

TRIBUNALE DI MODENA

Esecuzione Immobiliare n. 114/2021rge

Giudice Delegato: Dott. Umberto Ausiello

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA - INTEGRAZIONE

INCARICO

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con Provvedimento in data 21/02/2023, con successivo giuramento e sottoscrizione di Verbale di accettazione in data 24/02/2023, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio lo scrivente Geom. Matteo Orsini, con studio in Modena (MO), Via Guicciardini n. 48, conferendogli l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) *L'identificazione catastale del bene, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali;*
- 2) *Una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile;*



- 2.1) L'indicazione, per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967, della data di inizio delle costruzioni, [...] ovvero l'accertamento, per le costruzioni iniziate successivamente alla suddetta data, degli estremi della licenza o della concessione edilizia, evidenziando, in ogni caso, l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificando l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione;
- 2.2) La verifica, in ipotesi di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata (anche edilizia residenziale sociale), finanziati, in tutto o in parte con risorse pubbliche [...];
- 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 all'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 sull'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'art. 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 dell'istanza di Condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, della Legge 28 Febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5 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 L. 47/85;

- 8) La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuni dei suddetti titoli;*
- 9) L'informazione se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- 10) 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.*

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, 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.

Con la precisazione che:

- nell'adeguamento della stima dovrà tenere conto non delle pregresse spese condominiali insolute, ma dei presumibili oneri relativi alla gestione ordinaria per un biennio;



- nella formazione dei lotti di vendita, salvo che non risulti indispensabile, avrà cura di evitare suddivisioni che comportino la necessità di costituzione di servitù di qualunque genere a carico di immobili inseriti in altri lotti, ovvero estranei all'esecuzione.

- nella formazione dei lotti di vendita, avrà inoltre cura di identificare i singoli lotti con numerazione progressiva generale (lotto 1,2,3 etc.; A, B, C etc), e non con criteri alternativi o misti (quali ad esempio l'appartenenza dei beni a diversi esecutati). Nessuna eccezione a tale regola è consentita [...].

Successivamente, in data 19/02/2024, veniva richiesto allo scrivente di integrare la precedente relazione a seguito di osservazioni pervenute dalle parti, circa l'eventuale modifica della destinazione urbanistica dell'appezzamento in oggetto.

° ° ° ° °

In risposta alle osservazioni pervenute:

A seguito di analisi documentali e di colloquio con i tecnici comunali, in particolare con la responsabile Ufficio PUG, si può affermare che:

Il terreno edificabile in oggetto, a seguito di entrata in vigore del nuovo PUG del Comune di Modena, non ha perso la sua potenzialità edificatoria, in quanto, l'appezzamento a destinazione "area boscata" risulta un'altra porzione posta a Nord, nemmeno confinante (possibile mappale 527).

L'appezzamento oggetto di stima fa parte di una più ampia area caratterizzata da piani particolareggiati. In particolare, il piano particolareggiato di iniziativa privata Prot. Gen: 2007 / 145924, sul quale si è basata la precedente stima, è stato prorogato al 16/01/2026 con la Legge 14/2023 "Milleproroghe", pertanto risulta ancora valido.

L'unico cambiamento intercorso dalla precedente relazione di stima è la possibilità di edificare fabbricati residenziali, a seguito di accordo operativo con il Comune, predisposizione di nuovo progetto da approvare, calcolo dei relativi contributi.



Questo rende il cespite ancora più appetibile sul mercato in quanto la zona in oggetto risulta molto richiesta e diversi fabbricati residenziali di pregio sono stati eretti nelle immediate vicinanze.

Si riporta inoltre il relativo articolo estratto dalle norme del nuovo PUG:

ART.3.11 AREE CON PIANI PARTICOLAREGGIATI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE

PREVIGENTE

REGOLE

1. L'attuazione del Piano previgente restituisce al PUG una situazione abbastanza diversificata (cfr. Tavola DU4 Dotazioni territoriali e città in trasformazione), comunque riconducibile alle seguenti tipologie:

a. Piani in attuazione, con convenzioni in corso di validità, potranno attuarsi secondo quanto definito nella convenzione sino alla sua scadenza. Gli interventi residenziali potranno incrementare del 20% le quantità edificatorie definite nel Piano qualora tale quota sia destinata alla realizzazione di ERS, secondo i parametri indicati dal PUG; l'intervento si attua con PdC convenzionato.

b. Piani con convenzione scaduta, che hanno realizzato e ceduto le opere di urbanizzazione primaria e le dotazioni territoriali ma restano da edificare alcuni lotti; potranno, completare l'edificazione, seguendo le regole del Piano scaduto, con PdC da presentare nell'arco temporale di 3 anni dalla data di assunzione del PUG, decorsi inutilmente i quali saranno assoggettati alle regole dello stesso PUG;

c. Piani con convenzione scaduta, che hanno realizzato le opere di urbanizzazione primaria e/o le dotazioni territoriali potranno, per le part non attuate, completare l'edificazione secondo quanto disposto al precedente punto b, una volta cedute le opere di urbanizzazione primaria e le dotazioni territoriali; Gli interventi di cui alle lettere b, c, decorsi i termini indicati potranno essere attuati secondo le regole del PUG. Dovranno essere verificate le dotazioni territoriali.



In relazione alle verifiche di quantificazione delle superfici edificabili, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto Tecnico, lo scrivente deve constatare l'impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo della situazione, in quanto comportano valutazioni di carattere discrezionale che sono di competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla tutela dei Vincoli Territoriali e di Tecnici urbanistici che ne seguiranno l'iter per la redazione della pratica edilizia e grafica da depositare.

Si ritiene pertanto consono il precedente prezzo di stima, in quanto la destinazione presa in considerazione per la valutazione è ancora ammessa.

Inoltre, l'eventuale destinazione residenziale, pone il bene in uno scenario di maggiori potenziali acquirenti.

• • • • •

Tutto quanto sopra esposto, ad evasione dell'incarico ricevuto.

Modena, 16 Aprile 2024.

Allegati:

- Estratto del PUG

Il CTU

Geom. Matteo Orsini

