

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MODENA**

**Sezione terza**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**E.I. 385 2021 R.G.E.**

**Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Roberta Vaccaro**

Creditore Procedente: UnipolReC S.p.A.

\*\*\*\*\*

Lo scrivente, Efrem Fornero, ingegnere iscritto nell'elenco dei periti del Tribunale di Modena al n. 512, veniva incaricato dal Giudice dell'Esecuzione, prestato il giuramento di rito, di procedere alla stima dei beni immobili appartenenti alla procedura, con accesso ai competenti Uffici Catastali, agli Uffici Tecnici del Comune di San Felice sul Panaro (MO) e relativo sopralluogo per la visione degli immobili stessi, corredato da opportuna documentazione fotografica.



Il perito designato, effettuati i sopralluoghi tutti, si poneva in condizione di relazionare sui beni oggetto di Atto di pignoramento, nei modi e contenuti esplicitati nel proseguo del presente elaborato di stima.

**Punto primo: Oggetto di Atto di pignoramento**

UnipolReC S.p.A., con sede in Bologna, piazza Sergio Vieira de Mello civ. n. 6, rappresentata e difesa ai fini del presente atto e dei successivi occorrendi dall'Avv. Michele Sarti del Foro di Bologna, dichiarava di voler sottoporre a pignoramento i beni immobili di piena proprietà della debitrice siti in Comune di San Felice sul Panaro (MO), identificati al Catasto Terreni del predetto Comune come segue:

- foglio n. 28, part. 193, consistenza 16 are, 51 centiare;
- foglio n. 28, part. 192, consistenza 15 are, 40 centiare;
- foglio n. 28, part. 311, consistenza 9 are, 91 centiare;
- foglio n. 28, part. 338, consistenza 13 are, 89 centiare.

Seguiva Atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario, in data 15.10.2021, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena, rep. n. 4534, quale atto esecutivo, come da verbale di pignoramento: richiedente Avv. Sarti Michele.

**PUNTO SECONDO: Corrispondenza dei beni immobili  
pignorati al titolo di proprietà  
dell'esecutato**

La visura attuale per soggetto effettuata in data 11 gennaio 2023



attinente il Catasto terreni del Comune di San Felice sul Panaro (MO), ha evidenziato che la società esecutata risulta intestataria, per l'intera proprietà, quota 1/1, dei terreni censiti come segue:

foglio	part.IIa	sup.	qualità	classe	RD	RA
28	311	991 mq	sem. arb.	2	€ 8,69	€ 9,72
	338	1389 mq	sem. arb.	2	€ 12,17	€ 13,63
	192	1540 mq	sem. arb.	2	€ 13,50	€ 15,11
	193	1651 mq	sem. arb.	2	€ 14,47	€ 16,20
Tot. U.I.	4	5571 mq			€ 48,83	€ 54,86

### Provenienza

I beni immobili sopra descritti sono stati conferiti alla società esecutata in data 17 marzo 2005, per atto a Ministero Notaio Mara Ferrari con studio in Finale Emilia (MO) del 25 febbraio 2005, rep. n. 37.181, registrato in data 17 marzo 2005 al Reg. Gen. n. 8.085, Reg. part. 4871. Con tale Atto Malavasi Franco, conferiva nella società la piena proprietà della particella 177, da cui ha tratto origine la particella 338 e la particella 187, che ha dato origine le particelle 311, 192 e 193 del foglio 28.

### Conclusione

I terreni oggetto di Atto di pignoramento corrispondono al titolo di proprietà della società esecutata.



**PUNTO TERZO: *Descrizione degli immobili appartenenti alla  
procedura esecutiva***

I quattro lotti di terreno appartenenti alla presente procedura, sono stato oggetto in data 14 luglio 2003 di Atto di Convenzione Edilizia, a ministero Dott. Leone Poggioli, Notaio in Finale Emilia il 28 luglio 2003 al n. 21.640 Reg. Gen. ed al n. 13.924 Reg. Particolare.

La convenzione edilizia è stata trascritta a favore del Comune di San Felice sul Panaro (MO) contro Malavasi Franco proprietario, convenzione stipulata per regolare l'effettuazione delle opere di urbanizzazione, le cessioni, gli oneri e gli obblighi nascenti dal Piano Particolareggiato di iniziativa Privata, nel quale sono comprese la particella 177, dalla quale è stata originata la particella 338 dal frazionamento del 3 ottobre 2011 n. 226027 e la particella 187, che ha originato la particella 311 per frazionamento del 17 dicembre 2009 n. 288621. Di tale piano particolareggiato facevano parte anche le particelle 192 e 193 del foglio 28 Catasto Terreni.

Al ventennio anteriore all'atto di pignoramento, i terreni di cui si tratta nella presente perizia estimativa erano in piena ed esclusiva proprietà del sig. Malavasi Franco, c.f.: MLVFNC34T06D599W, in forza di n. 2 rogiti:

- rogito a ministero Dott. Leone Poggioli del 28 dicembre 1972, rep. 17965, registrato in Mirandola il 26 gennaio 1973 al n. 418;
- rogito a ministero Dott. Leone Poggioli del 6 dicembre 1979, rep. n. 21.162, registrato in Mirandola il 18 dicembre 1974 al n. 1961.

Si deve segnalare che è stata costituita con Atto a ministero Notaio Mara



Ferrari, in data 14 settembre 2005, scrittura privata con sottoscrizione autenticata, registrata in data 7 ottobre 2005 al n. 35.260 Registro Gen. e n. 19.334 Registro Part. servitù di metanodotto a carico della particella 110 del foglio 28, Catasto Terreni del Comune di S. Felice sul Panaro, a favore della particella 177, da cui ha avuto origine la particella 338, ed a favore della particella 187, da cui ha avuto origine la particella 311, oltrechè a favore delle particelle 192 e 193.

#### Disposizione topografica dei n. 4 lotti

L'allegato estratto di mappa ingrandito, ben evidenzia l'ubicazione dei quattro lotti appartenenti alla presente procedura esecutiva, facenti parte del Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Comparto la Venezia", nella zona periferica del Comune di San Felice, a lato sud del capoluogo, in direzione Frazione Rivara.

Il piano particolareggiato, con variante al piano, prevede la realizzazione di un quartiere residenziale estendentesi su circa nove ettari di terreno, servito dalla via La Venezia per il suo accesso, con ingresso da una cancellata privata ad apertura automatica, dotato di un quadro provvisto di impianto citofonico e campanelli collegati alle abitazioni residenziali. Le riproduzioni fotografiche allegate ben rappresentano lo stato dei luoghi.

Tutte le opere primarie, servizio fognatura, linee di adduzione gas ed elettricità, sono presenti per il servizio sia alle abitazioni già realizzate che a quelle in futura realizzazione.



Nelle fotografie è visibile la rete di viabilità già realizzata.

Come di seguito sarà evidenziato nella descrizione della variante convenuta col Comune ed adottata, il Piano prevede oltre alla realizzazione del quartiere ad indirizzo residenziale, anche la cessione di parte del terreno per la costruzione della nuova Stazione Carabinieri e la destinazione di mq 2100 di S.U. per l'edificazione di fabbricati di indirizzo commerciale.

Il mappale 192 di mq 1540 ed il mappale 193 di mq 1651, sono attigui e confinanti. Essi possono essere utilizzati per eventuali costruzioni in corpo unico o separatamente.

Si tenga altresì presente che il mappale 193 del foglio 28 di mq 1651 è stato oggetto di Atto notarile del 25 gennaio 2013 a ministero Dott. Paolo Vincenzi, rep. n. 267.105/38962, registrato il 21 febbraio 2013 Reg. gen. n. 4.199, Reg. Part. n. 2540, per cessione di capacità edificatorie a favore di Monelli Sara.

In tale atto infatti la società esecutata, trasferisce al mappale 354 del medesimo foglio 28, di proprietà della Sig.ra Sara Monelli la superficie utile edificabile di 8,50 metri quadrati: pertanto il mappale 193 che aveva una superficie utile edificabile di mq 270, subiva una prima riduzione di capacità edificatoria

In medesima data 25 gennaio 2013, il medesimo mappale 193 di mq 1651 era oggetto di Atto notarile a ministero Dott. Paolo Vincenzi con sede in Carpi, rep. n. 267.105/38.962, per cessione di capacità



edificatoria, a favore della particella 353 del foglio 28 di proprietà di Bertelli Anna, nella misura di mq 8,50.

Pertanto si deve concludere che la particella 193 ha subito due riduzioni di capacità edificatoria, complessivamente pari a (8,5 + 8,5 mq) 17 mq

Si deve allora considerare nella perizia estimativa del lotto contrassegnato dal mappale 193 di 1651 mq, la potenzialità edificatoria scendere da 270 mq a 253 mq

Passando agli altri lotti, si noterà che il mappale 311 di mq 991 è posizionato tra due proprietà già edificate, il mappale 245 ed il mappale 396

Infine il mappale 338 di mq 1389 è posizionato in fregio al piazzale ed a confine con i mappali 342 e 176 non ancora edificati.

Si annoterà anche che l'area urbanizzata è ancora in fase di completa definizione, essendo state edificate già diverse costruzioni a carattere residenziale, ma essendo ancora liberi diversi lotti edificabili.

Le fotografie allegate riproducono lo stato dei luoghi, evidenziando le asfaltature delle strade, la presenza dei corpi illuminanti ed al servizio raccolta rifiuti, confermando l'esecuzione di molte opere primarie

#### **PUNTO QUARTO: Iscrizioni sui beni eseguiti**

1. ipoteca volontaria-concessione a garanzia di mutuo fondiario durata a anni 4 a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna Società Cooperativa con sede in Modena, con atto a ministero Notaio Mara



Ferrari del 30 aprile 2013, rep. n. 44.587/13.598, registrato il 29 maggio 2013 al n. 11.841 Reg. Gen. ed al n. 1.512 Reg. Part., gravante sulle particelle 192, 193, 311, 338 del foglio 28 Catasto Terreni Comune di San Felice sul Panaro (MO).

2. Atto giudiziario del 06 giugno 2019, Rep. n. 1417, Tribunale di Ferrara, ipoteca giudiziaria, a favore della Banca Centro Emilia Credito, con sede in Cento (FE), gravante sulle particelle 192, 193, 311, 338 del foglio 28 del Comune di San Felice sul Panaro, Catasto Terreni, atto giudiziario registrato in data 27 giugno 2019 al n. 18.445 Reg. Gen. e n. 3.118 Reg. Part.
3. Atto giudiziario del 29 aprile 2020 rep. n. 1201, Tribunale di Modena, ipoteca giudiziaria, a favore della "San Felice 1893-Banca Popolare Società Cooperativa per azioni", con sede in San Felice sul Panaro (MO)) gravante, tra l'altro, la piena proprietà delle particelle 192, 193, 311, 338, foglio 28 Catasto Terreni del Comune censuario di San Felice sul Panaro.

**PUNTO QUINTO: Posizione amministrativa**

In data 6 maggio 2010 la Dr.ssa Mirella Corradini, segretaria Generale del Comune di San Felice sul Panaro (MO), sede San Felice sul Panaro, ha redatto Atto Pubblico (registrato in data 3 giugno 2010, n. 16.071 Reg. Gen. e n. 8.938 Reg. Part.) avente per oggetto la Convenzione Edilizia a favore del Comune di San Felice sul Panaro e contro la società esecutata,





atto che modifica ed integra la citata concessione già stipulata in data 14 luglio 2003 con Atto notaio Leone Poggioli rep. 68.192/18.116.

Nel corso dell'incontro con l'Ufficio Tecnico di San Felice sul Panaro, il perito estimatore ha chiesto gli Atti di cui sopra che allega alla presente relazione.

Con tale Atto del Segretario Generale del Comune di San Felice sul Panaro (MO), si è modificata la destinazione d'uso dei lotti, con una variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, riguardante la realizzazione dell'intervento edilizio residenziale denominato "Villaggio Verde -La Venezia" in via La Venezia, San Felice sul Panaro Capoluogo.

Tale variante non interessa direttamente i quattro lotti oggetto di pignoramento, ma i lotti dal n. 2 al n. 7 del Piano Particolareggiato che sono stati riclassificati per "uso commerciale, direzionale, terziario, con superficie utile complessiva (SU) anche realizzabile in un unico corpo di fabbricati, pari a quella prevista nella convenzione originaria, e quindi mq 2100 oltre agli accessori e servizi con altezza inferiore a ml 2,50 nella misura prevista dalle vigenti disposizioni regolamentari in materia.

In forza di tale variante l'Atto riporta lo stato definitivo del Progetto nei seguenti termini (pag. 7):

*"La superficie utile è ridistribuita sui lotti oggetto della variante senza modificarne il totale che resta determinato in mq 13.125, dei quali mq 11.025 per la residenza e mq 2.100 per le attività diverse".*

Infine tra i doveri della società esecutata è riportato alla pag. 7 rigo sesto



e seguenti, al paragrafo "Obblighi" quanto segue:

*"Ad avvenuta approvazione della variante e nei termini di esecutività della delibera relativa (la società) dovrà cedere gratuitamente al Comune di San Felice sul Panaro a mezzo del legale rappresentante, un'area edificabile vincolata alla realizzazione e costruzione della Caserma Carabinieri.*

*La realizzazione del comparto ad uso diverso dalla residenza (direzionale, commerciale, terziario) avrà diritto di accesso e recesso dalla via La Venezia, e non dalla strada interna al comparto "Villaggio Verde"*

Si comprenderà anche da questa annotazione, che il "Villaggio Verde" costituisce un'area residenziale esclusiva, con accesso da cancellata privata, completamente separata dall'area commerciale che dovrà essere edificata in fregio alla via La Venezia, così come la nuova Stazione Carabinieri.

L'area per la Caserma Carabinieri è individuata nel lotto 29, esteso per mq 3464

Si allega altresì la variante alle Norme Tecniche d'attuazione del maggio 2008, per il comparto residenziale "Villaggio Verde" via La Venezia.

Inoltre si legge:

*"Tali norme tecniche di attuazione, sono integrative di quelle allegare al PRG vigente ed in variante alla NTA allegata al progetto di Piano Particolareggiato "Villaggio Verde" da applicare a tutte le costruzioni ed arredi urbani del comparto, nonché per il decoro delle aree".*

Si allegano i disegni che illustrano lo stato dei luoghi in scala 1:1000.

Si allega la Deliberazione della Giunta Comunale n. 192 del 19/06/2003,



avente per oggetto integrazioni e modifiche a norme tecniche di attuazione e convenzione, con le Norme Tecniche di attuazione.

**PUNTO SESTO: Stima dei n. 4 lotti oggetto di pignoramento**

I quattro lotti eseguiti destinati a costruzioni ad indirizzo residenziale, devono rispettare nella fase di edificazione, le norme contenute al Titolo III in tema "Territorio urbanizzabile"

I parametri urbanistici ed edilizi riguardanti la potenzialità edificatoria di questi lotti, prevedono la possibilità di costruire 0,16 mq per ogni metro quadrato di terreno, per un'edilizia residenziale.

Ciò sta a significare che su ampio appezzamento di terreno, quale per esempio il già trattato mappale 193 di mq 1651, è permessa una costruzione con potenzialità edificatoria UT, pari a 270 mq (meno i 17 mq già trattati).

Il mappale 192 di mq 1540 avrà una potenzialità edificatoria di 247 mq

Il mappale 311 di mq 991, avrà una potenzialità edificatoria di 158 mq

Il mappale 338 di mq 1389, avrà una potenzialità edificatoria di 222 mq

Si potrà proporre di tali beni in relazione alle più recenti contrattazioni una stima, come segue.

Tenendo in conto anche della ultima "valutazione delle aree fabbricabili ai fini IMU dell'anno 2020 effettuato dal Comune di San Felice sul Panaro, ai sensi dell'art. 5 comma 5 del D.Lgs n. 504/1992, con riferimento al valore venale in commercio, si propongono in relazione alla superficie



catastale, le seguenti stime:

Lotto n. 1: unità negoziale n. 1

Appezamento di terreno edificabile, censito al foglio 28, mapp. 193  
Catasto Terreni del Comune di S. Felice sul Panaro (MO), di mq 1651: 16  
are 51 centiare

Si indica un prezzo al mq pari ad € 90,00

Pertanto la stima avrà il seguente ordine di grandezza

$$\text{mq } 1651 \cdot 90,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 148.590,00$$

Introducendo un coefficiente di differenziale  $K = 0,85$  il valore finale del  
lotto n. 1  $v = S \cdot V_m \cdot K$ , sarà

$$V_1 = 148.590,00 \cdot 0,85 = \text{€ } 126.301,50$$

e per arrotondamento

$$\underline{V_1 = 126.000,00. =}$$

(diconsi euro centoventiseimila/00)

Lotto n. 2: unità negoziale n. 2

Appezamento di terreno edificabile, censito al foglio 28, mapp. 192  
catasto terreni del Comune di San Felice sul Panaro (MO) di mq 1540: 15  
are 40 centiare

Si indica un prezzo al mq pari ad € 95,00

per una stima di  $V_2 = 146.300,00$

Introducendo un coefficiente di differenziazione pari a  $V_1 = 0,85$ , il valore  
finale del lotto 2 sarà

$$V_2 = 146.300,00 \cdot 1,80 = \text{€ } 124.355,00$$

e per arrotondamento

$$\underline{V_2 = \text{€ } 124.000,00}$$

(diconsi euro centoventiquattromila/zerozero)

Lotto n. 3: unità negoziale n. 3

Appezamento di terreno edificabile censito al foglio 28, mapp. 338,



catasto terreni del Comune di San Felice sul Panaro (MO), di mq 1389:  
13 are 89 centiare

Si indica per tale lotto un prezzo al mq pari ad € 90,00

Pertanto la stima sarà:  $V_3 = 125.010,00$

Ed introducendo il coeff. Di differenziazione  $K = 0,85$  il valore finale del lotto, sarà

$$V_3 = € 106.258,60$$

e per arrotondamento

$$\underline{V_3 = € 106.000,00}$$

(diconsi euro centoseimila/zerozero)

Lotto n. 4: unità negoziale n. 4

Appezamento di terreno edificabile censito al foglio 28 mapp. 311

Catasto Terreni del Comune di San Felice sul Panaro (MO) di mq 991: 9  
are 91 centiare

Costo al mq 90,00 €

Stima  $V_4 = € 89.190,00$

Introduzione coeff. di differenziazione  $K = 0,85$ , il valore finale del lotto 4  
sarà

$$V_4 = € 75.811,50$$

e per arrotondamento

$$\underline{V_4 = € 75.000,00}$$

(diconsi euro settantacinquemila/zerozero)

Si allegano alla presente relazione di stima:

- documentazione catastale
- documentazione amministrativa rilasciata dal Comune di San Felice sul Panaro (MO) attinente gli Atti notarili del Dott. Leone Poggioli, all'Appendice alla convenzione stipulata avanti la Dr.ssa Mirella Corradini Segretaria Comunale, variante alle Norme Tecniche di



- attuazione, planimetria della variante;
- fotografie.

Con osservanza

Il Perito Estimatore

Ing. Efrem Fornero

Modena, 09 febbraio 2023

