

TRIBUNALE DI MODENA

Esecuzione Immobiliare n. 25/2024

Promossa da:

(*****)

contro:

RELAZIONE DI STIMA

Omissis.

Trattasi della piena proprietà su appezzamento di terreno con soprastante
fabbricato residenziale non ultimato posto nel Comune di Serramazzoni (MO),
località San Dalmazio, Via Casa Grana.



Omissis.

- DESCRIZIONE CATASTALE:

La consistenza immobiliare è censita al Catasto Terreni del Comune di Serramazzoni (MO) come segue:

Foglio 64

Particella	Qualità	Cl.	Superficie (mq.)	Reddito dominicale	Reddito agrario
238	Semin Arbor	1	8.775	€ 42,60	€ 33,99

Intestati catastali:

1. ***** con sede in *****, proprietà per 1/1.

- PROVENIENZA:

La consistenza oggetto di stima è pervenuta alla società esecutata, già *****
*****, per atto di fusione di società per incorporazione del
30/11/2006 a ministero Notaio ***** di *****
Repertorio
n. 362/205, registrato a Bologna il 15/12/2006 al n. 4259 e trascritto a Modena il
19/01/2007 ai numeri 2573/1652.

Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 30/10/2015 da
***** a *****
a ministero Notaio ***** di

Repertorio n. 1578/924, debitamente registrato presso l'Ufficio del
Territorio e trascritto a Modena il 09/11/2015 ai numeri 25377/17618.

I patti e gli oneri afferenti all'immobile sono quelli citati e/o riportati nei suddetti

Si precisa altresì che con atto a ministero Notaio ***** di ***** del 07/11/2006, Repertorio n. 91267/32159, debitamente registrato e trascritto presso gli Uffici competenti, è stata stipulata convenzione urbanistica con il Comune di Serramazzoni per progetto di ristrutturazione urbanistica di comparto che ricomprende l'area in esame identificata catastalmente al foglio 64 di Serramazzoni (MO) con il mappale 238 (ex 223), ed inoltre che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 18/09/2006, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato definitivamente il Piano preventivo di Iniziativa Privata per la ristrutturazione urbanistica in zona San Dalmazio.

Nelle visure catastali e nella certificazione notarile sostitutiva il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censi, livelli ed usi civici.

Dalle informazioni desunte il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

- CONFINI:

La consistenza immobiliare oggetto di stima in un sol corpo confina con Via Casa Grana, ragioni di cui ai mappali 239, 236, 276, 277, 224 e 8 del foglio 64 di Serramazzoni (MO), salvo se altri e più precisi confini.

- DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI:

Sul terreno in esame insiste fabbricato residenziale non ultimato, in stato di abbandono, custodito dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Modena.

- SPESE CONDOMINIALI:

Non risulta costituito il condominio.

- ELENCAZIONE FORMALITÀ:

Vedasi certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998, redatta dal Notaio ***** di ***** in data 21/02/2024.

- DESTINAZIONE URBANISTICA:

L'area distinta al foglio 64 di Serramazzoni (MO), particella 238, così come riportato nel certificato di destinazione urbanistica Prot. n. 4586/2025 rilasciato dal Servizio Urbanistica del Comune di Serramazzoni in data 27/02/2025, nel vigente strumento urbanistico è classificata come segue:

- **Zona omogenea E4:** agricola periurbana (Art. 16.6 N.t.A.)
- Fascia di rispetto della viabilità – Rete della viabilità esistente (Art. 15.7 N.t.A.)
- Fasce di rispetto cimiteriale.

Oltre alle prescrizioni dei vincoli riportate sul certificato si precisa che il terreno è escluso dal vincolo idrogeologico (ai sensi del Regio Decreto Legge n. 3267 del 30/12/1923).

Nel certificato si precisa inoltre che:

- *il mappale n° 238 (parte dell'ex mapp.le 218) è stato oggetto di Autorizzazione alla presentazione del "Piano particolareggiato di iniziativa privata per ristrutturazione urbanistica in frazione S. Dalmazio" con Del. G.C. 298 del 07/12/2005;*

- il mappale n° 238 (parte dell'ex mapp.le 218) è stato oggetto di Approvazione dell'intervento preventivo di ristrutturazione urbanistica di iniziativa privata in fraz. San Dalmazio in fregio alla Via Provinciale n. 21 con Del. C.C. n. 59 del 18/09/2006 con allegato Schema di convenzione successivamente stipulata in data 07/11/2006 tra il Comune di Serramazzone e la proprietà ***** con atto a ministero del notaio dott. Rep. n. 91267 – Racc. n. 32159;

- il mappale n° 238 (parte dell'ex mapp.le 218) è stato oggetto di rilascio del Pdc n. 6391 del 16/11/2006 prot. 13190 relativo alle opere previste dal P.P. approvato Del. C.C. 59 del 18/09/2006;

- in data 01/10/2012 prot. n. 9418 è stata assunta agli atti del Comune di Serramazzone la comunicazione ai sensi dell'art. 27 comma 4° della Legge n. 380/2001, di presunta violazione urbanistico – edilizia relativa al mappale n° 238 del foglio n° 64, con la quale si informava che l'Autorità Giudiziaria di Modena, in data 10/09/2012, poneva sotto sequestro porzione di terreno all'interno del mappale n° 238 del foglio n° 64.

- in data 05/04/2019 veniva depositata sentenza n. 1650/18 del 08/10/2018 che disponeva il dissequestro dell'area.

Infine, si evidenzia che le previsioni urbanistiche citate all'art. 4 comma 7 (PUA e gli altri strumenti urbanistici attuativi, comunque denominati) che non sono state approvate in data antecedente all'entrata in vigore della L.R. 21 dicembre 2017 n. 24 (termine prorogato a sei anni, entro il 31/12/2023) perdono di efficacia e per tale effetto normativo non sono più attuabili.

Di quanto suddetto il perito ne terrà in debito conto nel giudizio di stima.

- REGOLARITÀ EDILIZIA:

Per questo capitolo, al fine di rispondere al quesito posto, è stata svolta presso gli Uffici Tecnici del Comune di appartenenza una ricerca indiziale e non sostanziale, non potendo il sottoscritto perito sostituirsi al debitore per regolarizzare le difformità eventualmente riscontrate, riferendo pertanto solamente gli elementi indiziali.

- Permesso di costruire Prot. n. 13190 del 16/11/2006, P.E. n. 6391, per l'esecuzione dei lavori di "Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria" nell'area sita in loc. San Dalmazio di Serramazzoni (MO), Strada Provinciale n. 21, catastalmente ubicato al foglio n. 64, mappali n. 223 e 224; diffida inviata dal Comune di Serramazzoni con Prot. n. 12737 del 04/11/2010 e rivolta alla proprietà ed al direttore dei lavori per il mancato adempimento dei disposti di cui agli articoli 2, 3 e 6 della convenzione urbanistica con atto a ministero Notaio ***** del 07/11/2006, Repertorio n. 91267/32159.

- Permesso di costruire Prot. n. 11567 del 13/10/2007, P.E. n. 6432, per l'esecuzione dei lavori di "Edificio residenziale A" nell'ambito del Piano Preventivo per la ristrutturazione urbanistica in zona San Dalmazio; comunicazione di inizio lavori del 24/10/2007 con Prot. 12004; proroga del suddetto PdC fino al 18/09/2011 autorizzata dal Comune di Serramazzoni con comunicazione Prot. n. 10770 del 21/09/2010; titolo edilizio scaduto.

Di quanto sopra esposto lo scrivente ne terrà in debito conto nell'esprimere il giudizio di stima.

- DESCRIZIONE PARTICOLARE E CONSISTENZA:

La consistenza immobiliare oggetto di stima è posta nella frazione San Dalmazio

del Comune di Serramazzone (MO), territorio facente parte del comprensorio montano del Frignano, nei pressi della Strada Provinciale ed a breve distanza da servizi ed attività commerciali presenti in zona.

Il lotto ha forma geometrica irregolare con una estensione complessiva da ispezione catastale pari a 8.775 mq., in lieve declivio, in stato di abbandono da diversi anni e con presenza di vegetazione spontanea, su cui insiste un fabbricato a "corte" a destinazione residenziale non completato, denominato "Edificio residenziale A", composto da 36 alloggi, così come da progetto esecutivo, per una superficie utile abitabile complessiva di circa 2.427 mq. ed un volume di circa 11.526 mc.

Le unità immobiliari hanno diverse caratteristiche tipologiche, infatti erano previste sei abitazioni a due stanze e trenta abitazioni a tre stanze. Lo scrivente non ha avuto accesso allo stabile, considerato lo stato di abbandono generale, la mancanza delle condizioni minime di sicurezza e la chiusura degli accessi.

Il complesso ha corpi di fabbrica elevati due o tre piani fuori terra, oltre all'interrato in cui sono state ricavate le autorimesse e le cantine di servizio, presenta una struttura con fondazioni del tipo a trave rovescia, pilastri e travi in cemento armato gettato in opera; copertura con travi lignee a vista sia per la orditura principale che secondaria; manto di copertura in tegole; tamponamenti perimetrali realizzati con muratura termoisolante; paramenti intonacati e tinteggiati con vistosi distacchi della finitura; oscuri in legno ove presenti; lattonerie in lamiera preverniciata ove presenti; balconate prive di parapetti; area cortiliva al grezzo.

Sulla base di quanto suindicato ed a seguito del colloquio intercorso con il



responsabile dell'ufficio tecnico comunale, non sarà possibile concludere l'intervento edilizio che attualmente insiste sul terreno oggetto di stima distinto dalla particella 238 del foglio 64 di Serramazzoni (MO).

Si precisa altresì che a tutt'oggi l'amministrazione comunale non ha formulato provvedimenti di annullamento del piano urbanistico attuativo, né tantomeno emesso ordinanze di demolizione del complesso residenziale.

Pertanto l'area in esame sarà valutata per l'attuale destinazione agricola, con indicazione del più probabile valore di mercato attraverso confronto con prezzi normali di compravendita verificatisi in zone limitrofe, noti o assunti con apposita informazione (borsini immobiliari, Valori Agricoli Medi pubblicati dall'Agenzia Entrate), relativi a beni in condizioni simili o equiparabili, a cui si dovranno necessariamente detrarre i presunti oneri per la demolizione dell'edificio incongruo, così come rilevati sul prezziario per opere edili della Camera di Commercio di Modena.

Avremo pertanto:

- Appezamento di terreno a seminativo:

circa 8.775 mq. x € 2,50 = € 21.937,50

- Oneri per la demolizione completa dell'edificio incongruo:

*PREZZI INFORMATIVI DELLE OPERE EDILI IN MODENA – anno 2024 –
Codice 1.5.A.8B - Demolizione completa di fabbricati isolati con struttura in
cemento armato e solai in laterocemento, sia per la parte interrata che fuori
terra, eseguita con mezzi meccanici, valutati a mc. vuoto per pieno a quota
d'imposta fondazione, compreso il trasporto delle macerie alle discariche con*

distanza massima dal cantiere di km. 15 (i materiali riutilizzabili restano all'impresa demolitrice).

circa 11.526 mc.	x	€ 12,00/mc. =	-	€ 138.312,00
Totale			-	€ 116.374,50
Arrotondato in			-	€ 116.000,00

L'elaborato peritale genera un valore negativo.

- AGGIORNAMENTO DELL'ELABORATO PERITALE A SEGUITO DELLE
OSSERVAZIONI DEL CREDITORE PROCEDENTE:

A seguito delle osservazioni all'elaborato peritale sopra esposto formulate dal creditore procedente il Giudice dell'esecuzione, con provvedimento del 13/05/2025, chiede a quest'ultimo di fornire *“una valutazione di stima alternativa a quella resa in corso di procedura”*.

In data 10/06/2025 la società per conto del creditore procedente, ha rilasciato perizia di stima del compendio immobiliare in esame, concludendo che il valore di mercato sia pari ad € 69.000,00 (Euro sessantanovemila/00).

Pertanto lo scrivente, anche a seguito dell'ulteriore provvedimento del Giudice dell'esecuzione in data 03/07/2025 in cui, *“ritenuto che, allo stato, non vi siano fondati motivi per procedere a una chiusura anticipata della procedura, considerato che il compendio pignorato, pur a fronte di un stima negativa, non può dirsi, di fatto, incommerciabile né insuscettibile di valutazione ai fini della futura vendita, salvi gli obblighi informativi da rendere ai possibili offerenti, come dettagliatamente illustrati*



dall'esperto stimatore nella perizia in atti", pone come **prezzo a base d'asta un valore pari ad € 69.000,00 (Euro sessantanovemila/00).**

Tutto quanto sopra esposto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Modena, 20 agosto 2025.

Il Tecnico

Geom.

