

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA
Giudice dell'esecuzione: dott. Umberto Ausiello
Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 320 – 2022

Procedente:

XXXXXXXXXX

contro

Esecutato:

XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

Il Giudice dell'esecuzione in oggetto, con provvedimento del 16/11/2023 ha nominato in qualità di esperto estimatore il sottoscritto arch. Federico Campani, libero professionista, regolarmente iscritto all' Albo degli Architetti della provincia di Modena al n. 1247, con studio in Modena, Via D. Cucchiari n. 69, il quale ha sottoscritto e inviato per mezzo PEC il verbale di accettazione dell'incarico al Tribunale di Modena in data 29/11/2023.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali e ipotecari agli atti, dopo aver consultato i documenti reperiti presso il Comune di Serramazzoni (MO) e presso l'Ufficio del Territorio di Modena – Agenzia delle Entrate (Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Serramazzoni), dopo aver effettuato in loco i vari accertamenti e misurazioni, espone quanto segue

PREMESSA

SEZ. I: CONTROLLO PRELIMINARE

L'esperto estimatore in collaborazione con il pre-delegato A, esaminati gli atti del procedimento, ha verificato:

- la nota di trascrizione del pignoramento, potendo, dunque, attestare l'assenza di pignoramenti precedenti sull'unità immobiliare in oggetto;
- la corretta e completa identificazione catastale del bene pignorato e la perfetta identità tra il bene come descritto nell'atto di pignoramento e la nota di trascrizione;



- la documentazione ipocatastale di cui all'ex. Art. 567, comma II c.p.c. - il Certificato Notarile comprendente anche la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento ed il regime patrimoniale della parte eseguita - risultata completa e idonea.

Sono state, inoltre, acquisite agli atti le visure catastali e l'estratto di mappa per l'esatta identificazione del bene.

L'esecutato risulta essere in regime di separazione legale dei beni.

Si sottolinea che attualmente sono in corso procedimenti penali e cautelari, che possono limitare l'effettiva disponibilità del bene.

PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Come da Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. allegato agli atti si specifica che alla data del XX/XX/XXXX la quota pari a 56/60 di piena proprietà del cespite in oggetto risultava appartenente alla società XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX, in forza di atto di compravendita del XX/XX/XXXX, rep. n. XXXXX, trascritto in data XX/XX/XXXX ai nn. XXXX/XXXX Notaio XXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXX; la restante quota pari a 4/60 di piena proprietà del cespite in oggetto alla data del XX/XX/XXXX risultava appartenente alla società XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX, in forza di atto di compravendita del XX/XX/XXXX, rep. n. XXXXX, trascritto in data XX/XX/XXXX ai nn. XXXX/XXXX Notaio XXXXXXXXXXXX di XXXXX.

Successivamente, alla data del XX/XX/XXXX il cespite in oggetto risultava appartenente al sig. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nato il XX/XX/XXXX a XXXXXX (XX), c.f. XXXXXXXXXXXX, per la propria quota di ½ di piena proprietà, e alla sig.ra XXXXXXXXXXXX, nata il XX/XX/XXXX a XXXXXXXXXXXX (XX), c.f. XXXXXXXXXXXX, per la propria quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita del XX/XX/20XX, rep. n. XXXXX/XXXX, trascritto in data XX/XX/XXXX ai nn. XX/XX da potere di XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX, Notaio XXXXXXXX XXXXX di XXXXXXXXXXXX.

Successivamente, alla data del XX/XX/XXXX la quota di ½ in regime di separazione dei beni del cespite in oggetto risultava appartenente al sig. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nato il XX/XX/XXXX a XXXXXX (XX), c.f. XXXXXXXXXXXX, in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del XX/XX/XXXX, rep. n. XXXXX/XXXX, trascritto in data XX/XX/XXXX ai nn. XXXX/XXXX da potere di sig.ra XXXXXXXXXXXX, nata il XX/XX/XXXX a XXXXXXXXXXXX (XX), c.f. XXXXXXXXXXXX, e del sig.



XXXXXXX XXXXXXXX, nato il XX/XX/XXXX a XXXXXXXXXXXX (XX), c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXX (in comunione legale dei beni) Notaio XXXXXXXXXXXX XXXXX di XXXXXXXXXXXXXXXX.

VARIAZIONI CATASTALI INTERVENUTE

Sul cespite in oggetto si sono *ab origine* succeduti i seguenti identificativi catastali:

- Foglio **40**, particella **87**, seminativo, classe 3, Catasto Terreni di Serramazzone (MO), superficie 13.528 mq, impianto meccanografico del 16/10/1973 – periodo dall'impianto al 07/08/2003;
- Foglio **40**, particella **565**, seminativo, classe 3, Catasto Terreni di Serramazzone (MO), superficie 13.208 mq, derivante da frazionamento del 07/08/2003 pratica n.151102 in atti dal 07/08/2003 (n. 51196.1/2003) – periodo dal 07/08/2003 al 07/05/2004;
- Foglio **40**, particella **596**, seminativo, classe 3, Catasto Terreni di Serramazzone (MO), superficie 13.143 mq, derivante da frazionamento del 07/05/2004 pratica n.MO0073032 in atti dal 07/05/2004 (n.73032.1/2004) - periodo dal 07/08/2003 al 13/12/2007;
- Foglio **40**, particella **726**, Seminativo classe 3, superficie are 9 centiare 70, reddito dominicale € 2,45, reddito agrario € 2,50, Catasto Terreni di Serramazzone (MO), derivante da frazionamento del 13/12/2007 pratica n.MO0334180 in atti dal 13/12/2007 (n.334180.1/2007) – periodo dal 13/12/2007 ad oggi;

ATTI PREGIUDIZIEVOLI: ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Nel ventennio preso in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione di ipoteca volontaria in data XX/XX/XXXX al n. XXXX/XXX per concessione a garanzia di mutuo fondiario del XX/XX/XXXX rep. n. XXXXX/XXXX, Notaio XXXXXXXX XXXXX di XXXXXXXXXXXXXXXX (MO), a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXX, sede XXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il complessivo importo di euro 200.000,00, di cui capitale euro 100.000,00 durata 8 anni e 6 mesi;
- Annotazione ad iscrizione nn.XXX/XXX del XX/XX/XXXX derivante da annotazione ad iscrizione atto integrativo di mutuo ipotecario del XX/XX/XXXX, rep. n. XXXXX/XXXX, ultima scadenza XX/XX/XXXX, Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXXXXXX;



- Iscrizione di ipoteca giudiziale in data XX/XX/XXXX al n. XXXXX/XXXX nascente da sentenza di condanna del XX/XX/XXXX rep. n. XXXX/XXXX emesso dal Tribunale di Modena, sede di Modena, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sede XXXXXXXX (XX), c.f. XXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX, nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, capitale euro 312.016,35, tot. euro 350.000,00;
- Iscrizione di ipoteca della riscossione in data XX/XX/XXXX al n. XXX/XXX nascente da ruolo e avviso di accertamento del XX/XX/XXXX rep. n. XXXX/XXXX emesso da Agenzia delle Entrate Riscossione sede Roma a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX, nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, capitale euro 250.031,23, tot. euro 500.062,46;
- Iscrizione di ipoteca della riscossione in data XX/XX/XXXX al n. XXXX/XXX nascente da ruolo e avviso di accertamento del XX/XX/XXXX rep. n. XXXX/XXXX emesso da Agenzia delle Entrate Riscossione sede Roma a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX, nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, capitale euro 22.278,39, tot. euro 44.556,78;
- Iscrizione di ipoteca giudiziale in data XX/XX/XXXX al n. XXXX/XXX nascente da decreto ingiuntivo del XX/XX/XXXX rep. n. XXXX/XXXX emesso da Tribunale di Modena sede di Modena a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX sede XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX, nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, capitale euro 135.000,00, tot. euro 170.000,00;
- Trascrizione/verbale di pignoramento immobiliare notificato in data XX/XX/XXXX n. rep. XXXX/XXXX emesso da Tribunale di Modena sede di Modena, trascritto in data XX/XX/XXXX ai nn. XXX/XXX, a favore di XXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXX (XX) c.f. XXXXXXXXXXXX, credito di euro 98.602,14 oltre interessi di mora, contro XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX, nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX;

Si attesta, inoltre, che l'unità immobiliare staggita risulta essere intestata al Sig. XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, avente quota di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni; pertanto, non sono presenti comproprietari.



SEZ. II: QUESITI

QUESITO N.1: IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Dalla consultazione dei vigenti registri catastali l'unità immobiliare in oggetto all'attualità risulta di proprietà del Sig. XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX, nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota intera 1/1;

Suddetta consistenza coincide pienamente con quella riportata nell'atto di pignoramento n. XXXX/XXXX del XX/XX/XXXX: essa è iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Modena N.C.E.U. del Comune di Serramazzoni (MO) ai seguenti identificativi catastali:

- foglio **40** – particella **726**, Terreno, seminativo, classe 3, superficie are 9 centiare 70, reddito dominicale € 2,45, reddito agrario € 2,50, Serramazzoni (MO);
- Intestazione degli immobili sopra indicati:
Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Si attesta, pertanto, che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore.

Si attesta, di conseguenza, che, operando un confronto tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo, non sono presenti "difformità formali" dei dati di identificazione catastale.

QUESITO N.2: DESCRIZIONE SOMMARIA ED ANALITICA DEI BENI

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE – LOTTO UNICO

Il cespite oggetto della presente perizia è situato a Serramazzoni (MO), vicino alla frazione Ligorzano, nelle immediate vicinanze di un quartiere residenziale che si snoda lungo una lunga strada asfaltata, via Redipuglia, caratterizzato dalla presenza di edifici mono e plurifamiliari edificati a partire dagli anni '70. Il cespite fa parte di una lottizzazione edilizia che è rimasta in parte inattuata; mancano, infatti, ancora il marciapiede sul fronte dei lotti, i pali della illuminazione pubblica e le urbanizzazioni primarie sono solo in parte terminate. Il cespite in oggetto è un terreno ad uso seminativo; esso è inserito in un contesto urbano periferico, lontano almeno 1,00 km dal centro città nel quale sono concentrati tutti i principali servizi: municipio, sede AUSL e guardia medica, supermercato, bar/caffè, negozi, botteghe, parco giochi con area verde dotata di attrezzature ludiche e parcheggio nelle immediate vicinanze, parrocchia, arteria stradale Strada Provinciale 21 e arterie secondarie, piste ciclabili, capannoni a servizio di piccole industrie e imprese artigiane. Le zone confinanti a quest'area



sono perlopiù a carattere residenziale e agricolo. I punti di accesso all'area su cui insiste il terreno in oggetto sono due: uno è posto sulla strada pubblica di Via Redipuglia; l'altro è un percorso sterrato in fregio alla strada chiusa Via Case Mazzoni, che serve un altro fabbricato residenziale.

DESCRIZIONE GENERALE ANALITICA DEL TERRENO

Il cespite, caratterizzato da una forte pendenza di circa 45° e orientato verso S-O a valle, si presenta in stato di completo abbandono, dominato da una folta vegetazione costituita da erba incolta, sterpaglie e piccoli arbusti spontanei; nei punti più ripidi sono presenti anche pietre di varie dimensioni. Ad una semplice verifica visiva in fase di sopralluogo, senza eseguire quindi indagini più approfondite, non sono emersi materiali di scarto o risulta inquinanti o non congrui depositati o utilizzati per le urbanizzazioni; tale eventualità non è comunque da escludere.

QUESITO 2.1: REGIME URBANISTICO EDILIZIO

VERIFICA DI CONFORMITA' CATASTALE

Ai sensi dell'articolo 29, comma 1 bis, della Legge 52/85, come modificato e integrato dal D.L. 31/05/2010 n.78, la consistenza sopra descritta, sulla base della normativa vigente in materia è:

- conforme nei dati di identificazione catastale;
- conforme con l'estratto di mappa catastale di riferimento.

VERIFICA DI CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Come riportato sul Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Serramazzoni in data 29/03/2024 e allegato alla presente perizia, il cespite è inserito all'interno della Zona omogenea C "Residenziale di espansione" soggetta al Piano Particolareggiato n.23 "Cà Berte" (art. 13.9 N.d.A - vol. 5.1) – Piano Particolareggiato di iniziativa privata approvato con relativa convenzione del 18/12/2007 e tuttora vigente. Gli strumenti urbanistici sul comparto prevedono la possibilità di realizzare insediamenti residenziali che, nel rispetto della capacità edificatoria, assicurino la tutela dei valori ambientali e paesaggistici, nonché di sostenibilità urbanistica. Il cespite oggetto di perizia, pertanto, può considerarsi urbanizzabile e edificabile, fatto salvo il rispetto dei vincoli di rischio idrogeologico e paesaggistico cui è sottoposto.

STIMA DEL BENE LOTTO UNICO

Per la determinazione del "valore di mercato" lo scrivente specifica che si è adottato il metodo Market Comparison Approach (M.C.A.): esso è un procedimento di stima del prezzo di mercato e/o del reddito dei beni, attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili compravenduti di recente di prezzo noto. Trattasi quindi di una procedura di



comparazione sistematica applicata alla stima dei beni immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Terreno di mq 970,00

STIMA DEL BENE

Lo scrivente ha formulato la stima del bene tenendo conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche emerse durante il sopralluogo - ubicazione e condizione generale del terreno -, dei rilevamenti a seguito di analisi di mercato presso agenzie immobiliari e della documentazione tecnica reperibile sul sito del comune di Serramazzoni, in particolare la Delibera di Giunta Comunale 75-2017 del 15-06-2017: in questo documento vengono aggiornati i valori unitari delle aree fabbricabili presenti sul territorio comunale di Serramazzoni, definiti in base alla Zona Omogenea di Riferimento. Per la Zona Omogenea **C** di espansione residenziale soggetta al Piano Particolareggiato con indice UT fino a 0,20 mq/mq di ST, in cui è situato il cespite in oggetto, viene stabilito un valore unitario orientativo pari a €/mq **86,00**, che lo scrivente ritiene prudenzialmente accettabile anche all'attualità, non essendosi verificati in questi ultimi anni particolari oscillazioni dei valori unitari delle aree edificabili presenti sul territorio comunale di Serramazzoni. Seguendo poi le specifiche poste in calce alla suddetta Delibera, lo scrivente applica un ribassamento del valore unitario pari ad una quota fissa del 20%, consentita nel caso di P.P. approvato prima dell'adozione della Variante al PRG del 2016 (28 luglio 2016), in cui le opere di urbanizzazione siano ancora in corso di costruzione, ovvero non ultimate, ovvero non ancora collaudate, come nel caso in oggetto. Viene infine applicato un ulteriore ribassamento forfettario del 10%, poiché trattasi di cespite sottoposto a procedura esecutiva forzata.

Si determina, quindi, un valore unitario finale pari a €/mq 61,92.

VALORE STIMATO DEL BENE: €/mq 61,92 x 970,00 mq. = € 60.062,40, arrotondabili a € **60.000,00**.

Il valore è in linea con quelli riscontrati sul mercato locale per terreni simili.

QUESITO n.2.2: SCHEMA DESCRITTIVO SINTETICO DEL LOTTO

LOTTO UNICO

1) Piena e intera proprietà di terreno ubicato a Serramazzoni (MO) in Via Redipuglia snc; confina con p.lle 725 e 732 a N-O, con p.lle 733 e 734 a N-E, con p.lle 593, 597 e 727 a S-E, con p.la 741 a S-O; è riportato nel C.T. del Comune di Serramazzoni al foglio **40**, p.la **726**; il descritto stato dei luoghi



corrisponde alla consistenza catastale; lo stato dei luoghi non presenta difformità rispetto all'ultimo frazionamento eseguito in data 13/12/2007; il terreno ricade in Zona Omogenea C di espansione residenziale soggetta a Piano Particolareggiato vigente.

PREZZO BASE euro **60.000,00**

QUESITO n.3: STATO DI POSSESSO, ONERI E VINCOLI E INFORMAZIONI SUI COSTI DI GESTIONE E SPESE CONDOMINIALI

La consistenza in oggetto risulta essere in pieno possesso e disponibilità del sig. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota 1/1 in regime di separazione dei beni. In fase di sopralluogo non è stata riscontrata l'occupazione dei beni da parte di terzi; non esistono contratti di affitto registrati in data antecedente al pignoramento. Si attesta, altresì:

- che sul bene in oggetto sono in corso procedimenti giudiziari;
- che il suddetto bene pignorato non è gravato da censo, livello e uso civico;
- che le spese fisse relative alla gestione del terreno del Lotto Unico sono relative a quanto dovuto dalle varie tassazioni ordinarie previste dalle normative vigenti sugli immobili e sui terreni.

Con la presente relazione lo scrivente ritiene di avere esaurientemente assolto il gradito incarico affidatogli.

Allegati alla relazione:

ALLEGATO A: Copia del presente elaborato privo delle generalità degli aventi causa;

ALLEGATO A1: Estratto sintetico riassuntivo delle caratteristiche essenziali del lotto;

ALLEGATO B: Documentazione fotografica del bene in oggetto;

ALLEGATO C: Copia delle visure catastali aggiornate all'attualità, dell'estratto di mappa, del Certificato di Destinazione Urbanistica e della sintesi delle norme che regolano il Piano Particolareggiato n.23

Modena, lì 06/04/2024

L'esperto stimatore
Arch. Federico Campani
Ordine Architetti di Modena n.1247

