LEONARDO LAZZARI
INGEGNERIA CIVILE E SERVIZI

Tribunale di Modena

PERIZIA TECNICA

Stima dei beni immobili posti a Pavullo nel Frignano (MO)
(c.f./P.IVA 03366280364)

Oggetto:
Liquidazione giudiziale , con sede in Pavullo nel Frignano (MO), via Giardini Sud, n. 52;

Curatore
Dott. Pietro Marco Menetti, iscritto all'Albo dei gestori della Crisi nonché all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed esperti contabili di Modena

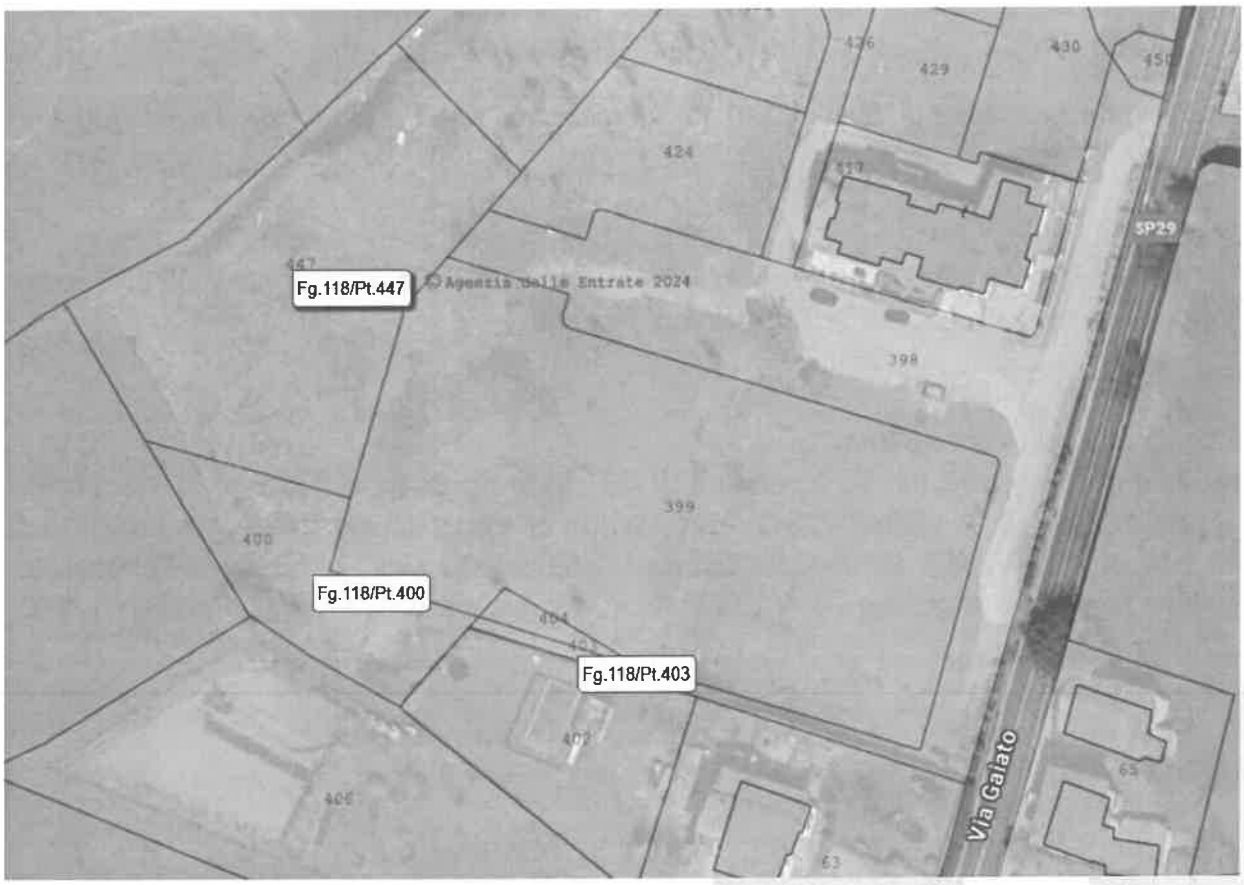
Tecnico Incaricato della stima
Ing. Leonardo Lazzari, nato a Modena il 31/07/1975, residente a Modena in Via Saverio Mercadante 41, co CF LZZLRD75L31F257F, iscritto all'albo degli ingegneri della Provincia di Modena al n 2478/a, e all'albo dei Consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Modena con recapito cellulare 339 5319819, email: ing.leonardolazzari@gmail.com e PEC: leonardo.lazzari@ingpec.eu

1. INCARICO
2. OPERAZIONI / ACCERTAMENTI
3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE
4. UBICAZIONE CON DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE
6. PROVENIENZA/ REGIME PATRIMONIALE
7. REGOLARITA' URBANISTICA
8. DIVISIBILITA' DEL BENE
9. COMPUTO METRICO
10. COMPUTO ESTIMATIVO

LEONARDO
LAZZARI
INGEGNERIA CIVILE E SERVIZI

1. INCARICO

Identificazione e stima del bene sito nel Comune di Pavullo nel Frignano (MO), via Gaiato loc. La Pozzaccia ed identificato an N.C.T. al foglio 118, e mappali 400-403-447.



2. OPERAZIONI / ACCERTAMENTI

Rilievo ed esamina dell'immobile oggetto di procedure previa visite e sopralluoghi con misure e rilievi fotografici, visure presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio di Modena, visure presso l'ufficio tecnico del Comune di Pavullo nel Frignano (Mo), oltre agli accertamenti utili e necessari per determinare i valori economici, le indagini di mercato per le necessarie operazioni di conteggi e istruttoria.
Il sopralluogo in data "24/11/2024" eseguito dal sottoscritto in rappresentanza del Curatore Dott. Pietro Marco Menetti.

Visto la natura del bene in esame, al fine di ottenere una migliore e più precisa indicazione, ho ritenuto utile richiedere all'ufficio per l'Edilizia dello stesso comune di Pavullo nel Frignano (Mo) documento di Certificazione di Destinazione Urbanistica (datato 03/10/2024 prot. n. 24389) con riferimento ai dati identificativi viene certificato che:

Ing. Leonardo Lazzari
via Saverio Mercadante 41 | 41122 Modena
T. 339 5319 819 | ing.leonardolazzari@gmail.com | leonardo.lazzari@ingpec.eu
P.IVA: 03041230362 | CF: LZZLRD75L31F257F | Ordine Ing. Modena 2478/a

1. *all'interno degli elaborati costitutivi il Piano Strutturale Comunale, con riferimento allo Scheda di assetto strutturale ed ambiti normativi (Elaborato 1):*
    - *il mappale 403 del foglio 118 ricade in Territorio Urbanizzato, in AUC Ambito urbano consolidato ed in particolare identificano Porzioni degli ambiti consolidati in corso di attuazione;*
    - *i mappali 400 (parte) - 447 del foglio 118 ricadono in Territorio Urbanizzabile ed in particolare in ANS 2.48 Ambito di potenziale sviluppo urbano individuato nel PSC per funzioni prevalentemente residenziali;*
    - *il mappale 400 (parte) del foglio 118 ricade in Territorio Rurale ed in particolare in Ambito agricolo di rilievo paesaggistico ARP.*

2. *all'interno degli elaborati costitutivi il Regolamento Urbanistico Edilizio:*
    - *il mappale 403 del foglio 118 ricade in Territorio Urbanizzato, in Ambito consolidato prevalentemente residenziale ed in particolare in AUC_1.1 Ambito consolidato frutto di piani attuativi recenti o in corso di completamento di norma adeguatamente dotati di spazi pubblici (CAPO 4.2);*
    - *i mappali 400 (parte) - 447 del foglio 118 ricadono in Territorio Urbanizzabile ed in particolare in Ambito potenziale per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali e/o di servizio;*
    - *il mappale 400 (parte) del foglio 118 ricade in Territorio Rurale ed in particolare in Ambito agricolo di rilievo paesaggistico ARP;*
    - *i mappali 400 (parte) – 447 (parte) del foglio 118 sono inoltre interessati da Rispetto elettrodotto AT e MT in conduttori aerei nudi.*

3. *con riferimento agli elaborati costitutivi i Piani Operativi Comunali richiamati in premessa, i mappali di che trattasi non risultano interessati dai relativi strumenti urbanistici.*

4. *con riferimento alla Delibera di Consiglio Comunale n.27 del 30.05.2019:*
    - *il mappale 447 del foglio 118 risulta interessato dai contenuti di tale deliberazione e la manifestazione di interesse è stata valutata ammissibile ma, entro i termini di legge previsti dalla Legge Regionale n.24/2017, non è stata presentata proposta di accordo operativo. Si evidenzia pertanto che su tale area sono ammessi gli interventi di cui all'art.4 comma 7 della Legge Regionale n.24/2017, nelle parti applicabili;*
    - *il mappale 400 (parte) del foglio 118 non risulta interessato dai contenuti di tale deliberazione; Si evidenzia pertanto che su tale area sono ammessi gli interventi di cui all'art.4 comma 7 della Legge Regionale n.24/2017, nelle parti applicabili.*

Ing. Leonardo Lazzari
via Saverio Mercadante 41 | 41122 Modena
T. 339 5319 819 | ing.leonardolazzari@gmail.com | leonardo.lazzari@ingpec.eu
P.IVA: 03041230362 | CF: LZZLRD75L31F257F | Ordine Ing. Modena 2478/a

Per quanto riguarda i vincoli che interessano le aree di che trattasi si rimanda alle tavole dei vincoli approvate con Deliberazione di Consiglio Comunale n.9 del 03.02.2011 così come aggiornate con Deliberazione di Consiglio Comunale n.8 del 27.04.2020 e successiva Deliberazione di Consiglio Comunale n.15 del 31.03.2021. Si richiama inoltre la deliberazione di Giunta Regionale n.2008 del 29.11.2021 e si evidenziano le disposizioni di cui all'art.4.8 del PSC. Sono fatti salvi ulteriori eventuali vincoli non individuati nelle tavole di PSC e di RUE succitati e le eventuali modifiche alle stesse, di competenza di altre autorità. Per quanto riguarda infine le tutele di competenza del PTCP vigente, si rimanda alle relative tavole.

Tutto il terreno sopracitato ricade inoltre in zona di rispetto del Vincolo Aeroportuale, di cui al Regio Decreto n°327 del 1942 e successive modifiche ed integrazioni.

Si certifica inoltre che il mappale 403 del foglio 118 fa parte del Piano Particolareggiato di iniziativa privata a scopo residenziale denominato "La Pozzaccia" nella frazione di Gaiato a Pavullo n/F, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.49 del 13.07.2005 e successiva deliberazione di Giunta Comunale n.173 del 16.09.2005. Il Piano è stato convenzionato con atto stipulato dal Notaio Marino Marina in data 23.09.2005 Rep.46939 Racc.2610, ai quali fare riferimento per la destinazione specifica del relativo mappale. Alla data odierna la convenzione risulta scaduta e le opere di urbanizzazione non sono ancora state ultimate.

Si evidenzia infine che il mappale 400 del foglio 118, con riferimento al Piano Particolareggiato, identifica area destinata a Verde di Urbanizzazione Primaria.

tale documento sarà inserito in allegato agli atti.

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Dall'accesso agli atti effettuato negli uffici del Comune di Pavullo nel Frignano (MO) e nel sopralluogo eseguito in data 24/11/2024, il sottoscritto ha verificato che il bene oggetto d'esecuzione era corrispondente ai dati riportati in atti, e più precisamente di beni formati da tre appezzamenti di terreno (foglio 118, e mappali 400-403-447) adiacenti tra loro a formare un unico lotto dell'estensione catastale complessiva di mq 2.900,00 ca. localizzati nel Comune di Pavullo nel Frignano (MO), in zona esterna al centro abitato e più precisamente presso la località denominata "La Pozzaccia", e questi nel loro insieme, adiacenti a un lato alla Strada Provinciale n.29, Via Gaiato come verrà evidenziato nelle planimetrie e nel referto fotografico allegato, il tutto nei confini alle Part. 399, 404, 402, 406, 61, 43, 444, 424, 398.

Ing. Leonardo Lazzari
via Saverio Mercadante 41 | 41122 Modena
T. 339 5319 819 | ing.leonardolazzari@gmail.com | leonardo.lazzari@ingpec.eu
P.IVA: 03041230362 | CF: LZZLRD75L31F257F | Ordine Ing. Modena 2478/a

4. UBICAZIONE CON DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

La consistenza immobiliare, costituente i beni oggetto della stima, si individua come terreno, con andamento irregolare in parte pianeggiante ed in parte scosceso, a destinazione seminativa, ora incolto, posto in Comune di Pavullo nel Frignano (Mo), formata da tre particelle catastali adiacenti tra loro a formare una figura irregolare, non recintato, libero da fabbricati, con accesso da una sottostrada inghiaiata parallela a Via Gaiato (Strada provinciale Statale 29), ed è composta da una superficie urbana di mq. 2.900,00 ca.

Il terreno è attualmente privo attualmente di servizi e opere di urbanizzazione quali fognature, linee di acqua e/o gasdotti, strade ecc., mancante delle opere di infrastrutture e di finitura.

Il terreno è collocato in adiacenza ad una lottizzazione (subb 398, 399 e 404) nella quale sono stati invece realizzati i servizi e opere di urbanizzazione quali fognature, linee di acqua e/o gasdotti, strade ecc., ma è mancante delle opere di infrastrutture e di finitura. Il mappale 398 corrisponde alla sottostrada di accesso ed ospita una cabina di decompressione del gas, una cabina di sezionamento dell'energia elettrica ed un attacco idrante UNI 70.

Il terreno in adiacenza alla citata lottizzazione presenta un andamento ad essa complanare per poi raccordarsi con l'adiacente mappale 43 ad una quota decisamente inferiore con profili di declivio in alcuni punti anche molto accentuati.

Il mappale 403 per la sua conformazione geometrica costituisce esclusivamente il prolungamento di una propaggine del mappale 398 e rappresenta la via di accesso ai più ampi mappali 400 e 447.

Tenuto conto della assenza (al momento attuale) di un valore di indice di fabbricabilità il valore di tali aree è da ricercare unicamente in funzione della adiacenza alla lottizzazione parzialmente urbanizzata. Porzioni dei mappali in oggetto, infatti, risulterebbero in contiguità con le aree cortilive e potrebbero esprimere un potenziale interesse.

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni in oggetto sono ubicati nel Comune di Pavullo nel Frignano (Mo) e sono così censiti al Nuovo Catasto Terreni:

Foglio 118

Particella	Qualità	Cl.	Ha,Are,Ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
400	seminativo	01	00 07 22	€ 4,06	€ 3,36
403	seminativo	01	00 00 62	€ 0,35	€ 0,29
447	seminativo	01	00 21 06	€ 11,86	€ 9,79

L'immobile in oggetto corrisponde all'identificazione catastale.

Ing. Leonardo Lazzari
via Saverio Mercadante 41 | 41122 Modena
T. 339 5319 819 | ing.leonardolazzari@gmail.com | leonardo.lazzari@ingpec.eu
P.IVA: 03041230362 | CF: LZZLRD75L31F257F | Ordine Ing. Modena 2478/a

6. PROVENIENZA/ REGIME PATRIMONIALE

I beni in oggetto si devono intendere di proprietà della BUILDING S.R.L. con sede in Pavullo nel Frignano (MO) CF 03366280364 per le seguenti quote:

- Particella 400 Quota ½
  - Atto del 25/01/2016 Pubblico ufficiale GARRASI GIUSEPPE Sede MODENA (MO) Repertorio n. 103938 Registrazione Volume 1T - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1111.2/2016 Reparto PI di MODENA in atti dal 26/01/2016
  - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 03/11/2015 Pubblico ufficiale STADERINI ELENA Sede SERRAMAZZONI (MO) Repertorio n. 22922 Sede TGU Registrazione Volume 1T n. 15493 registrato in data 25/11/2015 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA Nota presentata con Modello Unico n. 3125.1/2015 - Pratica n. MO0156179 in atti dal 26/11/2015
- Particella 403 Quota ½
  - Atto del 25/01/2016 Pubblico ufficiale GARRASI GIUSEPPE Sede MODENA (MO) Repertorio n. 103938 Registrazione Volume 1T - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1111.2/2016 Reparto PI di MODENA in atti dal 26/01/2016
  - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 03/11/2015 Pubblico ufficiale STADERINI ELENA Sede SERRAMAZZONI (MO) Repertorio n. 22922 Sede TGU Registrazione Volume 1T n. 15493 registrato in data 25/11/2015 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA Nota presentata con Modello Unico n. 3125.1/2015 - Pratica n. MO0156179 in atti dal 26/11/2015
- Particella 447 Quota 1/1
  - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 03/11/2015 Pubblico ufficiale STADERINI ELENA Sede SERRAMAZZONI (MO) Repertorio n. 22922 Sede TGU Registrazione Volume 1T n. 15493 registrato in data 25/11/2015 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA Nota presentata con Modello Unico n. 3125.1/2015 - Pratica n. MO0156179 in atti dal 26/11/2015

7. REGOLARITA' URBANISTICA

L'ufficio Tecnico del Comune di Pavullo nel Frignano (MO) con riferimento agli immobili in oggetto, su richiesta del Curatore, ha rilasciato "certificato di destinazione urbanistica", tale documento verrà allegato alla presente.

Ing. Leonardo Lazzari
via Saverio Mercadante 41 | 41122 Modena
T. 339 5319 819 | ing.leonardolazzari@gmail.com | leonardo.lazzari@ingpec.eu
P.IVA: 03041230362 | CF: LZZLRD75L31F257F | Ordine Ing. Modena 2478/a

8. DIVISIBILITA' DEL BENE

Nella verifica dei beni in oggetto, esaminato lo stato attuale dell'immobile, considerata la destinazione urbanistica e la loro natura, il sottoscritto ritiene non esistano le condizioni per valutare sulla comoda divisibilità del bene.

9. COMPUTO METRICO

Gli immobili sono valutati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano compresa l'incidenza dell'area, comprese le eventuali servitù attive e passive di riferimento. Su di essi è stato effettuato un rilievo geometrico che viene comparato con i valori catastali

Foglio 118	Particella	400	mq	712,6	Ha,Are,Ca	7 22
		403	mq	56,6	Ha,Are,Ca	62
		447	mq	2133,5	Ha,Are,Ca	2106
		TOTALE	**mq**	**2902,6**	**Ha,Are,Ca**	**2890**

La superficie commerciali che verrà presa in considerazione è calcolata interpolando ed arrotondando i valori con il seguente risultato:

Area urbana, priva di possibilità di urbanizzazione, priva di opere di urbanizzazione e di sovrastanti strutture murarie ca. mq 2.900,00.

Ing. Leonardo Lazzari
via Saverio Mercadante 41 | 41122 Modena
T. 339 5319 819 | ing.leonardolazzari@gmail.com | leonardo.lazzari@ingpec.eu
P.IVA: 03041230362 | CF: LZZLRD75L31F257F | Ordine Ing. Modena 2478/a

LEONARDO LAZZARI
INGEGNERIA CIVILE E SERVIZI

10. COMPUTO ESTIMATIVO

Come metodo di stima per la valutazione dei beni, si usa quello che si riferisce all'applicazione dei prezzi correnti di mercato per realtà simili, alle superfici ricavate come da consuetudine locale, tenendo debito conto dell'ubicazione, della tipologia e delle caratteristiche strutturali, della destinazione urbanistica, dallo stato di conservazione.

Dagli accertamenti effettuati, per la stima, si ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in oggetto con importo finale valutato a corpo e non a misura, nella formulazione del prezzo, con riferimento agli indici del mercato locale, avendo in debita considerazione la assenza (al momento attuale) di un valore di indice di fabbricabilità.

Si intendono considerare opportuni adeguamenti e correzioni alla stima che tengano debito conto dell'attuale periodo di congiuntura negativa dell'edilizia che interessa la zona in esame in virtù dei quali il sottoscritto è giunto alla seguente determinazione:

Foglio 118, mapp. 400 – 403 – 447
Terreno non edificabile: ca. mq. 2.900,00 x €/mq. 4 = €. 11.600,00

Tuttavia in funzione di quanto esposto al capo 4, ovvero della adiacenza alla lottizzazione parzialmente urbanizzata adiacente si ritiene che tale stima possa essere incrementata in virtù di un interesse specifico per le parti complanari alla lottizzazione.

in arrotondamento a corpo VALORE €. 15.000,00 (quindicimila/00)

Modena, 20/01/2025

Il Tecnico

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI MODENA
DOTT. LEONARDO LAZZARI
INGEGNERE CIVILE AMBIENTALE
Sezione A
N. 2478

Ing. Leonardo Lazzari
via Saverio Mercadante 41 | 41122 Modena
T. 339 5319 819 | ing.leonardolazzari@gmail.com | leonardo.lazzari@ingpec.eu
P.IVA: 03041230362 | CF: LZZLRD75L31F257F | Ordine Ing. Modena 2478/a