

Io sottoscritta Architetto Giulia Barbi, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Modena al n° 498 e con studio a Carpi in via Catellani 26, incaricata di determinare il valore dei beni pignorati di cui all'oggetto presento

RELAZIONE.

Risultano pignorati i beni immobili in piena proprietà [REDACTED] e posti a Modena in Strada di Marzaglia 17 (in realtà 85) e identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Modena al Foglio 116 mappale 95 subalterno 1, mappale 96, mappale 97, mappale 98 subalterno 1 e al Catasto Terreni del Comune di Modena al Foglio 116 mappale 99.

Dalla verifica effettuata ex art 567 comma 2 cpc, la documentazione dei beni è risultata completa e idonea; il Creditore Procedente ha depositato certificazione notarile sostitutiva.

Procedo pertanto a rispondere ai seguenti quesiti:

- **1) Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetti di pignoramento:**

Le unità immobiliari, di cui ho acquisito relative schede che si allegano, sono intestate per la piena proprietà [REDACTED] e sono censite come segue:

Comune di Modena Catasto fabbricati Foglio 116, mappali:
95 subalterno **1**, posto in Strada Marzaglia 17 (in realtà 85), natura A8, classe 2, consistenza 9 vani, rendita catastale Euro 1092,31;
96 posto in Strada Marzaglia 17 (in realtà 85), natura A3, classe 1, consistenza 9 vani, rendita catastale Euro 464,81;
97 posto in Strada Marzaglia 17 (in realtà 85), natura C2, classe 1, consistenza 99 mq, rendita catastale Euro 81,81;
98 subalterno **1**, posto in Strada Marzaglia 17 (in realtà 85), natura C2, classe 1, consistenza 186 mq, rendita catastale Euro 153,70;
Comune di Modena Catasto terreni Foglio 116, mappale
99 posto in Strada Marzaglia 17, fabb. Rurale, classe 1, are 3 e centiare 52.

Inseriti nel pignoramento, ma espropriati per pubblica utilità [REDACTED]

[REDACTED] vi sono anche gli immobili censiti al Catasto Terreni di Modena al Foglio 116 particelle 233, 235, 238.

Tale descrizione catastale concorda con quanti riportato nel pignoramento immobiliare trascritto.

Passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati:

Alla società esecutata

) la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili contraddistinti ai mappali **95-96-97-98-99-233-235-238** è pervenuta tramite atto di compravendita

).

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli :

Dall'esame della certificazione ventennale ipotecaria allegata alla procedura, aggiornata al 22 maggio 2024, si riscontrano a carico delle unità immobiliari oggetto di pignoramento le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione nn. 37713/9937 del 11/10/2007 . Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo condizionato del

A favore di

contro

Grava su Modena Foglio 116 particella 95 sub 1, particella 95 sub 2, particella 95 sub 3, particella 96, particella 97, particella 98 sub 2, particella 98 sub 3, particelle 233, 235, 238 (espropriate per pubblica utilità il 22/1/2024), particella 99.

- Trascrizione nn. 29410/20545 del 15/9/2022 nascente da verbale di pignoramento immobili del 1/8/2022 n. rep. 4569 emesso da Unep presso il Tribunale di Modena sede Modena

contro

Grava su Modena Foglio 116 particella 95 sub 1, particella 96, particella 97, particella 98 sub 1.

- Trascrizione nn. 12281/9197 del 26/4/2024 nascente da verbale di pignoramento immobili del 12/4/2024 n. rep. 2851 emesso da Unep presso il Tribunale di Modena sede Modena a favore di

contro

Grava su Modena Foglio 116 particelle 233, 235, 238 (espropriate per pubblica utilità con atto

) e su particella 99.

Sommatoria descrizione dei beni e numerazione in lotti.

I beni pignorati consistono in edifici diruti circondati da un'area cortiliva pertinenziale anch'essa abbandonata la cui vegetazione è cresciuta a dismisura fagocitando le strutture edilizie.

Riscontro l'assenza di un tombamento del fosso stradale che permetta di accedere al lotto senza passare (come ora è necessario fare) da terreni di altrui proprietà.

Data la morfologia dei beni pignorati ritengo che si possa quindi formare un unico lotto di vendita.

LOTTO 1

Individuazione catastale del bene:

Il lotto 1, cui si accede dalla Strada Marzaglia 85, è formato da immobili censiti al Catasto fabbricati al Foglio 116 ai mappali

95 subalterno 1, posto in Strada Marzaglia 17 (in realtà 85), natura A8, classe 2, consistenza 9 vani, rendita catastale Euro 1092,31;

96 posto in Strada Marzaglia 17 (in realtà 85), natura A3, classe 1, consistenza 9 vani, rendita catastale Euro 464,81;

97 posto in Strada Marzaglia 17 (in realtà 85), natura C2, classe 1, consistenza 99 mq, rendita catastale Euro 81,81;

98 subalterno 1, posto in Strada Marzaglia 17 (in realtà 85), natura C2, classe 1, consistenza 186 mq, rendita catastale Euro 153,70;

e a da un immobile censito al Catasto terreni Foglio 116, mappale

99 posto in Strada Marzaglia 17 (in realtà 85) , fabbr. rurale, classe 1, are 3 e centiare 52.

Stato di possesso del bene:

Il bene risulta di piena proprietà [REDACTED].

Durante il sopralluogo ho potuto constatare che il lotto 1 è disabitato e in stato di abbandono.

Verifica della regolarità edilizia del bene:

Di nessun edificio oggetto di pignoramento esistono in Comune atti relativi alla costruzione, che è probabilmente risalente alla fine del XIX – prima metà XX secolo.

Il primo documento utile presente in Comune è la concessione edilizia in sanatoria prot. n. 18359/86 per ampliamento stalla (mappale 99) , ampliamento pre 1966.

Su ogni mappale sono presenti numerosi titoli abilitativi presentati nei primi anni 2000 : a nessuno di essi è stato dato corso e sono tutti decaduti o perché non approvati, o per rinuncia del titolare, o per mancata esecuzione delle opere.

Si tratta di:

- PdC 515/2001 (non approvato) , PdC 978/2001 (non approvato), PdC 2638/2002 (archiviato per rinuncia del titolare), PdC 2639/2002 (decaduto per mancato inizio lavori), Dia 2640/2002 (concessione decaduta), PdC 451/2008 (rinuncia del titolare dopo inizio lavori), PdC 714/2008 (rinuncia del titolare), PdC 2250/2010 (parziale rilascio PdC in sanatoria per opere di ampliamento stalla mapp. 99 e parziale rilascio PdC per recupero fabbricato ad uso garage e servizi di pertinenza all'abitazione_ anche questo decaduto).

Visti i macroscopici crolli avvenuti, è ormai impossibile verificare la regolarità dell'esistente, ci si può comunque basare sulle tavole dello stato di fatto presenti in

Comune per capire come si sviluppavano gli edifici e costruire in seguito una proposta di intervento da presentare in Comune.

Verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione:

I beni non sono gravati da quanto sopra riportato.

Verifica che i beni pignorati non siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità:

All'atto del sopralluogo non risulta l'esistenza di ulteriori procedimenti riguardanti il bene pignorato.

Informazione sull'importo annuo di spese fisse di gestione o di manutenzione:

In fase di sopralluogo è apparso evidente come, visto lo stato di degrado raggiunto, l'abbandono di quanto pignorato risalga a parecchi anni fa.

Descrizione e consistenza:

Il lotto 1 è posto nella zona di Marzaglia, una frazione extra urbana situata vicino a strade a forte percorrenza, lontana dal centro abitato e priva dei servizi più essenziali. La strada su cui affaccia il lotto è trafficatissima, costeggiata da un fossato ed è priva di marciapiede.

Il lotto, al momento, è irraggiungibile: non esiste o non esiste più un accesso tombato.

Il lotto si presenta abbandonato, gli edifici sono diruti e inaccessibili per motivi di sicurezza.

I crolli in atto sono macroscopici, le strutture sono compromesse. E' stato impossibile entrarvi per visitarle.

Il Mappale 95 è un edificio dalla pianta quadrata e dalla composizione prospettica elegante, su di esso è presente un "vincolo storico testimoniale del territorio rurale".

Tipica villa di campagna costituita da un piano terra, un primo piano e un sottotetto, è coperta a tre acque.

La superficie commerciale, non tenendo conto dei crolli, ammonta a circa 355 mq.

Il mappale 96, dalla pianta rettangolare stretta e lunga, è anch'esso a tre piani fuori terra ed è costruito in adiacenza al mappale 95 con cui è in comunicazione tramite una apertura al piano terra e una al secondo e ultimo piano.

Anche su di esso è presente un "vincolo storico testimoniale del territorio rurale".

La sua superficie commerciale, non tenendo conto dei crolli, è di circa 220 mq.

Il mappale 97, che catastalmente è un magazzino e che nelle tavole urbanistiche viene classificato come pollaio, è una struttura misera e dal tetto a doppia falda.

La sua superficie commerciale, che non tiene conto dei crolli, è di circa 20 mq.

Il mappale 98, un fienile, ha una bella struttura rettangolare porticata, copertura a due acque e facciata nord (porticata) ingentilita da un artificio prospettico che fa immaginare un'infilata di pilastri quando in verità ve ne è solo uno, centrale.

Sul mappale 98 è presente un "vincolo storico testimoniale del territorio rurale" e la sua superficie commerciale, non tenendo conto dei crolli, è di circa 105 mq.

Il mappale 99, ex stalla, è una struttura rettangolare molto misera, con copertura a due acque di circa 352 mq.

L'edificio è ancora accatastato come fabbricato rurale e andrà portato all'urbano con un tipo mappale e un docfa.

Valore stimato:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene faccio riferimento all'esistente, non potendo utilizzare il valore di trasformazione.

Con l'adozione del PUG del Comune di Modena, le soluzioni vanno concordate con l'Amministrazione quindi il fatto che in passato siano state approvate (per quanto poi decadute) alcune concessioni relative al frazionamento dell'esistente con creazione di numerosi appartamenti non significa che costituiscano un diritto acquisito.

Il certificato di destinazione urbanistica (che allego) non dà diritto a trasformazioni, i mappali 95,96 e 98 hanno vincoli di "valore storico testimoniale del territorio rurale".

Nella valutazione tengo anche conto della posizione defilata in cui si trova il lotto 1, in una zona che al momento non è particolarmente appetibile per un intervento residenziale.

Tengo conto che il mappale 99 va portato all'urbano.

Valore lotto 1:

Complessivamente, la consistenza delle unità immobiliari pignorate assomma a circa 1052 mq. di superficie commerciale.

Gli edifici pignorati sono degradatissimi e dovranno essere demoliti e ricostruiti tenendo conto che su tre di essi insiste un vincolo storico testimoniale.

Ponendo che il Comune autorizzi la ricostruzione dell'intera quota di metri quadri a oggi esistenti reputo che, sul costo di costruzione di un futuro intervento, il valore d'acquisto del lotto 1 non possa incidere più di 200 €/mq sulla trasformazione futura.

Valore finale stimato lotto 1:

$1052 \text{ mq} \times 200 \text{ €/mq} = \text{€ } 210.400$ arrotondati a **€ 210.000.**

Architetto Giulia Barbi

