

TRIBUNALE ORDINARIO di Modena

SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

Liquidazione Giudiziale n. 94/2025

- OMISSIS -

Giudice Delegato: Dott. Carlo Bianconi

Curatore: Avv. Ernest Owusu Trevisi

RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILI

Via Leopardi, 3 – 41014 Castelvetro di Modena (MO) cell.: 338 6958889 e-mail:
va.dema@libero.it pec: valerio.demaria@geopec.it
P.I. - OMISSIS - C.F. - OMISSIS -

RELAZIONE DI STIMA

INCARICO

Il sottoscritto Geom. Valerio De Maria, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri di Modena al n. 2402 e all'Albo dei Consulenti Tecnici e Periti presso il Tribunale di Modena, con studio a Castelvetro di Modena (MO) in Via Leopardi n. 3, veniva incaricato di identificare, descrivere e valutare il compendio immobiliare di proprietà della società “- OMISSIS -”, di seguito meglio descritto.

SOPRALLUOGHI

Dopo aver effettuato i sopralluoghi del caso, eseguito indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelvetro di Modena (MO) ed ispezioni presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale – Territorio, il sottoscritto perito si è posto nelle condizioni di estendere la seguente relazione di stima.

Piena proprietà di lotto di terreno edificabile, senza sovrastanti fabbricati, posto in Comune di Castelvetro di Modena (MO), Via Bacuccola.

DESCRIZIONE CATASTALE

La consistenza immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castelvetro di Modena come segue:

Foglio 23

Mappale	Indirizzo	Piano	Categoria	Consistenza	Rendita
395	Via Bacuccola	T	F/1	1.783 mq. (*)	-
405	Via Bacuccola	T	F/1	70 mq.	-

(*) Superficie del mappale 395 al catasto fabbricati da rettificare.

Vedasi anche elaborato planimetrico ricomprendente la particella 395 di cui al Prot. n. MO0288817 del 04/08/2005 e l'elaborato planimetrico ricomprendente la particella 405 di cui al Prot. n. MO0125218 del 17/04/2007.

Intestazione attuale degli immobili:

1. - OMISSIS - con sede in Castelvetro di Modena (MO); CF 02860840368; proprietà per 1/1.

PROVENIENZA

Con atto di compravendita – costituzione di diritti reali a titolo oneroso del Notaio Maria Cristina Rossi di Modena in data 07/06/2007, Repertorio n. 24813/10221, debitamente registrato a Modena ed ivi trascritto in data 06/07/2007 ai nn. 14787 e 14788 del Registro Particolare si cedeva alla società “- OMISSIS -” il terreno di cui al mappale 395 del foglio 23, precisandosi altresì che a carico del lotto di terreno di cui al mappale 159 del foglio 23 residuo in proprietà al venditore e a favore del terreno in oggetto veniva costituita una servitù perpetua di non edificare oltre la potenzialità edificatoria già attualmente sfruttata e pertanto la superficie utile residua del suddetto terreno di cui al mappale 159 pari a 600 mq. verrà sfruttata dalla già menzionata società “- OMISSIS -”, con le precisazioni ulteriori meglio descritte nella certificazione notarile redatta dal Notaio Anna Laura Bonafini in data 03/10/2025.

Con atto di permuta-costituzione di diritti reali a titolo oneroso-vincolo ai sensi dell'art. 2645 Quater c.c. del Notaio Giorgio Cariani di Vignola (MO) in data 28/12/2012, Repertorio n. 82623/34832, registrato a Modena il 16/01/2013 al n. 901 ed ivi trascritto in data 17/01/2013 ai nn. 858, 859 e 861 del Registro Particolare, il terreno di cui al mappale 405 del foglio 23 diveniva di piena ed esclusiva proprietà della società “- OMISSIS -”, mentre per quanto riguarda l'ulteriore capacità edificatoria a favore del

mappale 395 del foglio 23 di mq. 600 sottratta al mappale 159 del foglio 23, veniva ceduta dalla società “- OMISSIS -” alla società “- OMISSIS -”, con conseguente trascrizione di servitù non amplius aedificandi a carico del detto mappale 395 del foglio 23 e di trascrizione di vincolo ai sensi dell’art. 2645 Quater c.c. a favore del “COMUNE DI CASTELVETRO DI MODENA”, sempre a carico del mappale 395 del foglio 23.

I patti e gli oneri afferenti agli immobili in esame sono quelli citati e/o riportati nei suddetti atti di provenienza.

Si precisa che il mappale 395 del foglio 23 è identificato al Catasto Fabbricati di Castelvetro di Modena con la superficie errata di mq. 1.783; in realtà, come si evince dalla visura storica al Catasto Terreni di Castelvetro di Modena la suddetta particella ha una superficie inferiore e precisamente di mq. 1.711.

Infatti, con tipo di frazionamento n. 131269 del 22/09/2015, il detto mappale 395 di mq. 1.783 veniva frazionato nei mappali 395 di mq. 1.711 e 493 di mq. 72 (con **obbligo di cedere** il detto mappale 493 del foglio 23 al Comune di Castelvetro di Modena, come previsto ed indicato nella convenzione edilizia del Notaio Franco Soli di Modena in data 06/07/2017, Repertorio n. 46116/14061, registrata a Modena il 10/07/2017 al n. 9995 ed ivi trascritta il 10/07/2017 al n. 11726 del Registro Particolare).

Occorrerà pertanto presentare una pratica di aggiornamento (Docfa) al Catasto Fabbricati di Castelvetro di Modena mediante nuovo elaborato planimetrico che riporti la metratura corretta del detto mappale 395, ora di mq. 1.711.

Si fa presente infine, così come riportato nella certificazione notarile redatta dal Notaio Anna Laura Bonafini in data 03/10/2025, che nella sentenza di apertura di liquidazione giudiziale trascritta a Modena in data 19/06/2025 al n. 13691 del Registro Particolare, il detto mappale 493 del foglio 23 non è stato indicato, perché non presente al Catasto Fabbricati, ma comunque esistente al Catasto Terreni come ente urbano di mq. 72, mentre è stato indicato il mappale 395 del foglio 23 con la superficie maggiore di mq.

1.783, in luogo di quella corretta di mq. 1.711 causa mancato aggiornamento al Catasto Fabbricati.

Pertanto, la descrizione catastale del terreno in esame dovrà essere aggiornata e comprendere giustamente al Catasto Fabbricati le particelle 395 (area urbana di mq. 1.711), 405 (area urbana di mq. 70) e 493 (area urbana di mq. 72), quest'ultima da cedere al Comune di Castelvetro di Modena, come previsto ed indicato nella convenzione sopra citata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Per le formalità ostative a carico dei suddetti immobili si rimanda alla certificazione notarile redatta dal Notaio Anna Laura Bonafini in data 03/10/2025.

CONFINI

La consistenza immobiliare in un sol corpo confina con Via Bacuccola, ragioni di cui alle particelle 159 e 489 del foglio 23 di Castelvetro di Modena (MO), salvo se altri e più precisi confini.

DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Il lotto di terreno è libero.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Castelvetro di Modena in data 08/09/2025, Prat. CDU 2025/67, le aree risultano classificate dal vigente strumento urbanistico (P.R.G.) come segue:

• ***Tavola 4e – Mappa della Tutela e dei Vincoli e delle destinazioni d’uso.
Destinazione Urbanistica***

Fg.23 mapp. 395-405: all’interno di zone territoriali omogenee “B1” –zone residenziali edificate e/o edificabili (art.61-62 NTA).

Tutela e Vincoli

Fg.23 mapp. 395-405: all’interno della zona di tutela dei corpi idrici superficiali sotterranei: area di alimentazione degli acquiferi sotterranei (art. 38 – Zona A delle NTA); all’interno dell’area sottoposta al vincolo ai sensi del D. Lgs.42/2004 art. 136 comma 1 lettera c e d – Beni soggetti a tutela (art. 51 NTA).

Delimitazioni dei Centri Abitati

Ai sensi delle delibere di G.C. 43 del 08.04.2019 e n. 53 del 04.07.2022, secondo quanto disposto dal Nuovo Codice della Strada (D. Lgs.285/1992 N.C.D.S.): le aree di cui al foglio n. 23 mapp. 395- 405: risultano esterne al perimetro di centro abitato.

N.B. Sull’area oggetto della richiesta devono comunque essere osservate tutte le prescrizioni non espressamente sopra richiamate derivanti dall’applicazione degli strumenti urbanistici sovraordinati, delle Norme vigenti, nonché di tutte le disposizioni di legge, qualora ricorrano le condizioni, delle misure di salvaguardia di cui all’art.12 della L.R. 20/2000, e dell’art. 27 della L.R. 24/2017.

Inoltre sono da applicarsi le prescrizioni di cui all’art.4 comma 5 della L.R. 24/2017.

Il presente certificato conserva la validità di un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell’alienante o di uno dei dividendi, non siano intervenute

modificazioni degli strumenti urbanistici (art.30 comma 3 del DPR n.380 del 06/06/2001).

A decorrere dal 1 gennaio 2022 le aree extraurbane che il PRG destinava a espansione urbanistica e per le quali al 01.01.2022 non sono stati già avviati procedimenti attuativi, risultano, ope legis, equipollenti alle aree non pianificate, disciplinate dall'articolo 8, commi 3 e 4, della legge regionale edilizia – L.R. 30.07.2013 n.15, in quanto dalla medesima data, a norma degli art. 3 e 4 della LR n.24/2017 hanno cessato di aver efficacia tutte le previsioni di piano che attribuivano alle medesime aree potestà edificatorie subordinate a piano attuativo.

Poiché non risulta presentato alla data attuale alcun intervento diretto volto alla trasformazione dell'area (Permesso di Costruire per nuova edificazione), occorre precisare che qualora venisse assunto/adottato il Piano Urbanistico Generale (PUG), ovvero nuovo strumento di pianificazione del territorio, tale possibilità potrebbe essere preclusa.

Di quanto sopra esposto lo scrivente ne terrà in debito conto nell'esprimere il giudizio di stima.

DESCRIZIONE PARTICOLARE E CONSISTENZA

Il lotto di terreno è posto in zona residenziale ai margini nord del centro abitato di Castelvetro di Modena (MO), a breve distanza dal centro storico e dai principali servizi.

Il terreno è in lieve pendenza, con accesso da Via Bacuccola e con forma geometrica regolare, esteso complessivamente da ispezione al Catasto Terreni di Castelvetro di Modena per mq. 1.781, superficie data dalla sommatoria del mappale 395 di mq. 1.711 e del mappale 405 di mq. 70.

Tenuto conto dell'attuale indice edificatorio per le zone residenziali "B1" (Uf mq/mq. 0,55), si ottiene una superficie utile massima teorica circa pari a mq. 980.

Si ribadisce che il mappale 493 del foglio 23 della superficie catastale di 72 mq. sarà da cedere a titolo gratuito al Comune di Castelvetro di Modena, come previsto ed indicato nella convenzione edilizia del Notaio Franco Soli di Modena in data 06/07/2017, Repertorio n. 46116/14061, registrata a Modena il 10/07/2017 al n. 9995 ed ivi trascritta il 10/07/2017 al n. 11726 del Registro Particolare.

STIMA

Definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite immobiliare da stimare, tenuto conto della destinazione e consistenza, appare opportuno usare il metodo sintetico comparativo, con indicazione del più probabile valore di mercato attraverso confronto con prezzi normali di compravendita verificatisi in zone limitrofe, noti o assunti con apposita informazione (borsini immobiliari, determinazione valore di area fabbricabile ai fini IMU rilasciato dall'amministrazione comunale), relativi a beni in condizioni simili o equiparabili.

Lo scrivente ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, tenuto altresì conto che trattasi di vendita giudiziaria non soggetta alla garanzia per vizi o per mancanza di qualità, nonché dell'incertezza sulle future previsioni urbanistiche dell'area qualora definito un nuovo strumento di pianificazione.

Le misure sottoriportate sono puramente indicative per comporre un calcolo analitico.

Avremo pertanto:

- Lotto di terreno edificabile in zona residenziale "B1":
circa 980 mq. di Superficie utile x € 360,00 = € 352.800,00

Si adotta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 c.p.c.), per cui si avrà:

€ 352.800,00 – 5% = € 335.160,00

Prezzo a base d'asta arrotondato in € 335.000,00

(Euro trecentotrentacinquemila/00)

Tutto quanto sopra esposto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Castelvetro di Modena, 16 ottobre 2025.

Il Tecnico

Geom. Valerio De Maria

A circular professional stamp for Valerio De Maria, a Geometrician (Geom.) in Modena. The stamp contains the text: "DE MARIA Geom. VALERIO", "ALBO GEOMETRI", "Prov. MODENA", "N. 2402", "d'iscriz.", and "MODENA". To the right of the stamp is a handwritten signature in black ink.

Allegati:

1. Documentazione catastale;
2. Certificato di destinazione urbanistica;
3. Servizio fotografico.