

TRIBUNALE DI MODENA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - REDAZIONE PERIZIA DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.94/2016 R.G.E.

A CARICO DI:

- CREDITORE PROCEDENTE:

- AVVOCATO:

- GIUDICE E.: DOTT. MICHELE CIFARELLI

- C.T.U.: DOTT. ING. GIANCARLO BOSCHETTI

- DATE CONFERIMENTO INCARICO: 19/04/2016 - 29/03/2017

- TERMINE PER IL DEPOSITO DELLA RELAZIONE: 06/11/2017

L'Ill.mo Sig. Giudice Delegato delle Esecuzioni Immobiliari, Dott. Michele Cifarelli, con provvedimento del 7 aprile 2016, nominava esperto nella succitata procedura lo scrivente Ing. Giancarlo Boschetti, libero professionista con studio in Modena, iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Modena.

Lo scrivente compariva il giorno 19 aprile 2016, prestava il giuramento di rito e riceveva l'incarico di procedere alla redazione di perizia di stima, previa verifica se per tutti i beni pignorati la documentazione di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c. sia completa e idonea (in caso contrario, previa tempestiva segnalazione al G.E., procedendo con i successivi quesiti soltanto in relazione ai

beni per i quali detta documentazione sia invece completa e idonea), indicando in premessa il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, e riportando quanto segue:

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
2. una sommaria descrizione del bene;
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 alla 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 sulla 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'articolo 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 della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della Legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art.46, comma quinto, 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 Legge 47/85;

8. la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello e uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore

pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

9. 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.

Sulla base di quanto accertato, l'esperto 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, l'esperto 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.

L'esperto, terminata la relazione, proceda al deposito telematico della stessa almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, allegando le relative planimetrie e la documentazione fotografica; il riepilogo o descrizione finale (All.A); la sintesi descrittiva per ciascun lotto per la pubblicità (All. G).

Nello stesso termine, l'esperto invierà copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, a mezzo posta elettronica certificata, telefax o posta ordinaria, avvertendo le parti della possibilità di depositare in udienza note alla relazione, purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le medesime modalità. In tale caso l'esperto interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari.

PREMESSA

Nella relazione precedentemente depositata non si era tenuto conto, per una banale svista, della parziale edificabilità dei terreni, pur essendo essi stati correttamente individuati e descritti dal punto di vista urbanistico. Si ripropone pertanto la relazione corretta, tenendo anche conto delle osservazioni di parte successivamente depositate, come disposto nell'udienza del 29/03/2017.

RELAZIONE

Con Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto a Modena in data 12/02/2016 ai nn.2165 R.P. e 3165 R.G. venivano

pignorati i beni di seguito descritti, ubicati in Comune di Sestola, Località Sassaia, con accesso da Via al Maneggio, consistenti in:
n.5 particelle di terreno ad uso agricolo per complessivi 9.162 mq, di cui 2.200 mq edificabili con Ut = 0,30 mq/mq.

DEBITORE ESECUTATO:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- immobile sito in Sestola (MO), distinto al Catasto Terreni del Comune di Sestola al Foglio 33, Particella 278, Qualità bosco ceduo, Classe 3, Consistenza ha 00 are 16 ca 28, Reddito Dominicale € 0,59 (calcolato tenendo conto delle deduzioni), Reddito Agrario € 0,17, di Proprietà per 1/1 dell'esecutato;
- immobile sito in Sestola (MO), distinto al Catasto Terreni del Comune di Sestola al Foglio 33, Particella 279, Qualità seminativo, Classe 3, Consistenza ha 00 are 33 ca 92, Reddito Dominicale € 5,08 (calcolato tenendo conto delle deduzioni), Reddito Agrario € 5,26, di Proprietà per 1/1 dell'esecutato;
- immobile sito in Sestola (MO), distinto al Catasto Terreni del Comune di Sestola al Foglio 33, Particella 280, Qualità bosco misto, Classe U, Consistenza ha 00 are 21 ca 29, Reddito Dominicale € 0,99 (calcolato tenendo conto delle deduzioni), Reddito Agrario € 0,66, di Proprietà per

1/1 dell'esecutato;

- immobile sito in Sestola (MO), distinto al Catasto Terreni del Comune di Sestola al Foglio 33, Particella 281, Qualità prato, Classe 1, Consistenza ha 00 are 19 ca 92, Reddito Dominicale € 2,47(calcolato tenendo conto delle deduzioni), Reddito Agrario € 1,95, di Proprietà per 1/1 dell'esecutato;

- immobile sito in Sestola (MO), distinto al Catasto Terreni del Comune di Sestola al Foglio 33, Particella 282, Qualità incolto produttivo, Classe 1, Consistenza ha 00 are 00 ca 21, Reddito Dominicale € 0,01(calcolato tenendo conto delle deduzioni), Reddito Agrario € 0,00, di Proprietà per 1/1 dell'esecutato.

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Foglio 33 Mappali 278, 279:

- **in parte** all'interno del "Territorio rurale" con le prescrizioni di cui all'art.80 delle NTA del PSC come "Ambiti agricoli periurbani - AAP" con le prescrizioni di cui all'art. 84 delle Norme Tecniche del PSC su cui si sovrappongono in parte i vincoli dei "Percorsi pedonali in progetto";
- **in parte** all'interno degli "Ambiti urbani consolidati" di cui agli artt. 53, 54, 55 e 56 delle NTA del PSC come "AC1 - Ambiti urbani consolidati ad evoluzione pianificata con morfologia definita" di cui all'art.58 delle NTA del PSC

ed incluso in Area soggetta a PUA per mq. 1.142 il mappale 278 e per mq. 494 il Mappale 279;

Foglio 33 Mappale 280:

- **in parte** all'interno del "Territorio rurale" con le prescrizioni di cui all'art.80 delle NTA del PSC come "Ambiti agricoli periurbani - AAP" con le prescrizioni di cui all'art. 84 delle Norme Tecniche del PSC su cui si sovrappongono in parte i vincoli dei "Percorsi pedonali in progetto";
- **in parte** all'interno degli "Ambiti urbani consolidati" di cui agli artt. 53, 54, 55 e 56 delle NTA del PSC come "AC2 - Ambiti urbani consolidati ad evoluzione non pianificata con morfologia definita" di cui all'art.59 delle NTA del PSC con sovrapposti i vincoli di "Aree di verde privato con funzioni ecologiche ed ambientali e parchi privati di rilevante interesse";

Foglio 33 Mappale 281:

- all'interno degli "Ambiti urbani consolidati" di cui agli artt. 53, 54, 55 e 56 delle NTA del PSC e specificatamente:
- **in parte** come "AC1 - Ambiti urbani consolidati ad evoluzione pianificata con morfologia definita" di cui all'art.58 delle NTA del PSC ed incluso in Area soggetta a PUA per mq. 564;
- **in parte** come "AC2 - Ambiti urbani consolidati ad

evoluzione non pianificata con morfologia definita" di cui all'art.59 delle NTA del PSC con sovrapposti i vincoli di "Aree di verde privato con funzioni ecologiche ed ambientali e parchi privati di rilevante interesse";

Foglio 33 Mappale 282:

- all'interno degli "Ambiti urbani consolidati" di cui agli artt. 53, 54, 55 e 56 delle NTA del PSC come "AC2 - Ambiti urbani consolidati ad evoluzione non pianificata con morfologia definita" di cui all'art.59 delle NTA del PSC con sovrapposti i vincoli di "Aree di verde privato con funzioni ecologiche ed ambientali e parchi privati di rilevante interesse".

CONFINI:

- il terreno al mapp.278 confina:
 - con strada vicinale/sentiero a nord-ovest;
 - con il mapp.279 a nord-est;
 - con mapp.281 a est;
 - con ragioni mappali 322 e 422 a sud, salvo altri;
- il terreno al mappale 279 confina:
 - con strada vicinale/sentiero a nord-ovest;
 - con il mapp.280 e con ragioni altro mappale a nord-est;
 - con il mapp.281 a sud-est;
 - con il mapp.278 a sud-ovest, s.a.;
- il terreno al mappale 280 confina:
 - con ragioni altri mappali a nord-est;

- con Via Circonvallazione a sud-est;
- con i mappali 279, 281 e 282 a sud-ovest;
- con il mapp.279 a nord-ovest, s.a.;
- il terreno al mappale 281 confina:
 - con il mapp.280 a nord-est e sud-est;
 - con il mapp.282 a sud-est;
 - con il mapp.278 a ovest;
 - con il mapp.279 a nord-ovest, s.a.;
- il terreno al mappale 282 confina:
 - con i mapp.281 e 280 a nord-est;
 - con Via Circonvallazione a sud-est;
 - con ragioni mapp.284 a sud-ovest;
 - con il mapp.281 a nord-ovest, s.a.

PROVENIENZA: i beni risultano di piena proprietà della società esecutata, cui pervennero per atto Notaio Aldo Barbati di Modena, rep. n.35586/9434 del 27/03/2008, trascritto a Modena il 22/04/2008 al n.8112 R.P. (si veda la relazione notarile in atti).

DESCRIZIONE: trattasi di cinque particelle di terreno ad uso agricolo, qualità bosco ceduo, seminativo, bosco misto, prato e incolto produttivo, con destinazione urbanistica di "Territorio rurale" e/o "Ambiti urbani consolidati", in parte edificabili con indice di edificabilità $U_t = 0,30 \text{ mq/mq}$.

In occasione del sopralluogo si è riscontrato che le particelle di terreno corrispondono nella sostanza a quanto

riportato nell'estratto di mappa; è presente un muro di sostegno in c.a. a correre lungo il lato sud delle particelle 278 e 281.

STATO LOCATIVO E DI OCCUPAZIONE DEI BENI: alla data del sopralluogo, eseguito il 04/08/2016, gli immobili si presentavano liberi da persone e cose.

SUPERFICI:

- particella di **terreno** ad uso agricolo, qualità bosco ceduo, di complessivi mq. **1.628** (ha 00 are 16 ca 28 - CATASTO TERRENI Fg.33, **mapp.278**), di cui 1.142 edificabili;
- particella di **terreno** ad uso agricolo, qualità seminativo, di complessivi mq. **3.392** (ha 00 are 33 ca 92 - CATASTO TERRENI Fg.33, **mapp.279**), di cui 494 edificabili;
- particella di **terreno** ad uso agricolo, qualità bosco misto, di complessivi mq. **2.129** (ha 00 are 21 ca 29 - CATASTO TERRENI Fg.33, **mapp.280**);
- particella di **terreno** ad uso agricolo, qualità prato, di complessivi mq. **1.992** (ha 00 are 19 ca 92 - CATASTO TERRENI Fg.33, **mapp.281**), di cui 564 edificabili;
- particella di **terreno** ad uso agricolo, qualità incolto produttivo, di complessivi mq. **21** (ha 00 are 00 ca 21 - CATASTO TERRENI Fg.33, **mapp.282**).

CONSIDERAZIONI RELATIVE ALLA FORMAZIONE DEI LOTTI: si ritiene che gli immobili possano essere utilmente posti in vendita in un unico lotto.

VALUTAZIONE:

Considerate le caratteristiche dei beni pignorati, in particolare l'ubicazione, i prezzi correnti di mercato, le ultime quotazioni disponibili dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, l'atto di compravendita dei beni del 27/03/2008, le tabelle riportanti i valori delle aree edificabili soggette a Piano Urbanistico Attuativo (PUA) determinati dal Comune di Sestola ai fini ICI, le Prescrizioni Geologico/Geotecniche relative alle Aree APUA e ASIE, adottando il metodo di stima comparativo si può stimare il più probabile valore di mercato come segue:

- **terreno** ad uso agricolo (bosco ceduo), Fg.33, mapp.278):
area soggetta a PUA: mq 1.142 x 100,00 €/mq = € 114.200,00;
restante superficie: mq 486 x 3,70 €/mq = € 1.798,20;
- **terreno** ad uso agricolo (seminativo), Fg.33, mapp.279):
area soggetta a PUA: mq 494 x 100,00 €/mq = € 49.400,00;
restante superficie: mq 2.898 x 4,00 €/mq = € 11.592,00;
- **terreno** ad uso agricolo (bosco misto), Fg.33, mapp.280):
mq 2.129 x 3,80 €/mq = € 8.090,20;
- **terreno** ad uso agricolo (prato), Fg.33, mapp.281):
area soggetta a PUA: mq 564 x 100,00 €/mq = € 56.400,00;
restante superficie: mq 1.428 x 3,80 €/mq = € 5.426,40;
- **terreno** ad uso agricolo (incolto prod.), Fg.33, mapp.282):
mq 21 x 3,70 €/mq = € 77,70.

TOTALE €(114.200,00 + 1.798,20 + 49.400,00 + 11.592,00 +

+ 8.090,20 + 56.400,00 + 5.426,40 + 77,70) = € 246.984,50.

TOTALE ARROTONDATO = € 247.000,00

A tale importo può essere aggiunto il valore delle migliorie apportate agli immobili rilevate alla data del sopralluogo, e cioè nella sostanza le opere edili, consistenti essenzialmente nella realizzazione di un muro in c.a., a contenimento della scarpata (di altezza pari a circa 3,5 m e sviluppo 80 ml, rivestito in pietra naturale lato valle), e le opere relative alla linea elettrica (spostamento linea di media tensione, con relativi pozzetti di deviazione): il valore di tale opere può essere stimato in complessivi € 40.000,00.

Si osserva che i valori degli immobili di cui alle due perizie di stima depositate dal creditore precedente risultano palesemente sovrastimati: in particolare, nella prima, a firma Geom. _____, si fa riferimento a stati d'avanzamento lavori che riportano importi non supportati da documenti contabili di dettaglio ed esageratamente elevati; la seconda, redatta da _____, si rifà alla prima e non tiene conto del fatto che l'indice di edificabilità Ut dell'area è 0,30 mq/mq.

Dai riscontri effettuati presso l'Ufficio Tecnico comunale, l'attuale valore di dette aree non supera sicuramente i 100,00 €/mq.

Le stesse aree furono compravendute nel 2008 al prezzo di

60,00 €/mq (vedi atto di compravendita allegato), periodo in cui i valori di mercato erano ovunque indiscutibilmente più elevati di quelli attuali.

Le tabelle riportanti i valori delle aree edificabili ai fini ICI redatte dal Comune di Sestola per il 2008 riportavano un valore di 100 €/mq (vedi allegato "comunicazione Valori ICI 2008"). Nella tabelle relative all'anno 2016 tale valore si è ridotto del 20%, a 80 €/mq (vedi allegato "delibera Valori ICI 2016"), in conseguenza della evidente fase di stagnazione delle compravendite immobiliari.

Alla luce di quanto evidenziato, la stima di cui alla presente relazione può ritenersi senz'altro non penalizzante per i beni in oggetto.

PROPOSTA DI VENDITA: si propone la vendita del bene pignorato in un unico lotto al prezzo base d'asta di **€ 287.000,00** **(diconsi euro duecentoottantasettemila/00).**

In fede,

il C.T.U.

Modena, 03 novembre 2017

Ing. Giancarlo Boschetti

Allegati:

- fotografie;
- piante (estratto di mappa);
- atto di compravendita dei terreni del 27/03/2008;
- comunicazione valori ICI 2008 e delibera valori ICI 2016.