vengono considerati per le stime a valore di trasformazione.

Oneri accessori relativi all'area

Supposto che l'operazione di edificazione abbia la durata di anni 2, gli oneri accessori possono essere assunti nel metodo seguente:

- Provvigioni di acquisto	1%
- Notarili	2%
- Interessi passivi su capitale investito (15% annuo composto)	32%
- Profitto e rischio imprenditoriale e spese generali dell'imprenditore-finanziatore	15%
TOTALE	50%

Oneri accessori relativi al costo di costruzione

- Progetto, direzione lavori e collaudo	6%
- Interessi passivi (oneri finanziari con pagamento dell'impresa di costruzione a stato di avanzamento, nella misura del 15% annuo composto, computato con la formula degli interessi scalari	15%
- Vigili del Fuoco, ISPESL e diversi	1%



- Profitto imprenditoriale, rischio dell'imprenditore e sue spese generali	15%
TOTALE	37%

Oneri accessori ai contributi di urbanizzazione primaria e secondaria e di concessione ex Legge 10/77

- Interessi passivi per anni 2 al 15% annuo composto, (considerato che alcuni oneri sono posticipati), circa	23%
- Profitto imprenditoriale, rischio e spese generali dell'imprenditore - finanziatore	15%
TOTALE	38%

o o o o o

FORMULA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI UN'AREA

“Si può affermare che la stima di un'area si basa di fatto sul bilancio economico di costi e ricavi, in un'ordinaria operazione immobiliare.”

Tale bilancio corrisponde in realtà ad un'espressione algebrica, riassumibile nella formula che segue, dove RC è l'ammontare lordo del ricavo dalla vendita del prodotto edilizio, CC il costo di costruzione, OU gli oneri di urbanizzazione e si avrà:

$$VA \times 1,50 = RC - [(CC \times 1,37) + (OU \times 1,38)]$$

da cui si ricava:

$$\frac{VA = RC - [(CC \times 1,37) + (OU \times 1,38)]}{1,50}$$

La procedura prevede in primo luogo l'individuazione del valore di mercato, indispensabile per determinare l'ammontare dei ricavi presunti, sulla base di sufficienti ed attendibili



riferimenti di mercuriali, previa determinazione della superficie vendibile, in secondo luogo la definizione del coacervo dei costi complessivi gravanti sulla realizzazione dell'opera, da detrarre dall'ammontare dei ricavi, per ottenere il valore incognito dell'area.

° ° ° ° °

DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA

Vista la mancanza di un progetto approvato, si ipotizzerà la realizzazione di una struttura alberghiera sfruttando la massima potenzialità edificatoria, come da piano particolareggiato approvato, specificando che la valutazione viene eseguita secondo le attuali norme urbanistiche e che ogni variazione che interverrà successivamente comporterà un a nuova valutazione adeguata.

Non potendo stimare un costo/camera, non essendo a conoscenza del grado di finiture che la proprietà vorrà realizzare, si ipotizzerà un valore €/mq del fabbricato finito.

Dai dati ricavati dal Piano Particolareggiato, le aree in esame hanno una superficie massima ammessa di 7.303 mq.

Il valore commerciale medio del prodotto finito per funzioni ricettive, si assume pari ad € 3.000,00/mq.

Il ricavo complessivo del complesso immobiliare si quantifica come segue:

- Superficie destinata a struttura ricettiva:
7.303 mq. x € 3.000,00/mq. = € 21.909.000,00

° ° ° ° °



DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE

Il costo di costruzione dei nuovi edifici, al netto degli oneri, viene assunto pari ad € 1.800,00/mq.; tenendo conto che la misura utilizzata ai fini del calcolo del contributo concessorio è la superficie complessiva.

Il costo di costruzione dell'intero complesso potenzialmente realizzabile sul lotto in oggetto, sarà quindi:

$$7.303,00 \text{ mq.} \times \text{€ } 1.800,00/\text{mq.} = \text{€ } 13.145.400,00$$

o o o o o

DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO CONCESSORIO

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria attualmente vigenti nel Comune di Modena, per le strutture ricettive, sono stimati in circa € 70,00/mq. (di media), mentre il contributo sul costo di costruzione, dalle informazioni desunte, è pari a circa il 6%.

$$\text{Oneri di urbanizzazione} = 7.303,00 \text{ mq.} \times \text{€ } 70,00/\text{mq.} = \text{€ } 511.210,00$$

$$\text{Contributo sul costo di costruzione: € } 13.145.400,00 \times 6 \% = \text{€ } 788.724,86$$

$$\text{Sommano} \text{€ } 1.299.934,00$$

o o o o o

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AREA

Richiamando la formula sopra citata ed applicandola su dati sopra ricavati avremo:

$$\text{VA} = \frac{21.909.000,00 - [(13.145.400,00 \times 1,37) + (1.299.934,00 \times 1,38)]}{1,50}$$

$$\text{VA} = \frac{21.909.000,00 - (18.009.198,00 + \text{€ } 1.793.908,92)}{1,50}$$



$$VA = \frac{21.909.000,00 - € 19.803.106,92}{1,50}$$

$$VA = \frac{2.105.893,08}{1,50}$$

VALORE DI TRASFORMAZIONE = VA = € 1.403.928,72

° ° ° ° °

CONCLUSIONI

Alla luce delle considerazioni fin qui esposte e sulla scorta della documentazione reperita, tenendo conto che **successive variazioni quali, ad esempio, la scadenza del piano particolareggiato, la modifica della destinazione ammessa attraverso l'attuazione del nuovo PUG, l'approvazione di differenti progetti / iniziative da parte del Comune di Modena, necessitano di aggiornamento della presente relazione di stima**, il sottoscritto Perito determina, per il valore di trasformazione dei terreni in oggetto:

LOTTO UNICO: Intera proprietà relativa ad appezzamento di terreno edificabile, posto nel comune di Modena (MO), Via dei Gemelli snc.

- **Mapp.376-378 - Appezzamento di terreno edificabile** circa mq 7.630: € 1.403.928,72

Riduzione del 5 % del valore di mercato, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari ad Euro:

$$€ 1.403.928,72 - 5 \% = € 1.333.732,28$$

Arrotondato a **€ 1.330.000,00**

(Euro Unmilionetrecentotrentamila/00)

Considerato il suddetto valore, che per l'applicazione del D.L. 27/06/2015 n. 83, verrà ridotto ulteriormente del 25%, si ritiene congruo il valore stimato.

° ° ° ° °



Tutto quanto sopra esposto, ad evasione dell'incarico ricevuto.

Modena, 25 Maggio 2023.

Il CTU

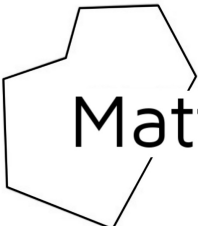
Geom. Matteo Orsini

Allegati:

documentazione catastale;

documentazione comunale;

documentazione fotografica.

 Geometra
Matteo Orsini

orsinimat@virgilio.it - matteo.orsini@geopec.it
P.iva 03702770367 - C.F. RSNMTT92C16F257L

