

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

**** * * * * *

**FONDO DI INVESTIMENTO ALTERNATIVO IMMOBILIARE
RISERVATO “IL VIGNOLA”**

**** * * * * *

LIQUIDATORE GIUDIZIALE: DOTT.SSA GIULIA DE MARTINO

**** * * * * *

Il sottoscritto Arch. Andrea Buggini, con studio in Modena, Via Gherarda n. 4, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Modena al n. 327 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Modena, veniva nominato dal Liquidatore Giudiziale Dott.ssa Giulia De Martino perito stimatore dei beni immobili di seguito riportati.

Presa visione della documentazione fornita, effettuati i rilievi e gli accertamenti possibili, esperite le necessarie visure presso gli uffici competenti, lo scrivente è in grado di esporre quanto segue.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO:

- A) Criteri di valutazione ed operazioni
- B) Immobili

A- CRITERI DI VALUTAZIONE ed OPERAZIONI

Gli immobili sono valutati nello stato di fatto e diritto in cui si trovano attualmente, tenendo in considerazione i prezzi medi correnti sul mercato per beni aventi caratteristiche costruttive e tipologiche simili, delle banche dati del settore immobiliare (ad es. Agenzia del Territorio – OMI), considerando le destinazioni urbanistiche, le opere eseguite per la sistemazione delle aree, la viabilità, gli allacciamenti, le reti fognarie, le recinzioni e quant'altro presente; si è tenuto

conto altresì della vetustà, delle condizioni d'uso e degli eventuali vincoli e/o servitù attualmente presenti; le valutazioni sono da intendersi al netto delle spese tutte necessarie per regolarizzare eventuali difformità edilizie rilevate, anche catastali e tecniche e/o per i relativi ripristini/ricostruzioni/demolizioni, da effettuarsi a cura della parte acquirente con le modalità e la tempistica previste dalla Legge.

Le valutazioni sono altresì da intendersi al netto dei costi necessari per eventuali bonifiche di terreni, il cui accertamento esula comunque dall'incarico affidatomi.

Il valore di mercato può essere definito come l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il valore di realizzo può essere definito come l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.

I valori di realizzo nel seguito riportati tengono conto di tutte le considerazioni e problematiche esposte circa gli immobili e la loro difficile collocazione nel mercato.

Il concetto di "realizzo" nell'attuale scenario di crisi immobiliare, a ciò aggravata dalla recente pandemia e dal "caro consumi", diventa pertanto puramente teorico dipendendo non dalla limitata offerta di beni similari, bensì da una scarsa domanda di potenziali acquirenti/investitori.

B) BENI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

**IMMOBILI 8) – SERRAMAZZONI – denominati “PIANO
PARTICOLAREGGIATO 23 CA’ BERTE’ ”**

Piena proprietà su appezzamenti di terreno siti in Comune di Serramazzone,
adiacenti a via Redipuglia.

DESCRIZIONE

I beni in esame sono ubicati nella zona nord-ovest del centro abitato di Serramazzone, con scarsi collegamenti alla principale via Giardini; assenza nelle immediate vicinanze di esercizi commerciali e servizi in genere.

Trattasi di appezzamenti di terreno costituiti da mappali catastali aventi nel loro complesso forma planimetrica regolare, attualmente in disuso con presenza di verde incolto (prati, cespugli, arbusti, alberature).

L'area del comparto di cui sono parte i terreni in esame attualmente si presenta priva di recinzioni ed opere di urbanizzazioni.

La giacitura dei terreni è a lieve e medio declivio.

Le zone adiacenti vedono la prevalente presenza di fabbricati abitativi e di terreno agricolo-boschivo.

(vedasi fotografie allegate)

CONFINI

I mappali 684-685 confinano in un unico corpo con ragioni mapp. 219, 683, 686, salvo se altri e più recenti.

Il mappale 768 confina con ragioni mapp. 769, 770, 767, salvo se altri e più recenti.

I mappali 781-782-783-791-779-778-777 confinano in un unico corpo con ragioni mapp. 775, 776, 780, 786, 787, 788, 789, salvo se altri e più recenti.

I mappali 745-748-752-762 confinano in un unico corpo con ragioni mapp. 751, 741, 744, 747, 610, 609, 766, salvo se altri e più recenti.

I mappali 759-771-772 confinano in un unico corpo con ragioni mapp. 773, 775, 759, 755, salvo se altri e più recenti.

I mappali 715-716-717-718-719-735-736-737-738-739 confinano in un unico corpo con ragioni mapp. 740, 741, 720, 714, salvo se altri e più recenti.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni risultano allibrati all'Agenzia del Territorio della Provincia di Modena, Comune Censuario di Serramazzoni, giuste le risultanze come segue:

CATASTO TERRENI

foglio 40

mapp 684 – seminativo – cl. 3 – sup. mq. 853 – R.D. € 2,16 – R.A. € 2,20

mapp 685 – seminativo – cl. 3 – sup. mq. 912 – R.D. € 2,31 – R.A. € 2,36

mapp 715 – seminativo – cl. 3 – sup. mq. 851 – R.D. € 2,15 – R.A. € 2,20

mapp 716 – seminativo – cl. 3 – sup. mq. 853 – R.D. € 2,16 – R.A. € 2,20

mapp 717 – seminativo – cl. 3 – sup. mq. 847 – R.D. € 2,14 – R.A. € 2,19

mapp 718 – seminativo – cl. 3 – sup. mq. 757 – R.D. € 1,92 – R.A. € 1,95

mapp 719 – seminativo – cl. 3 – sup. mq. 449 – R.D. € 1,14 – R.A. € 1,16

mapp 735 – seminativo – cl. 2 – sup. mq. 381 – R.D. € 1,16 – R.A. € 1,28

mapp 736 – seminativo – cl. 2 – sup. mq. 721 – R.D. € 2,20 – R.A. € 2,42

mapp 737 – seminativo – cl. 2 – sup. mq. 752 – R.D. € 2,29 – R.A. € 2,52

mapp 738 – seminativo – cl. 2 – sup. mq. 1.392 – R.D. € 4,24 – R.A. € 4,67

mapp 739 – seminativo – cl. 2 – sup. mq. 738 – R.D. € 2,25 – R.A. € 2,48

mapp 745 – seminativo – cl. 2 – sup. mq. 20 – R.D. € 0,06 – R.A. € 0,07

mapp 748 – seminativo – cl. 2 – sup. mq. 97 – R.D. € 0,30 – R.A. € 0,33

mapp 752 – seminativo – cl. 2 – sup. mq. 244 – R.D. € 0,74 – R.A. € 0,82

mapp 758 – seminativo – cl. 2 – sup. mq. 449 – R.D. € 1,37 – R.A. € 1,51

mapp 762 – seminativo – cl. 3 – sup. mq. 584 – R.D. € 1,48 – R.A. € 1,51

mapp 768 – seminativo – cl. 3 – sup. mq. 893 – R.D. € 2,26 – R.A. € 2,31

mapp 771 – seminativo – cl. 2 – sup. mq. 125 – R.D. € 0,38 – R.A. € 0,42

mapp 772 – seminativo – cl. 2 – sup. mq. 574 – R.D. € 1,75 – R.A. € 1,93

mapp 777 – seminativo – cl. 2 – sup. mq. 322 – R.D. € 0,98 – R.A. € 1,08

mapp 778 – seminativo – cl. 2 – sup. mq. 345 – R.D. € 1,05 – R.A. € 1,16

mapp 779 – seminativo – cl. 2 – sup. mq. 296 – R.D. € 0,90 – R.A. € 0,99

mapp 781 – seminativo – cl. 3 – sup. mq. 584 – R.D. € 1,48 – R.A. € 1,51

mapp 782 – seminativo – cl. 3 – sup. mq. 557 – R.D. € 1,41 – R.A. € 1,44

mapp 783 – seminativo – cl. 3 – sup. mq. 526 – R.D. € 1,33 – R.A. € 1,36

mapp 791 – seminativo – cl. 3 – sup. mq. 59 – R.D. € 0,15 – R.A. € 0,15

Totale mq. c. 15.181

(vedasi documentazione catastale allegata).

PROVENIENZA

I beni in esame sono pervenuti alla società

. con “atto di apporto a fondo comune di investimento immobiliare speculativo chiuso” a ministero Dott. Pietro Sormani, Notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Milano, in data 27/05/2010, rep. 375178/82138, registrato a Milano il 28/05/2010 al n. 11197 Serie 1T.

Gli oneri ed i patti afferenti le porzioni immobiliari in esame sono quelli contemplati e/o richiamati nel suindicato atto di provenienza, al quale si rimanda

per la lettura integrale dei relativi obblighi, diritti, gravami, servitù, etc..

(vedasi atto Allegato 2).

DATI EDILIZI-URBANISTICI

I terreni in esame presentano le destinazioni urbanistiche di cui al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Serramazzoni in data 06/08/2022 Reg. nr.0012259/2022, al quale si rimanda per la lettura integrale.

Il CDU classifica gli immobili come segue:

“- TUZ- Territorio Urbanizzabile – Insieme delle parti del territorio rurale (esterno all’urbanizzato) che il PRG classifica come area di espansione.

- Zona omogenea C: residenziale di espansione soggetta a P.P. 23 (Art. 13.9 N.d.A. – Vol. 5.1)

Si precisa che tali immobili risultano oggetto di azioni legali. “

Inoltre si indica:

“Ai sensi dell’art. 4 comma 7 della L.R. 21 dicembre 2017 n.24, dopo la scadenza del periodo transitorio [31.12.2020, poi prorogato al 31.12.2021] “mantengono la loro efficacia e possono essere attuati con i titoli abilitativi edilizi richiesti, unicamente i PUA e gli altri strumenti urbanistici attuativi, comunque denominati, approvati in data antecedente all’entrata in vigore della presente legge, a condizione che siano convenzionati entro il termine perentorio di cinque anni [prorogati a sei anni, vale a dire entro il 31.12.2023] dalla data di entrata in vigore della presente legge e che sia prescritto l’immediato avvio dell’attuazione degli interventi ai sensi del comma 5, ultimo periodo”.

Per una puntuale ricognizione di dettaglio degli interventi urbanistici ed edilizi ammessi dopo la conclusione della prima fase del periodo transitorio, ai sensi del citato art. 4 della L.R. n. 24/2017, si veda l’Atto di coordinamento tecnico, ai sensi dell’art. 49 della l.r. 21 dicembre 2017, n. 24 e ss.mm.ii. (Disciplina

regionale sulla tutela e l'uso del suolo), in merito agli effetti della conclusione della prima fase del periodo transitorio previsto dagli articoli 3 e 4 della medesima L.R. n. 24 del 2017, approvato con Delibera Giunta Regionale Emilia-Romagna num.1956 del 22/11/2021. 1”

(vedasi CDU allegato per la lettura integrale)

Il Piano Particolareggiato di iniziativa privata n. 23 denominato “Cà Berte’ “ è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.10 del 26/01/2007.

E’ stata stipulata Convenzione per Piano Particolareggiato di iniziativa privata con atto a ministero Notaio Dott.ssa Elena Staderini, in data 18/12/2007 rep. 16425/4902, registrato a Modena in data 29/12/2007 al n. 24276, trascritto presso l’ Agenzia del Territorio di Modena il 02/01/2008 ai nn. 59/42.

In data 25/09/2008 veniva approvato Permesso di Costruire prot. 10891, Pratica Edilizia n. 6612 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria del P.P. suindicato; il suddetto titolo risulta decaduto.

Con documento del Comune di Serramazzoni del 31/7/2015 prot. 7765 avente per oggetto : “Istruttoria tecnica per la valutazione della legittimità urbanistica del Piano Particolareggiato denominato Ca Bertè- PP scheda 23 del Capoluogo” si indicavano una nutrita serie di difformità sia formali che procedurali del Piano Particolareggiato approvato.

Con documento del Comune di Serramazzoni del 04/06/2018 prot. 0007972/2018 avente per oggetto : “Procedimento per la verifica della legittimità urbanistica del Piano Particolareggiato denominato Ca Bertè- PP scheda 23 del Capoluogo-chiusura dell’istruttoria” il responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia

Privata proponeva di adottare un provvedimento di annullamento del PP23.

(vedasi allegati)

I terreni in esame erano stati oggetti di provvedimento di confisca a seguito di Sentenza del Tribunale di Modena Sezione Penale del 27/10/2016 n. 2163/2016. Seguiva appello avanti la Corte d'Appello Terza Sezione Penale con Procedimento penale n. 2017/4357 R.G. e relativa sentenza del 01/04/2022 con la quale si revocava il provvedimento di confisca dei terreni disposta con la sentenza di primo grado.

Nel CDU rilasciato il Comune indica genericamente: Si precisa che tali immobili risultano oggetto di azioni legali.

Lo scrivente non conosce né la natura né la portata delle suindicate azioni legali, pertanto rimanda alla proprietà/procedura per le necessarie verifiche ed accertamenti in merito.

Con le riserve e le verifiche da operare di cui sopra, il presupposto della presente relazione è che gli immobili siano giuridicamente alienabili e commerciabili.

Dal punto di vista tecnico, allo stato attuale, sarà necessario rivedere e concertare con le altre proprietà interessate e con la p.a. tutte le fasi di futura pianificazione, aggiornando/ripresentando un Piano Particolareggiato esente di tutte le criticità emerse dalle istruttorie comunali suindicate, richiedendo un nuovo Permesso di costruire per le opere di urbanizzazione da effettuare nel comparto con eventuale nuova Convenzione, aggiornare i costi degli interventi, rinnovare le relative fidejussioni attualmente scadute, con conseguente aggravio delle problematiche e conseguente ricaduta negativa sulla concreta e rapida fattibilità.

Dovranno altresì essere cedute tutte le aree previste in capo alla pubblica amministrazione (urbanizzazioni ancora da realizzare) e rispettati i patti e le condizioni inserite nella Convenzione Urbanistica sopracitata (vedasi allegato).

Si rimanda agli allegati, da considerarsi parti integranti della presente relazione,

per la lettura delle criticità, patti, termini e condizioni in essi elencati.

Si fa presente il Comune dovrà dotarsi del nuovo PUG (del quale si ignorano i contenuti essendo in fase di predisposizione comunale); le conseguenze negative che la nuova pianificazione urbanistica potrà apportare possono essere sia in termini di fattibilità/tempistica che di potenzialità edificatoria, con possibile nocumento del valore commerciale dei beni.

Allo stato l'iter di pianificazione edificatoria dell'area risulta pertanto particolarmente incerto, difficoltoso e problematico, sia per le tempistiche relative all'iter di approvazione dei necessari titoli abilitativi, che per quelle rispetto alla prossima entrata in vigore del PUG; incidono negativamente la presenza di diverse proprietà nel Comparto con conseguente necessità di concertazione dell'intervento con tutti i soggetti interessati (come emerge dalla Convenzione anche con quelli di altro P.P.) e con la p.a., in tutte di tutte le fasi di progettazione e futura realizzazione.

Ad aggravare il quadro generale di incertezza sono le tempistiche per la progettazione, per il rilascio dei necessari pareri presso i pubblici uffici competenti, per la stesura ed approvazione di eventuale nuovo progetto/accordo/convenzione.

Essendo la situazione suscettibile di diversi scenari, sia sul piano giuridico che su quello urbanistico, si consiglia ai potenziali interessati agli immobili in esame di aggiornare ed approfondire preliminarmente l'acquisto, presso la pubblica amministrazione e le altre proprietà, la situazione urbanistica del Comparto.

A parere dello scrivente le suddette criticità e problematiche incidono in maniera particolarmente negativa sull'appetibilità commerciale dei beni.

COMPUTO METRICO

La consistenza catastale attuale dei terreni in esame risulta pari a complessivi mq.c. 15.181.

Nel P.P. 23 i terreni in esame corrispondono ai lotti edificabili nn. 1-2-28-29-30-31-32-33-34-35-36-39-40-46-47-48-52-56.

Il PP originario prevedeva per i lotti di cui sopra una SC di complessivi mq. 3.212.

La variante prevedeva per i lotti di cui sopra una SC di complessivi mq. 3.093.

Nel seguito si assumerà cautelativamente quest'ultimo dato come mero riferimento, con la precisazione che la relativa SC potrebbe subire anche significative variazioni e/o decrementi in esito alla futura ripianificazione urbanistica dell'area.

STIMA DEI BENI

Le porzioni immobiliari vengono valutate nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Data la ragione pratica del presente elaborato di stima, considerando altresì la natura degli immobili oggetto di valutazione, delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per individuare il più probabile valore di mercato che gli stessi possono attualmente meritare, si è ritenuto opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo.

Pertanto, ricercati i dati di riferimento su cui articolare la stima, esperite le necessarie indagini di mercato, tenendo presente i più importanti parametri complementari a disposizione, il fine per cui è richiesta la valutazione, si ritiene di poter attribuire alle consistenze immobiliari stesse i seguenti valori.

IL PIU' PROBABILE VALORE DEI BENI

Parametro di riferimento P.P. = SC mq. 3.093

mq. 3.093 x €/mq. 120,00 = **€ 371.160,00**

ed in arrotondamento

VALORE € 371.000,00

VALORE DI REALIZZO (la percentuale di deprezzamento del 50% tiene conto anche di tutte le incertezze relative alla tempistica e fattibilità della pianificazione urbanistica, di eventuale diversa SC in capo ai terreni in esame, quest'ultima determinabile con certezza solo a seguito di futura progettazione, nonché di tutte le criticità in precedenza esposte)

€ 371.000,00 x 0,50 = **€ 185.500,00**

ed in arrotondamento

TOTALE VALORE DI REALIZZO IMMOBILI 8) = € 185.000,00

Si ritiene a questo punto esaurito il compito affidatomi e si mettono queste risultanze a disposizione, in esecuzione al fiducioso incarico conferito.

Modena, 13/10/2022

Il perito stimatore

Arch. Andrea Buggini

