
Esecuzione Immobiliare n. 293/2022

Promossa da:

(*****)

contro:

RELAZIONE DI STIMA

- INCARICO:

Omissis.

**Trattasi della piena proprietà su appezzamento di terreno non edificato posto nel
Comune di Marano sul Panaro (MO), tra Via Caduti sul Lavoro e Via
Fontanaccia.**

Omissis.

- DESCRIZIONE CATASTALE:

La consistenza immobiliare è censita al Catasto Terreni del Comune di Marano sul Panaro come segue:

Foglio 8

Particella	Qualità	Cl.	Superficie (mq.)	Reddito dominicale	Reddito agrario
373	Frutteto	2	1.191	€ 15,62	€ 8,61
363	Frutteto	2	2.151	€ 28,22	€ 15,55

Intestazione degli immobili:

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

- PROVENIENZA:

Gli immobili di cui trattasi pervennero alla società ***** con sede in ***** in forza dell'atto di conferimento in società rogito notaio ***** di ***** in data 14/01/2005 numero 86196 di repertorio, trascritto a Modena il 27/01/2005 ai numeri 1745/2811.

Si precisa che il codice fiscale di ***** è *****, ma nei pubblici registri è stato erroneamente indicato *****.

I patti e gli oneri afferenti agli immobili sono quelli citati e/o riportati nel suddetto titolo. Si precisa che con atto notarile pubblico rogito ***** di ***** in data 21/09/1999 numero 69489 di repertorio, trascritto a Modena il 06/10/1999 ai numeri 14875/23761 è stata costituita servitù di passaggio: il terreno distinto in catasto al foglio 8 con il mappale 363 avrà il diritto di passaggio, con ogni

mezzo, sul terreno distinto in Catasto al foglio 8 con il mappale 364 attraverso la esistente carreggiata; il diritto si estinguerà nel momento in cui verrà realizzato un nuovo accesso del fondo dominante alla via pubblica.

Nelle visure catastali e nella certificazione notarile sostitutiva i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

Dalle informazioni desunte i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

- CONFINI:

La consistenza immobiliare oggetto di stima in un sol corpo confina con Via Caduti sul Lavoro, ragioni di cui ai mappali 85, 86, 88, 374, 437 e 90 del foglio 8 di Marano sul Panaro, salvo se altri e più precisi confini.

- DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI:

La consistenza in esame è libera, ad eccezione di zona antistante l'edificio di cui al mappale 374 su cui insiste legnaia.

- SPESE CONDOMINIALI:

Non risulta costituito il condominio.

- ELENCAZIONE FORMALITÀ:

Dalla consultazione della certificazione notarile sostitutiva che si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso della trascrizione del pignoramento degli immobili in esame, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta a Modena in data 21/12/2004 ai numeri 9172/40946, a favore di “*****” con sede a ***** , gravante il diritto di intera piena proprietà sugli immobili distinti al NCT di Marano sul Panaro al foglio 8, mappali 363 e 373.
- Pignoramento immobiliare trascritto a Modena il 13/12/2022 ai numeri 27722/39686, a favore di “*****” con sede a ***** , gravante il diritto di intera piena proprietà sugli immobili distinti al NCT di Marano sul Panaro al foglio 8, mappali 363 e 373.
- Servitù di passaggio trascritta a Modena il 06/10/1999 ai numeri 14875/23761 sugli immobili distinti al NCT di Marano sul Panaro (MO) al foglio 8 particella 363 (fondo dominate) e particella 364 (fondo servente).

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Le aree individuate al Catasto Terreni di Marano sul Panaro (MO) al foglio 8, particelle 363 e 373, nel Piano Strutturale Comunale approvato con deliberazione di C.C. n. 2 in data 21/01/2015 sono classificate in zona “AN – *Ambiti per nuovi insediamenti urbani: interventi ammessi in assenza di Piano Urbanistico Attuativo (R.U.E. CAPO 4.5 territorio urbanizzabile)*”, così come riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall’Ufficio Tecnico del Comune di Marano sul Panaro in data 10/10/2023.

Tuttavia la recentissima adozione del Piano Urbanistico Generale (PUG), ai sensi della L.R. n. 24/2017 che stabilisce la disciplina regionale in materia di governo del territorio, così come da delibera del Consiglio Comunale n. 37 del 28/11/2023, ha sostanzialmente modificato la destinazione urbanistica delle aree in

esame, riportandole a “territorio rurale”.

Il nuovo Piano pertanto, che verosimilmente verrà approvato entro aprile/maggio 2024, sostituirà definitivamente gli attuali strumenti di pianificazione e pregiudicherà la suscettibilità edificatoria ad uso residenziale delle aree in esame.

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

- DESCRIZIONE PARTICOLARE E CONSISTENZA:

La consistenza immobiliare oggetto di stima è posta al margine ovest del capoluogo, limitrofa al territorio già urbanizzato, attualmente accessibile da stradello.

L'area ineditata è racchiusa tra la Via Fontanaccia e Via Caduti sul Lavoro, ricompresa nell'ambito di trasformazione denominato “AN.5” dello strumento di pianificazione urbanistica generale (PSC).

L'appezzamento di terreno, di cui alle particelle 363 e 373, è di forma trapezoidale irregolare, in lieve declivio, incolto e con presenza di vegetazione spontanea, esteso per complessivi 3.342 mq., così come rilevato dall'ispezione catastale.

- STIMA:

Definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'area da stimare, tenuto conto della destinazione e consistenza, appare opportuno usare il metodo sintetico comparativo, 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, banca dati OMI Agenzia delle Entrate), relativi a beni in condizioni simili o equiparabili.

Lo scrivente ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del terreno in argomento, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, tenuto altresì conto che trattasi di immobile sottoposto a procedura esecutiva e della suscettibilità edificatoria ad uso residenziale che, con l'approvazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG), sarà pregiudicata.

Non si formeranno lotti separati.

Le misure sottoriportate sono puramente indicative per comporre un calcolo analitico.

Avremo pertanto:

- Appezamento di terreno non edificato (mappali 363 e 373):

circa 3.342 mq. x € 10,00 = € 33.420,00

Si adotta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 Codice di Procedura Civile), per cui si

avrà:

€ 33.420,00 - 5% = € 31.749,00

Prezzo base d'asta arrotondato in € 32.000,00 (Euro trentaduemila/00) alla data del 07/12/2023.

- AGGIORNAMENTO DELLA STIMA:

Così come richiesto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione all'udienza del 14/04/2026, lo scrivente procede all'aggiornamento della "valutazione di stima già

compiuta, alla luce della perizia di parte depositata e del considerevole lasso di tempo trascorso”.

Si riportano di seguito le argomentazioni e le conclusioni dell’elaborato peritale redatto dalla società “*****” in data 10/12/2025 per conto del creditore procedente, a cui ci si rimanda integralmente.

Alla presente valutazione, che rappresenta una condizione ordinaria, il Mercato attribuisce un abbattimento legato ad un elemento di incertezza per i potenziali operatori interessati in ragione delle assunzioni formulate, in particolare l’ipotesi di approvazione della proposta di Accordo Operativo, la quale dovrà essere oggetto di valutazione da parte dell’Amministrazione comunale, e pertanto subordinata a una pluralità di fattori, tra cui la capacità del soggetto attuatore di intercettare e integrare gli indirizzi e gli interessi espressi dall’Amministrazione, e l’adozione di un Indice di Utilizzazione Territoriale non indicato dal nuovo PUG, prudenzialmente stabilito in 0,30 mq/mq. Tale incertezza pertanto si riflette negativamente sul Valore del compendio tale da comportarne una riduzione superiore del 50%. Pertanto il Valore di Mercato del complesso immobiliare in oggetto, alla data del 01/12/2025, in base alle indagini ed agli studi effettuati, può ragionevolmente essere indicato in:

Euro 110.000 (Euro centodiecimila/00).

ASSUNZIONI DELLA VALUTAZIONE

Per la valutazione non è stata eseguita alcuna indagine ambientale, ma si presuppone la conformità, al fine della vendita delle entità immobiliari oggetto della presente, a quanto previsto dalle vigenti regolamentazioni in materia. Non è stata eseguita alcuna analisi del suolo e del sottosuolo.

I dati di consistenza e catastali riportati sono stati desunti e calcolati sulla base di documentazione fornita dalla Committenza; non è stata eseguita alcuna indagine circa la titolarità del bene.

I dati urbanistici ed edilizio/concessori sono stati desunti dalla documentazione fornita dalla Committenza.

7. CONCLUSIONI

Il Comune di Marano sul Panaro ha recentemente adottato il nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) con Deliberazione del Consiglio Comunale N. 37 del 28/11/2023, il quale ha riportato la destinazione urbanistica delle aree in esame a "territorio rurale".

*In riferimento al nuovo PUG, e come confermato dal Geom. *****¹, Istruttore Tecnico dell'Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica, per poter urbanizzare il compendio in esame è necessario presentare una proposta di **Accordo Operativo**. L'immobile in oggetto presenta una buona vocazione alla riconversione in edificabile data la continuità con il tessuto urbanizzato esistente, infatti risulta delimitato su tre lati da ambiti già classificati dal PUG come Territorio Urbanizzato.*

La proposta di sviluppo dovrà essere comunque oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione

comunale, tenendo conto non solo degli aspetti urbanistici, ma anche di vari fattori di natura politico-amministrativa.

Ciò rappresenta un'incertezza per eventuali soggetti interessati all'operazione che inevitabilmente si riflette sul valore del bene determinando un deprezzamento rispetto ad un intervento edilizio simile in condizioni ordinarie.

Dalle analisi svolte e nonostante l'ottica di prudenzialità mantenuta si ritiene che il più probabile Valore di Mercato ad oggi sia pari a circa € 110.000,00 e pertanto nettamente superiore a quello espresso dal CTU (€ 32.000,00) nella sua Relazione del 07/12/2023.

Lo scrivente condivide l'analisi suesposta e ritiene congruo proporre un prezzo a base d'asta pari ad € 110.000,00 (Euro centodiecimila/00), ribadendo tuttavia che la potenzialità dell'area è preclusa dalla destinazione d'uso assegnata nel Piano Urbanistico Generale in regime di salvaguardia e che l'eventuale futura edificazione dovrà necessariamente passare dalla sottoscrizione di un Accordo Operativo con l'amministrazione comunale, in deroga allo strumento di pianificazione PUG.



Tutto quanto sopra esposto ad evasione dell'incarico ricevuto.



Castelvetro di Modena, 17 aprile 2026.

Il Tecnico

Geom. Valerio De Maria

