

TRIBUNALE DI MODENA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

E.I. n° 284/2023

Procedura esecutiva contro _____

promossa da _____

RELAZIONE DI RISCONTRO ALLE OSSERVAZIONI

Io sottoscritto, Renzo Reggiani, ingegnere con studio in Mirandola, in via S. Martino Carano n. 18, iscritto all'Ordine degli ingegneri di Modena con n. 1541,

PREMESSO CHE

- in data 24/05/2024 sono stato nominato esperto stimatore nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto con il compito di effettuare controlli preliminari e rispondere ai quesiti che seguono,
- in data 29/04/2025 ho depositato per via telematica la relazione peritale di stima, con un valore finale di stima di € 160.000,
- in data 15/05/2025 l'avvocato C _____, per conto del procedente, ha depositato una nota contenente osservazione alla relazione sopra indicata,

ESPONGO QUANTO SEGUE

al fine di chiarire i criteri di valutazione adottati e di dimostrare la congruità del valore stimato.

Nella perizia da me redatta la valutazione è stata condotta considerando:

- lo stato attuale dei luoghi e del fabbricato esistente;
- i vincoli urbanistici e paesaggistico-archeologici vigenti sull'area;
- la limitata commerciabilità dell'immobile in relazione alla presenza del vincolo archeologico;
- i necessari lavori di ripristino degli scavi archeologici effettuati;

Pertanto, la stima è stata impostata sul valore di mercato attuale dell'immobile nello stato di fatto, senza ipotizzare trasformazioni edilizie future non immediatamente realizzabili.

L'osservazione principale riguarda il presunto minor valore attribuito all'immobile, derivante, secondo la parte, dalla mancata considerazione della potenzialità edificatoria del terreno, che ricade in zona a destinazione residenziale e quindi suscettibile di trasformazione mediante demolizione del fabbricato esistente e nuova edificazione.

È opportuno ricordare, come già scritto in perizia, che, sebbene il terreno ricada in una zona urbanisticamente residenziale, esso risulta gravato da vincolo della Soprintendenza Archeologica, che subordina qualsiasi intervento edilizio, anche di demolizione e ricostruzione, a preventiva autorizzazione e verifica archeologica.



Tale vincolo comporta:

- tempi lunghi e incerti per l'ottenimento delle autorizzazioni;
- costi aggiuntivi per indagini e sorveglianza archeologica preventiva;
- rischio di limitazioni parziali o totali dell'edificabilità (anche sospensione dei lavori o prescrizione di conservazione in situ dei reperti);
- conseguente minore appetibilità commerciale del lotto.

Nel caso si ipotizzasse una valorizzazione del lotto secondo la potenzialità edificatoria teorica, il valore del terreno edificabile dovrebbe essere decurtato per tener conto:

- dell'incidenza del vincolo archeologico (penalizzazione stimabile, a seconda dei casi, tra il 30% e il 50% del valore ordinario di un'area libera e pienamente edificabile);
- dei costi di demolizione del capannone esistente;
- dei lavori di ripristino degli scavi archeologici effettuati imposti dalla Soprintendenza e non ancora effettuati;
- dei costi tecnici e amministrativi aggiuntivi (autorizzazioni, saggi, sorveglianza);
- del rischio di esito negativo delle indagini, che potrebbe limitare o impedire la nuova edificazione.

Tenendo conto di tali elementi, e ipotizzando un valore al metro quadrato del terreno residenziale in Comune di Castelfranco Emilia, per lotti comparabili per distanza dal centro del paese a quello in oggetto, di 75 €/mq (valore medio dedotto da siti di annunci immobiliari che presentano valori variabili da 55 a 90 €/mq) il valore ottenibile con una stima che tenga conto della capacità edificatoria risulterebbe:

- Superficie fondiaria del lotto: 3370 mq
- Valore lordo : $3370 \times 75 = 252.750 \text{ €}$
- Valore al netto dei lavori di ripristino scavi; $252.750 - 40.000 = 212.750$
- Valore ridotto in considerazione del vincolo archeologico del 30%: $212.750 \times 70\% = 148.925 \text{ €}$
- Valore ridotto in considerazione del vincolo archeologico del 50%: $212.750 \times 50\% = 106.375 \text{ €}$

I valori ottenuti in entrambi i casi (riduzione del 30% o del 50 %) risultano inferiori a quello determinato nella perizia con riferimento allo stato attuale del bene.

In conclusione, alla luce di quanto sopra, si può affermare che la capacità edificatoria teorica del lotto è fortemente condizionata dal vincolo archeologico e pertanto, anche adottando l'approccio alternativo di tipo edificatorio, non si sarebbe ottenuto un valore superiore a quello stimato.

Il valore attribuito al bene deve dunque considerarsi congruo e rappresentativo del reale valore di mercato di un immobile avente le caratteristiche e le limitazioni in oggetto.

Mirandola, 30/10/2025

Il C.T.U.

Ing. Renzo Reggiani

