

TRIBUNALE DI MODENA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - REDAZIONE PERIZIA DI STIMA

CON INTEGRAZIONI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.21/2022 RGE

CONTRO:

- CRED. PROCEDENTE:
- AVVOCATO:
- GIUDICE E.: DOTT.SSA ROBERTA VACCARO
- ESPERTO STIMATORE: ING. GIANCARLO BOSCHETTI
- DATA ACCETTAZIONE INCARICO: 17/02/2023 (NOMINA: 10/02/2023)
- TERMINE PER DEPOSITO RELAZIONE DI STIMA: 22/05/2023
- TERMINE PER DEPOSITO INTEGRAZIONI ALLA RELAZIONE: 30/07/2023

L'Ill.mo Giudice Delegato delle Esecuzioni Immobiliari, Dott.ssa Roberta Vaccaro, con provvedimento del 27 giugno 2022, nominava esperto stimatore 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 accettava l'incarico, prestando giuramento, il giorno 17 febbraio 2023, con deposito telematico; provvedeva poi al deposito della relazione entro il termine concesso; depositava infine una nuova relazione, contenente le integrazioni richieste nell'udienza del 21/06/2023.

RELAZIONE DI STIMA

SEZ. I - CONTROLLO PRELIMINARE

- Non risultano pignoramenti precedenti;
- catastalmente i beni pignorati risultano correttamente individuati, anche se successivamente alla data di pignoramento è stato depositato un nuovo elaborato planimetrico, prot.MO0042597 del 27/04/2022, da cui risulta un frazionamento dei mappali 516, 786 e 787 che ha originato gli attuali mappali 516 sub.1, 786 sub.1, 799, 801 sub.1 e 801 sub.2; ciò precisato, si riscontra la perfetta identità tra quanto descritto in atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione;
- tutti gli immobili pignorati insistono nella circoscrizione del Tribunale di Modena;
- ai sensi art.567 comma 2 c.p.c. la documentazione è completa;
- acquisite le visure catastali aggiornate all'attualità;
- passaggi di proprietà nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento: gli immobili risultano trascritti, per la piena proprietà e per la quota di 1/1, a favore della ditta esecutata, cui pervennero per atto di compravendita notaio Soli Franco di Modena in data 12/05/2014, rep. nn.42771/13253, trascritto il 16/05/2014 ai nn.10583/7941; per gli ulteriori passaggi e maggiori dettagli si veda la certificazione notarile prodotta;

- non risultano ulteriori iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli successive all'atto di pignoramento di seguito riportato (si veda la certificazione notarile in atti).

Rilevata l'assenza di fattori ostativi, preso atto che i beni pignorati corrispondono senza incertezza e soluzione di continuità ai beni nella titolarità dell'esecutato, si è proceduto ad effettuare un accesso all'immobile senza necessità della presenza del custode giudiziario.

SEZ. II - QUESITI

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

Con Atto di Pignoramento Immobiliare, trascritto a Modena in data 11/02/2022 ai nn.3848/2678, venivano pignorati i seguenti beni, ubicati in Comune di Maranello, Via Crociale, consistenti in:

1. quota di 1/1 della piena proprietà del fabbricato distinto al CF Fg.9 mapp.423 sub.2 (cabina metano) e delle aree urbane, terreni di sedime di fabbricati demoliti, distinte al CF Fg.9 mapp.786 sub.1 (derivante dal 786, che comprendeva anche il soppresso mapp.787), 788, 517, 516 sub.1 (derivante dal 516), 803 e 799 (derivante dai mappali 516 e 786), oltre a cabina elettrica, 801 sub.1, e locale misure, 801 sub.2 (derivanti dal mapp.786); delle particelle di terreno distinte al CT Fg.9 mapp.804, 807 e

436, a carico di ;

I diritti reali precisati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità della ditta eseguita in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

DEBITORI ESECUTATI:

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE, SE CONIUGATO: il debitore è una persona giuridica.

EVENTUALI PROCEDURE ESPROPRIATIVE PER PUBBLICA UTILITÀ: gli immobili pignorati non risultano interessati da procedure di espropriazione.

QUESITO N.2: DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI COMPONENTI

CIASCUN LOTTO, CON NUMERAZIONE PROGRESSIVA E STIMA.

Si ritiene che, per le caratteristiche degli immobili pignorati e la relativa situazione urbanistica, questi debbano essere posti in vendita in un unico lotto.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE SOMMARIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- immobile (cabina metano) sito in Maranello, censito al Catasto Fabbricati della Provincia di Modena al **Foglio 9, Particella 423 Sub.2**, Via Crociale n.1, P.T, Categoria D/1, Classe 3, Rendita catastale € 160,62, di piena Proprietà dell'esecutato;
- immobile (area urbana) sito in Maranello, censito al Catasto Fabbricati della Provincia di Modena al **Foglio 9,**

- Particella 786 Sub.1**, Via Crociale, P.T, Categoria F/1,
Consistenza 19581 mq, di piena Proprietà dell'esecutato;
- immobile (area urbana) sito in Maranello, censito al
Catasto Fabbricati della Provincia di Modena al **Foglio 9**,
Particella 788, Via Crociale, P.T, Categoria F/1,
Consistenza 296 mq, di piena Proprietà dell'esecutato;
 - immobile (area urbana) sito in Maranello, censito al
Catasto Fabbricati della Provincia di Modena al **Foglio 9**,
Particella 517, Via Crociale, P.T, Categoria F/1,
Consistenza 3020 mq, di piena Proprietà dell'esecutato;
 - immobile (area urbana) sito in Maranello, censito al
Catasto Fabbricati della Provincia di Modena al **Foglio 9**,
Particella 516 Sub.1, Via Crociale, P.T, Categoria F/1,
Consistenza 4892 mq, di piena Proprietà dell'esecutato;
 - immobile (area urbana) sito in Maranello, censito al
Catasto Fabbricati della Provincia di Modena al **Foglio 9**,
Particella 803, Via Crociale, P.T, Categoria F/1,
Consistenza 331 mq, di piena Proprietà dell'esecutato;
 - immobile (area urbana) sito in Maranello, censito al
Catasto Fabbricati della Provincia di Modena al **Foglio 9**,
Particella 799, Via Crociale, P.T, Categoria F/1,
Consistenza 5664 mq, di piena Proprietà dell'esecutato;
 - immobile (cabina elettrica) sito in Maranello, censito al
Catasto Fabbricati della Provincia di Modena al **Foglio 9**,
Particella 801 Sub.1, Via Crociale, P.T, Categoria D/1,

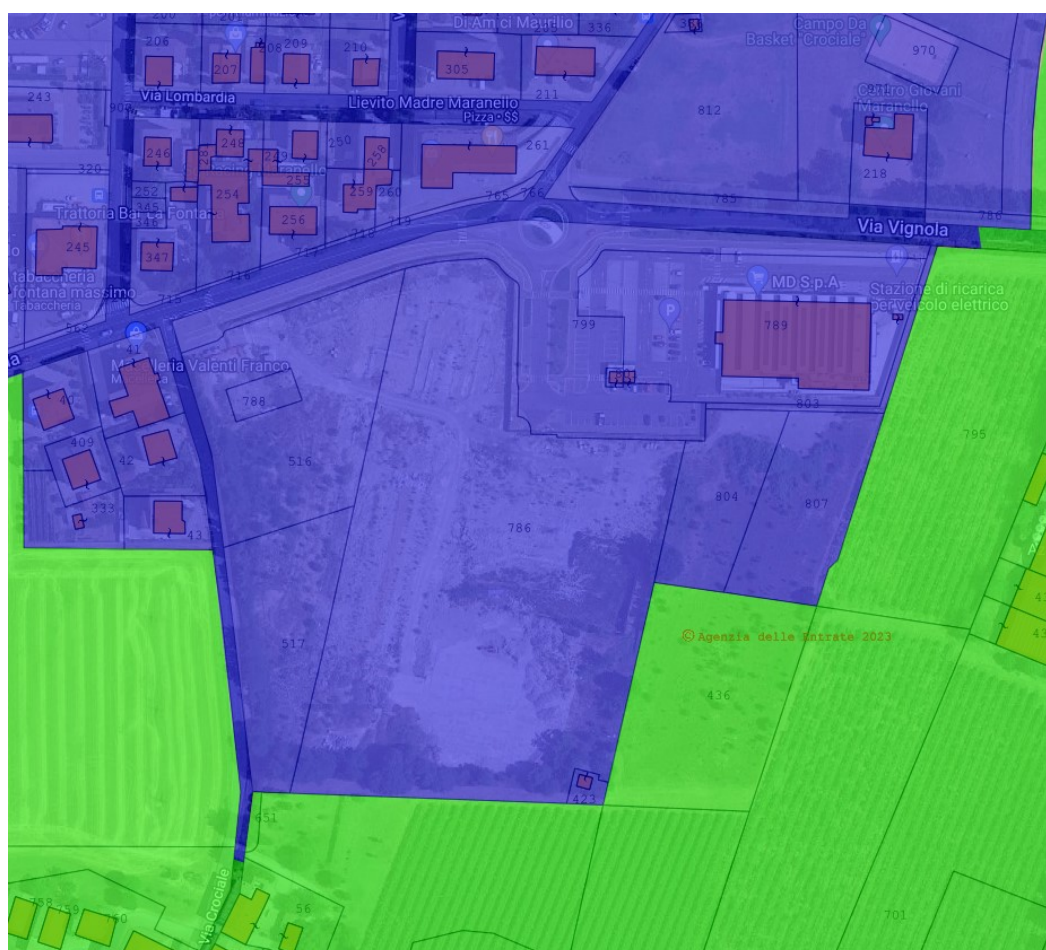
Rendita catastale € 76,40, di piena Proprietà dell'esecutato;

- immobile (locale misure) sito in Maranello, censito al Catasto Fabbricati della Provincia di Modena al **Foglio 9, Particella 801 Sub.2**, Via Crociale, P.T, Categoria D/1, Rendita catastale € 19,00, di piena Proprietà dell'esecutato;
- immobile (particella di terreno) sito in Maranello, censito al Catasto Terreni della Provincia di Modena al **Foglio 9, Particella 804**, Categoria VIGNETO, Classe 1, Consistenza 2056 mq, Reddito Dominicale € 26,55, Reddito Agrario € 11,68, di piena Proprietà dell'esecutato;
- immobile (particella di terreno) sito in Maranello, censito al Catasto Terreni della Provincia di Modena al **Foglio 9, Particella 807**, Categoria SEM IRR ARB, Classe 1, Consistenza 2598 mq, Reddito Dominicale € 23,48, Reddito Agrario € 24,15, di piena Proprietà dell'esecutato;
- immobile (particella di terreno) sito in Maranello, censito al Catasto Terreni della Provincia di Modena al **Foglio 9, Particella 436**, Categoria SEM IRR ARB, Classe 1, Consistenza 4801 mq, Reddito Dominicale € 43,39, Reddito Agrario € 44,63, di piena Proprietà dell'esecutato.

L'accesso a tutti gli immobili è dalla Via Vignola (S.S.569), a nord, o dalla Via Crociale, a ovest.

Le aree urbane sopra elencate (si veda l'immagine seguente,

ricavata dal sito STIMATRIX forMaps) sono inserite in zona OMI D2, Periferica/Zona produttiva nord (sopra evidenziata in colore viola), caratterizzata in prevalenza da fabbricati indipendenti o condominiali ad uso residenziale/commerciale in contesto urbano, dove sono presenti diversi servizi; tali aree sono circondate dalla zona agricola OMI R1, Extraurbana/Agricola (evidenziata in verde), in cui ricade anche la particella di terreno 436, dove sono presenti vigneti e altri terreni coltivati, mentre le due particelle di terreno 804 e 807 sono in zona D2.



CONFINI:

- la cabina metano, **mapp.423 sub.2**, è interamente ricompresa nel mapp.423, area cortiliva (sub.1) di pertinenza esclusiva del sub.2, che confina:
 - con il mapp.786 sui lati nord e ovest, salvo altri;
 - con il mapp.436 sul lato est, s.a.;
 - con ragioni mapp.650 sul lato sud, s.a.;
- l'area urbana, **mapp.786 sub.1**, confina:
 - con ragioni mapp.799 sul lato nord, salvo altri;
 - con ragioni mapp.799 e con i mapp.804 e 436 sul lato est, s.a.;
 - con ragioni mapp.650 e 423 sul lato sud, s.a.;
 - con i mapp.516 e 517 sul lato ovest, s.a.;
- l'area urbana, **mapp.788**, confina:
 - con il mapp.516 su tutti i lati;
- l'area urbana, **mapp.517**, confina:
 - con il mapp.516 sul lato nord, salvo altri;
 - con il mapp.786 sul lato est, s.a.;
 - con ragioni mapp.650 e 651 sul lato sud, s.a.;
 - con la Via Crociale sul lato ovest, s.a.;
- l'area urbana, **mapp.516 sub.1**, che ingloba il mapp.788, confina:
 - con ragioni mapp.799 sul lato nord, salvo altri;
 - con il mapp.786 sul lato est, s.a.;
 - con il mapp.517 sul lato sud, s.a.;

- con la Via Crociale sul lato ovest, s.a.;
- l'area urbana, **mapp.803**, confina:
 - parte con ragioni mapp.789, parte con la Via Vignola (S.S.569) sul lato nord, salvo altri;
 - con ragioni mapp.795 sul lato est, s.a.;
 - con i mapp.804 e 807 sul lato sud, s.a.;
 - con ragioni mapp.799 sul lato ovest, s.a.;
- la particella di terreno n.**804** confina:
 - parte con ragioni mapp.799, parte con il mapp.803 sul lato nord, salvo altri;
 - con il mapp.807 sul lato est, s.a.;
 - con il mapp.436 sul lato sud, s.a.;
 - parte con ragioni mapp.799, parte con il mapp.786 sul lato ovest, s.a.;
- la particella di terreno n.**807** confina:
 - con il mapp.803 sul lato nord, salvo altri;
 - con ragioni mapp.795 sul lato est, s.a.;
 - con il mapp.436 sul lato sud, s.a.;
 - con il mapp.804 sul lato ovest, s.a.;
- la particella di terreno n.**436** confina:
 - con i mapp.804 e 807 sul lato nord, salvo altri;
 - con ragioni mappale 618 sul lato est, s.a.;
 - con ragioni mapp.55 sul lato sud, s.a.;
 - con i mapp.786 e 423 sul lato ovest, s.a.
- l'area urbana, **mapp.799**, confina:

- parte con la Via Vignola, parte con i mapp.789 sub.3 e 789 sub.2 sul lato nord, salvo altri;
- con i mapp.803, 789 sub.3, 801 sub.1 e 804 sul lato est, s.a.;
- con i mapp.516 sub.1, 786 sub.1, 804 e 789 sub.3 sul lato sud, s.a.;
- parte con la Via Crociale, parte con il mapp.786 sub.1 sul lato ovest, s.a.;
- la cabina elettrica, **mapp.801 sub.1**, confina:
 - con il mapp.799 sui lati nord, sud, ovest, salvo altri;
 - con il mapp.801 sub.2 sul lato est, s.a.;
- il locale misure, **mapp.801 sub.2**, confina:
 - con il mapp.799 sui lati nord e sud, salvo altri;
 - con ragioni mapp.789 sub.2 sul lato est, s.a.;
 - con il mapp.801 sub.1 sul lato ovest, s.a.

DESCRIZIONE ANALITICA:

Fatte salve alcune porzioni di muri e fondazioni ancora presenti, i fabbricati risultano nella sostanza tutti demoliti, ad eccezione della cabina metano (part.423 sub.2), di cui è pure prevista la demolizione (vedi foto seguenti, da *Google Earth* e da *STIMATRIX forMaps*, e le foto allegate).



Deve essere ancora rimossa parte dei materiali provenienti dai lavori di demolizione: in particolare, sui mappali **516**, **788** e **786** sono presenti cumuli di rottami edili e materiali vari, anche sparsi.

Il mappale **803** è una striscia asfaltata al confine con l'area commerciale (foto n.40-41).

La cabina metano, di cui al mappale **423 sub.2**, che era funzionale all'attività produttiva, è ancora presente ma non più utilizzata (foto n.45-46-47-48). Essa è inserita nel mapp.423 (area cortiliva, sub.1, di pertinenza esclusiva del mapp.423 sub.2).

Su parte dei mappali **516** e **517** e lungo il confine sud del mapp.**786** sono presenti specie arboree e arbusti spontanei.

I mappali 799, 801 sub.1 e 801 sub.2, anche se allo stato attuale ancora nella titolarità della società esecutata, sono assoggettati a vincolo di cessione a titolo gratuito a favore del Comune, come da Convenzione Edilizia stipulata con atto Notaio Federico Manfredini del 03/08/2018, rep.18481/14109, trascritto a Modena il 06/08/2018 ai nn. 16188 e 23705 (che si produce in allegato).

Per tali immobili si prevede il trasferimento all'esito del collaudo (che non è stato ancora effettuato, anche se le opere di urbanizzazione risultano già completate) e pertanto il loro valore economico è da considerarsi pari a zero.

Le particelle di terreno **804**, **807** e **436** si presentano come

terreni incolti, con presenza di specie arboree e arbustive.

QUESITO N.2.1: REGIME URBANISTICO-EDILIZIO.

Trattandosi di fabbricati demoliti - ad eccezione della cabina metano e della cabina elettrica/locale misure, di cui al capitolo successivo - non si è proceduto ad una formale richiesta di accesso agli atti al Comune, non essendo necessario confrontare lo stato attuale con quello legittimato.

Tutti i precedenti provvedimenti autorizzativi sono citati nell'allegato atto di compravendita del 12/05/2014.

Per le particelle distinte al Catasto Terreni si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica, che si allega.

Con riferimento alle informazioni ricavate dagli strumenti urbanistici pubblicati sul sito del Comune di Maranello, nonché sulla base dei chiarimenti forniti dal settore urbanistica del Comune, si riporta quanto segue.

Tutte le aree urbane presenti, aree di sedime di fabbricati demoliti, nonché le particelle distinte al Catasto Terreni, sono oggetto della variante al POC di cui alla Delibera Comunale n.51 del 31/07/2018: ambito da riqualificare soggetto a trasformazione urbanistica AR.2f (vedi allegato).

In seguito all'approvazione di tale variante, con intervento diretto la proprietà ha provveduto alla demolizione degli edifici preesistenti. Tale variante al POC ha inoltre avuto

valore di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) limitatamente al 1° stralcio dell'ambito relativo alla struttura commerciale, già realizzata e operativa.

Relativamente alla restante porzione d'ambito, da riqualificare con destinazione residenziale, la società esecutata ha depositato proposta di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) in data 30/12/2021. Tale proposta è attualmente in corso di istruttoria e non si è ancora provveduto alla sua pubblicazione nell'albo pretorio.

Per gli stralci successivi andrebbe pertanto predisposta e ripresentata dalla nuova proprietà una proposta di PUA da sottoporre all'approvazione del Comune.

EPOCA DI REALIZZAZIONE DEI FABBRICATI:

FABBRICATO mapp.423 sub.2, cabina metano: edificato in data antecedente al 1983: trattasi di costruzione funzionale all'attività produttiva dismessa, che dovrà essere demolita, secondo quanto previsto nel relativo POC.

Gli altri fabbricati risultano completamente demoliti, ad eccezione di alcune porzioni di fondazioni e muri in calcestruzzo armato, in parte con rivestimento in laterizi, di cui non è stata completata la demolizione (vedi foto allegate).

FABBRICATI mapp.801 sub.1, cabina elettrica, e **801 sub.2**, locale misure: edificati nel 2018-2019, unitamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui è prevista

la cessione al Comune.

ESTREMI DEI PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI:

STRUMENTI URBANISTICI:

- **PSC** - PIANO STRUTTURALE COMUNALE approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 28 luglio 2008;
- VARIANTE AL PSC - PIANO STRUTTURALE COMUNALE approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 30 luglio 2013;
- VARIANTE AL PSC - PIANO STRUTTURALE COMUNALE approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 31 luglio 2018;
- VARIANTE AL PSC - PIANO STRUTTURALE COMUNALE ai sensi dell'art. 32 della LR 20/200 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 69 del 29 ottobre 2020;
- **RUE** - REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 29 maggio 2008;
- VARIANTE AL RUE - REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 27 luglio 2010;
- VARIANTE AL RUE - REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 57 del 2 ottobre 2012;
- VARIANTE AL RUE - REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

- approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 30 luglio 2013;
- VARIANTE AL RUE - REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 27 luglio 2016;
 - VARIANTE AL RUE - REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 84 del 18 dicembre 2018;
 - VARIANTE AL RUE - REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 70 del 29 ottobre 2020;
 - **POC** - PIANO OPERATIVO COMUNALE approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 7 aprile 2009;
 - VARIANTE AL POC - Piano Operativo Comunale (POC) approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 27 luglio 2010;
 - VARIANTE AL POC - Piano Operativo Comunale (POC) approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 7 febbraio 2013;
 - VARIANTE AL POC - Piano Operativo Comunale (POC) approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 27 luglio 2016;
 - VARIANTE AL POC - Piano Operativo Comunale (POC) approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 31 luglio 2018;

- VARIANTE AL POC - Piano Operativo Comunale (POC) limitatamente all'Ambito "AR.2i - PIEMME, avente valore di PUA ai sensi dell'art. 30 LR 20/00 e s.m.i. approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 5 gennaio 2020;
- VARIANTE AL POC - Piano Operativo Comunale limitatamente agli ambiti AR2j e MOB-APS.I adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 23 aprile 2020;
- CONVENZIONE EDILIZIA stipulata con atto Notaio Federico Manfredini del 03/08/2018.

RISPONDENZA DELLA COSTRUZIONE ALLE PREVISIONI DEL
PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO:

I fabbricati che insistevano sulle aree urbane pignorate risultano nella sostanza tutti demoliti, ad eccezione della cabina metano (part.423 sub.2), pure da demolire (vedi foto allegate), e della nuova cabina elettrica, con relativo locale contatori, realizzata nell'ambito delle opere di urbanizzazione da cedere al Comune: non si è pertanto proceduto ad alcuna verifica di rispondenza.

Tutte le aree di sedime dei fabbricati demoliti ai sensi del **PSC** risultano classificate come **AR.2f AMBITI DA RIQUALIFICARE - TRASFORMAZIONE URBANISTICA**, le cui prescrizioni urbanistiche-edilizie sono contenute agli **artt. 44-46 delle Norme del PSC**; i mappali sono all'interno del TU TERRITORIO URBANIZZATO.

Ai sensi del **RUE**, le stesse aree risultano classificate come **AR.2f AMBITI DA RIQUALIFICARE - TRASFORMAZIONE URBANISTICA**, le cui prescrizioni urbanistiche - edilizie sono contenute all'**art. 36 delle Norme del RUE**, all'interno del TU TERRITORIO URBANIZZATO.

Dette aree sono ricomprese all'interno della **Scheda n. 4 - AMBITO AR.2f CEMAR**, le cui prescrizioni urbanistico - edilizie sono contenute all'interno delle Norme di Attuazione del **POC**.

VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI:

Si riportano, per ciascun immobile appartenente al lotto, le superfici ricavate dalla documentazione catastale:

- fabbricato monopiano ad uso cabina metano, mapp.423 sub.2: mq 10 ca.;
- area cortiliva di pertinenza esclusiva del mapp.423 sub.2: mq 59 ca.;
- area urbana, mapp.786 sub.1 mq 19581;
- area urbana, mapp.788 mq 296;
- area urbana, mapp.517 mq 3020;
- area urbana, mapp.516 sub.1 mq 4892;
- area urbana, mapp.803 mq 331;
- area urbana, mapp.799 mq 5664, da cedere al Comune;
- porzione di corpo di fabbrica monopiano ad uso cabina elettrica, mapp.801 sub.1: mq 8 ca., da cedere al Comune;
- porzione di corpo di fabbrica monopiano ad uso locale

misure, mapp.801 sub.2: mq 2 ca., da cedere al Comune;

- terreno, mapp.804 mq 2056;
- terreno, mapp.807 mq 2598;
- terreno, mapp.436 mq 4801.

SUPERFICIE TOTALE = mq 37644, oltre a mq 5664 di area già urbanizzata e 10 mq di locali tecnici, da cedere al Comune.

Adottando il metodo di stima comparativo, considerate le caratteristiche dei beni pignorati, in particolare l'ubicazione, lo stato attuale delle aree, il POC vigente e le relative varianti approvate (delibera C.C. n. 51 del 31 luglio 2018), sopra richiamato, lo stato di possesso, i prezzi correnti di mercato, il valore delle aree ai fini IMU, eseguite anche verifiche con stima dei costi di costruzione e dei probabili ricavi attesi, confrontati i valori risultanti con quelli ricavati dalla valorizzazione riportata nel POC, previa applicazione di una congrua riduzione per le mutate condizioni di mercato (recenti significativi aumenti dei costi di costruzione e del costo del denaro), tenuto infine conto del prezzo di acquisto risultante dall'atto allegato, che comprendeva anche le aree poi destinate al primo stralcio, già realizzato con PUA, è stato individuato, come sinteticamente riportato nella successiva tabella, il più probabile valore di mercato per mq di superficie di terreno, pari a complessivi mq 37644, sui quali è attualmente possibile edificare 9240 mq di fabbricati, di cui mq 2772

destinati ad edilizia convenzionata (indice territoriale attualmente pari a 0,25 circa).

Per il lotto unico considerato, si è applicata una riduzione per lo stato conservativo pari a € 50.000,00, per il completamento delle opere di demolizione e lo smaltimento in discarica di rottami edili e altri materiali vari.

Non si è tenuto conto di riduzioni per irregolarità edilizie/urbanistiche, né di alcun abbattimento forfettario del valore di mercato per la differenza negli oneri tributari, né per assenza di garanzia per vizi occulti (essendo i fabbricati tutti demoliti o da demolire).

Non sono stati inseriti gli immobili, mapp.799, 801 sub.1 e 801 sub.2, di cui è prevista la cessione al Comune a titolo gratuito, il cui valore economico è pari a zero.

AREE EDIFICABILI	sup. terreni mq	prezzo €/mq	importo €
1) fabbricato (Fg.9 mapp.423 sub.2) da demolire, con area cortiliva di pertinenza escl. (mapp.423 sub.1)	10,26 €	95,24 €	977,16
2) area urbana (Fg.9 mapp.786 sub.1)	58,74 €	95,24 €	5.594,40
3) area urbana (Fg.9 mapp.788)	19581,00 €	95,24 €	1.864.894,44
4) area urbana (Fg.9 mapp.517)	296,00 €	95,24 €	28.191,04
5) area urbana (Fg.9 mapp.516 sub.1)	3020,00 €	95,24 €	287.624,80
6) area urbana (Fg.9 mapp.803)	4892,00 €	95,24 €	465.914,08
7) area urbana (Fg.9 mapp.804)	331,00 €	95,24 €	31.524,44
8) terreno (Fg.9 mapp.807)	2056,00 €	95,24 €	195.813,44
9) terreno (Fg.9 mapp.807)	2598,00 €	95,24 €	247.433,52
9) terreno (Fg.9 mapp.436)	4801,00 €	95,24 €	457.247,24
	37644,00	TOTALE	€ 3.585.214,56
A detrarre, oneri per completamento demolizioni e smaltimento a discarica:			-€ 50.000,00
		TOTALE	€ 3.535.214,56

RIEPILOGO STIMA:

➤ **fabbricato** da demolire al p.t., **mapp.423 sub.2**, e relativa area cortiliva di pertinenza esclusiva mapp.423 sub.1:
mq 69 x 95,24 €/mq = € 6.571,56;

- **area urbana, mapp.786 sub.1:**
mq 19581 x 95,24 €/mq = € 1.864.894,44;
- **area urbana, mapp.788:**
mq 296 x 95,24 €/mq = € 28.191,04;
- **area urbana, mapp.517:**
mq 3020 x 95,24 €/mq = € 287.624,80;
- **area urbana, mapp.516 sub.1:**
mq 4892 x 95,24 €/mq = € 465.914,08;
- **area urbana, mapp.803:**
mq 331 x 95,24 €/mq = € 31.524,44;
- **terreno, mapp.804:**
mq 2056 x 95,24 €/mq = € 195.813,44;
- **terreno, mapp.807:**
mq 2598 x 95,24 €/mq = € 247.433,52;
- **terreno, mapp.436:**
mq 4801 x 95,24 €/mq = € 457.247,24.

TOTALE = € 3.585.214,56.

Detratti € 50.000,00 per costi di completamento demolizioni e oneri di discarica, si ha:

TOTALE = € 3.585.214,56 - € 50.000,00 = € 3.535.214,56.

Arrotondando:

VALORE FINALE DEL BENE = € 3.535.000,00.

QUESITO N.2.2: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DI CIASCUN LOTTO

SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO:
LOTTO UNICO

ALL. A1

TRIBUNALE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA ROBERTA VACCARO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 21/2022

PROMOSSO DA:.....

CONTRO:.....

PROSPETTO SINTETICO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DEGLI IMMOBILI

piena proprietà di: n.6 aree urbane, terreni edificabili sedime di fabbricati demoliti; n.3 particelle di terreno edificabile; immobili siti in **Comune di Maranello**, Via Crociale.

In particolare, immobili distinti al Catasto Fabbricati della Prov. di Modena, Comune di Maranello:

- fabbricato (cabina metano) da demolire, Fg.9 mapp.423 sub.2, di 10 mq. commerciali ca., con area cortiliva di pertinenza esclusiva (mapp.423 sub.2) di mq.59 ca.;
- area urbana, Fg.9 mapp.786 sub.1, di mq 19581;
- area urbana, Fg.9 mapp.788, di mq 296;
- area urbana, Fg.9 mapp.517, di mq 3020;
- area urbana, Fg.9 mapp.516 sub.1, di mq 4892;
- area urbana, Fg.9 mapp.803, di mq 331;

immobili distinti al Catasto Terreni della Prov. di Modena, Comune di Maranello:

- terreno, Fg.9 mapp.804, di mq 2056;
- terreno, Fg.9 mapp.807, di mq 2598;
- terreno, Fg.9 mapp.436, di mq 4801.

- la cabina metano, **mapp.423 sub.2**, è interamente ricompresa nel mapp.423, area cortiliva (sub.1) di pertinenza esclusiva del sub.2, che confina:
 - con il mapp.786 sui lati nord e ovest, salvo altri;
 - con il mapp.436 sul lato est, s.a.;
 - con ragioni mapp.650 sul lato sud, s.a.;
- l'area urbana, **mapp.786 sub.1**, confina:
 - con ragioni mapp.799 sul lato nord, salvo altri;
 - con ragioni mapp.799 e con i mapp.804 e 436 sul lato est, s.a.;
 - con ragioni mapp.650 e 423 sul lato sud, s.a.;
 - con i mapp.516 e 517 sul lato ovest, s.a.;
- l'area urbana, **mapp.788**, confina:
 - con il mapp.516 su tutti i lati;
- l'area urbana, **mapp.517**, confina:
 - con il mapp.516 sul lato nord, salvo altri;
 - con il mapp.786 sul lato est, s.a.;*****
 - con ragioni mapp.650 e 651 sul lato sud, s.a.;
 - con la Via Crociale sul lato ovest, s.a.;
- l'area urbana, **mapp.516 sub.1**, che ingloba il mapp.788, confina:
 - con ragioni mapp.799 sul lato nord, salvo altri;
 - con il mapp.786 sul lato est, s.a.;
 - con il mapp.517 sul lato sud, s.a.;
 - con la Via Crociale sul lato ovest, s.a.;
- l'area urbana, **mapp.803**, confina:
 - parte con ragioni mapp.789, parte con la Via Vignola (S.S.569) sul lato nord, salvo altri;
 - con ragioni mapp.795 sul lato est, s.a.;

- con i mapp.804 e 807 sul lato sud, s.a.;
- con ragioni mapp.799 sul lato ovest, s.a.;
- la particella di terreno n.804 confina:
 - parte con ragioni mapp.799, parte con il mapp.803 sul lato nord, salvo altri;
 - con il mapp.807 sul lato est, s.a.;
 - con il mapp.436 sul lato sud, s.a.;
 - parte con ragioni mapp.799, parte con il mapp.786 sul lato ovest, s.a.;
- la particella di terreno n.807 confina:
 - con il mapp.803 sul lato nord, salvo altri;
 - con ragioni mapp.795 sul lato est, s.a.;
 - con il mapp.436 sul lato sud, s.a.;
 - con il mapp.804 sul lato ovest, s.a.;
- la particella di terreno n.436 confina:
 - con i mapp.804 e 807 sul lato nord, salvo altri;
 - con ragioni mappale 618 sul lato est, s.a.;
 - con ragioni mapp.55 sul lato sud, s.a.;
 - con i mapp.786 e 423 sul lato ovest, s.a.

N.B.: dal presente prospetto sintetico riepilogativo del lotto sono stati esclusi gli immobili oggetto di opere di urbanizzazione già completate, di cui è prevista la cessione gratuita al Comune, e cioè:

- area urbana, Fg.9 mapp.799, di mq 5664;
- cabina elettrica, Fg.9 mapp.801 sub.1;
- locale misure, Fg.9 mapp.801 sub.2.

Il descritto stato dei luoghi è sostanzialmente corrispondente alla consistenza catastale.

Trattandosi di fabbricati demoliti o di cui va eseguita o completata la demolizione, non si riporta alcuna verifica di rispondenza tra stato attuale e stato legittimato.

I costi per l'ultimazione dei lavori di demolizione, stimati in complessivi € 50.000,00 ca., sono a carico dell'aggiudicatario e già detratti dal prezzo di stima.

Relativamente all'edificabilità delle aree si deve far riferimento all'ultima variante al POC approvata dal Comune di Maranello con delibera consiliare n.51 del 31/07/2018 (scheda n.4 ambito AR.2f CEMAR).

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI:

gli immobili risultano trascritti, per la piena proprietà e per la quota di 1/1, a favore della ditta esecutata, cui pervennero per atto di compravendita notaio Soli Franco di Modena in data 12/05/2014, rep. nn.42771/13253, trascritto il 16/05/2014 ai nn.10583/7941; per gli ulteriori passaggi e maggiori dettagli si veda la certificazione notarile prodotta.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

gli immobili sono liberi da persone e occupati da rottami edili e materiali vari provenienti dalla demolizione (si veda la documentazione fotografica allegata).

STIMA DEI BENI (per l'intero): PREZZO BASE D'ASTA € 3.535.000,00 (euro tremilionicinquecentotrentacinquemila /00).

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

STATO DI POSSESSO: in occasione del sopralluogo, effettuato in data 08/05/2022 (senza necessità del custode IVG), gli immobili si presentavano liberi da persone e occupati da cose (rottami di demolizione) di proprietà dell'esecutato.

COMPOSIZIONE NUCLEO FAMILIARE DEGLI OCCUPANTI GLI IMMOBILI:

gli immobili non sono occupati da persone.

SERVITÙ: sui beni pignorati risultano gravanti le seguenti servitù passive (da atto notaio Franco Soli del 12/05/2014, rep. nn.42771/13253, trascritto il 16/05/2014 ai nn.10583/7941 - vedi allegato):

- servitù di metanodotto a favore SNAM S.p.A., trascritta a Modena il 02/03/1970 al n.2358 part.;
- servitù di metanodotto a favore SNAM S.p.A., trascritta a Modena il 18/08/1970 al n.8648 part.;
- servitù di elettrodotto a favore ENEL, trascritta a Modena il 09/06/1973 al n.7864 part.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO:

Per tutte le formalità, vincoli e oneri relativi alle aree edificabili oggetto di pignoramento occorre fare riferimento all'ultima variante al POC approvata dal Comune di Maranello con delibera consiliare n.51 del 31/07/2018 (scheda n.4 CEMAR - ambito AR.2f). In particolare, è prevista la realizzazione

di 2772 mq di alloggi destinati ad edilizia residenziale convenzionata (vedi scheda POC allegata).

Va inoltre tenuto conto della Convenzione Edilizia del 03/08/2018, che prevede la cessione al Comune delle opere di urbanizzazione, già eseguite a cura e spese del soggetto attuatore, di cui agli attuali mapp.799 e 801, sub.1 e sub.2.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI: sui beni pignorati non risultano gravanti vincoli, oneri o formalità di cui è prevista la cancellazione. Occorre in ogni caso far riferimento alla variante al POC approvata (vedi scheda POC allegata).

IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE: gli immobili pignorati non fanno parte di un condominio.

STIMA CANONE DI LOCAZIONE RITENUTO CONGRUO: gli immobili non sono occupati da persone.

QUESITO N.4: NEL CASO DI IMMOBILE PIGNORATO PRO QUOTA.

L'immobile non è sottoposto a pignoramento *pro quota*.

VALORE FINALE DEL BENE = € 3.535.000,00.

PROPOSTA DI VENDITA: si propone la vendita del bene per al prezzo base d'asta di **€ 3.535.000,00 (dicansi euro tremilionicinquecentotrentacinquemila/00).**

In fede,

il C.T.U.

Modena, 17 luglio 2023

Ing. Giancarlo Boschetti

Allegati:

- fotografie;

- piante (estratto di mappa; elaborato planimetrico; elenco subalterni; planimetrie catastali; visura catastale; CDU);
- riferimenti e scheda POC approvato;
- atto di compravendita del 12/05/2014;
- precedente elaborato planimetrico del 26/04/2013 con relativo elenco subalterni;
- Convenzione Edilizia del 03/08/2018.