TRIBUNALE DI MODENA

****

Esecuzione Immobiliare n. 285/2024 RGE

Giudice dell'esecuzione: **********

**********– Creditore Procedente**

(Avvocato **********)

AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE – Creditore Intervenuto

**********- Debitore Esecutato**

****

RELAZIONE DI STIMA

NOMINA:

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con provvedimento in data **********, nominava Esperto Stimatore lo scrivente ********** (ed in data **********il sottoscritto effettuava il giuramento presso il cancelliere sottoscrivendo il verbale di accettazione) e gli conferiva 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, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

2) una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica l'esperto se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

2.1) l'indicazione, per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967, della data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985 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 (su tale aspetto, v. altresì infra punto 7);

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, che il creditore procedente abbia dato preventiva formale comunicazione, tramite PEC, agli uffici competenti del Comune ove sono ubicati gli immobili e all'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente, provvedendo, in caso di accertamento negativo, a rimettere gli atti al G.E. ai fini dell'adozione dei provvedimenti conseguenti ai sensi dell'art. 1, comma 376, L. 178/2020. Analogamente, l'esperto è tenuto a rimettere gli atti al G.E. ai sensi del successivo comma 378 dell'art. 1 cit., in ipotesi di mancata rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'articolo 44 della legge 5 agosto 1978, n. 457 ed omesso inserimento dell'ente creditore nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, allorquando la procedura abbia avuto inizio su istanza dell'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario;

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 alla esistenza di contratti di affitto o locazione registrati in data antecedente al pignoramento, allegandoli ove possibile e specificando sempre la data di registrazione e la data di scadenza del contratto per l'eventuale disdetta. In quest'ultimo caso, specificherà altresì se il canone convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai fini previsti dall'art. 2923, co.3°, cc.

In caso di titolo di occupazione assente o non opponibile, determinerà l'indennità occupazionale dovuta.

I documenti relativi allo stato di possesso dell'immobile, ove non consegnati spontaneamente, potranno essere richiesti al custode IVG, contestualmente nominato ed incaricato della loro acquisizione;

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 sulla 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'articolo 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 della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto 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 del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno 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.

Sulla base di quanto accertato

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.

PREMESSA:

Esito delle operazioni e controlli preliminari:

- Certificazione notarile -

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale (emessa ai sensi della Legge n. 302/98 e sue modifiche) e tale certificazione, in riferimento agli immobili pignorati, risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

- Certificato di stato civile dell'esecutato -

Trattasi di soggetti giuridici.

- Sopralluogo -

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, svolto ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Modena (MO) e presso l'Agenzia delle Entrate (Territorio), effettuava sopralluogo per accertamenti e servizi fotografici, come da verbale di sopralluogo, in data 12/11/2025, alla presenza dell'esecutato, del ********** (in rappresentanza dell'IVG) e del Dott. ********** (Commercialista dell'esecutato).

INDICAZIONE DEI BENI PIGNORATI E QUOTA SOGGETTA AD ESECUZIONE:

È oggetto di stima la piena proprietà di terreni edificabili, siti nel Comune di Modena (MO) al:

- Foglio 64, Mappale 163, 278.
- Foglio 65, Mappale 703, 705, 720, 775, 777, 779, 996, 997, 998.

CONFINI:

L'immobile confina a:

- Nord con Via Orazio, mappale 719 del foglio 65, mappale 346 del foglio 64, salvo altri;
- Sud con Viale Ovidio, mappale 745, 782, 773 del foglio 65, mappale 286 del foglio 64, salvo altri;
- Ovest con il mappale 70 del foglio 64, salvo altri;
- Est con il mappale 346, 279 del foglio 64, Viale Virgilio, salvo altri;

DESCRIZIONE CATASTALE:

Le unità immobiliari sono censite presso l'Agenzia dell'Entrate – Territorio della Provincia di Modena, Catasto Terreni come segue:

Catasto Terreni:

Comune: MODENA

Provincia: MODENA

Intestazione:

- **********

Dati identificativi:

- Foglio 64, Mappale 163, SEMIN ARBOR, Classe: 2, Superficie 4.614 mq, Reddito dominicale € 44,08, Reddito Agrario € 51,23.
- Foglio 64, Mappale 278, SEMIN ARBOR, Classe: 2, Superficie 198 mq, Reddito dominicale € 1,89, Reddito Agrario € 2,20.
- Foglio 65, Mappale 703, SEMIN ARBOR, Classe: 2, Superficie 146 mq, Reddito dominicale € 1,39, Reddito Agrario € 1,62.
- Foglio 65, Mappale 705, SEMIN ARBOR, Classe: 2, Superficie 84 mq, Reddito dominicale € 0,80, Reddito Agrario € 0,93.
- Foglio 65, Mappale 720, SEMIN ARBOR, Classe: 2, Superficie 25.446 mq, Reddito dominicale € 243,12, Reddito Agrario € 282,55.
- Foglio 65, Mappale 775, SEMIN ARBOR, Classe: 2, Superficie 51.785 mq, Reddito dominicale € 494,78, Reddito Agrario € 575,01.
- Foglio 65, Mappale 777, SEMIN ARBOR, Classe: 2, Superficie 2.170 mq, Reddito dominicale € 20,73, Reddito Agrario € 24,10.
- Foglio 65, Mappale 779, SEMIN ARBOR, Classe: 2, Superficie 191 mq, Reddito dominicale € 1,82, Reddito Agrario € 2,12.

- Foglio 65, Mappale 996, SEMIN ARBOR, Classe: 2, Superficie 3.703 mq, Reddito dominicale € 35,38, Reddito Agrario € 41,12.
- Foglio 65, Mappale 997, SEMIN ARBOR, Classe: 2, Superficie 7.446 mq, Reddito dominicale € 71,14, Reddito Agrario € 82,68.
- Foglio 65, Mappale 998, SEMIN ARBOR, Classe: 2, Superficie 2.328 mq, Reddito dominicale € 22,24, Reddito Agrario € 25,85.

Si attesta la corrispondenza dei dati catastali con l'atto di pignoramento, ma non con la qualità coltivata. Sul posto, infatti, risultano terreni incolti.

DISPONIBILITA' DELL'UNITA' IMMOBILIARE:

All'atto del sopralluogo i beni risultano nella disponibilità dell'esecutato.

TITOLO DI PROVENIENZA E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

TITOLO DI PROVENIENZA:

- **********
- **********
- **********

Ad oggi essi risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi ad eccezione di quanto sotto indicato:

ELENCO DELLE FORMALITÀ:

- **********
- **********
- **********
- **********
- **********
- **********

(Si rimanda alle risultanze della certificazione notarile depositata agli atti della procedura).

REGIME FISCALE:

Essendo il debitore esecutato un soggetto giuridico (SRL), il decreto di trasferimento sarà sottoposto all'imposta sul valore aggiunto (IVA) al 22%.

REGIME PATRIMONIALE:

Trattasi di soggetti giuridici.

SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale del terreno agricolo è stata calcolata sulla base della consistenza catastale, pari ad un totale di 98.111 mq.

INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Nell'attuale Piano Urbanistico Generale (PUG), gli immobili risultano soggetti alle disposizioni e vincoli indicati negli allegati Certificati di Destinazione Urbanistici (C.D.U.).

Gli immobili staggiti, fanno parte di un'area ricompresa nel piano particolareggiato di iniziativa privata denominato "Cittanova 2000" n. 354, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 44 del 16 aprile 2009 e successivamente oggetto di variante di aggiornamento approvata con determinazione dirigenziale n. 1732 dell'11 novembre 2011. Il Piano è stato ulteriormente variato nel 2020; tuttavia, la convenzione urbanistica relativa a tale variante non risulta essere stata stipulata.

Il piano particolareggiato è stato oggetto di:

- Deliberazione di Giunta comunale n. 862 del 23/12/2008 di autorizzazione alla formazione e sua presentazione
- Deliberazione di Consiglio comunale n. 44 del 16/04/2009 di approvazione
- Determinazione del Dirigente Responsabile del 18/05/2009 n° 912
- Aggiornamento elaborati prot. n° 1758/2011
- Determinazione del Dirigente Responsabile del 11/11/2011 n° 1732 relativa all'aggiornamento degli elaborati
- Variante al Piano Particolareggiato prot. n° 3864/2016
- Integrazione elaborati prot. n° 273599/2019
- Autorizzazione - Delibera G.C. n° 83 del 25/02/2020
- Approvazione con Deliberazione di Consiglio comunale n. 728 del 09/12/2020.

Viste le dimensioni particolarmente corpose degli elaborati grafici del piano particolareggiato di iniziativa privata denominato "Cittanova 2000" (che ne impediscono il caricamento sul portale del Tribunale di Modena), si indica il link del Comune di Modena dove poterli scaricare:
https://urbanistica.comune.modena.it/ppipr/index_PPIPr.html

Dalla convenzione occorre scorporare quanto già realizzato in merito al mappale 745 del foglio 65, con l'edificio indicato al n. 7.

In merito alla validità della convenzione in corso, nella PEC pervenuta allo scrivente (a seguito di formale richiesta) da parte del Comune di Modena, in data 28/07/2026 Prot. 292187, viene dichiarato che:

"Per quanto nello specifico attiene la validità e durata della Convenzione in oggetto, siamo a segnalare che la stessa, stipulata in data 04/06/2009 a ministero Notaio Silvio Vezzi, Rep. 117848/18736 (registrata a Modena il 12/06/2009, n. 10128, e trascritta a Modena il 16/06/2009, n. 22631 R.G., n. 15779 R.P.), prevede espressamente all'articolo 14, rubricato "Validità della convenzione urbanistica",

che "la presente convenzione urbanistica ha una validità di anni dieci con decorrenza dalla data di entrata in vigore del piano particolareggiato.". Pertanto, in ossequio a quanto disposto dal richiamato art. 14, il termine di efficacia decennale decorre dal 03/06/2009, data di pubblicazione dell'Avviso di avvenuta approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna telematico (B.U.R.E.R.T.) n. 98 del 03/06/2009, che si allega alla presente, con validità concordata fino al 03/06/2019.

Con una serie di successivi interventi legislativi, sono state introdotte le seguenti proroghe ex lege degli strumenti urbanistici attuativi, applicabili alla Convenzione in oggetto:

- *art. 30, comma 3bis, del D.L. n. 69/2013, convertito con legge 09 agosto 2013 n. 98, il quale dispone che "Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero degli accordi similari comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31 dicembre 2012, sono prorogati di tre anni.";*
- *art. 10, comma 4bis, del D.L. n. 76/2020, convertito con legge 11 settembre 2020 n. 120, il quale dispone che " Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori previsti dalle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, dagli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale, nonché i termini dei relativi piani attuativi e di qualunque altro atto ad essi propedeutico, formatisi al 31 dicembre 2020, sono prorogati di tre anni. La presente disposizione si applica anche ai diversi termini delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, 11 o degli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale nonché dei relativi piani attuativi che hanno usufruito della proroga di cui all'articolo 30, comma 3-bis, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98";*
- *art. 10 septies, comma 1, D.L. n. 21/2022, convertito con legge 20 maggio 2022 n. 51 e ss.mm.ii., modificato da ultimo con il D.L. n. 200/2025, convertito con legge 27 febbraio 2026 n. 26, il quale prevede che "In considerazione delle conseguenze derivanti dalle difficoltà di approvvigionamento dei materiali nonché dagli incrementi eccezionali dei loro prezzi, sono prorogati di ((quarantotto mesi)): […] b) il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori previsti dalle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, o dagli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale, nonché i termini concernenti i relativi piani attuativi e qualunque altro atto ad essi propedeutico, formatisi fino al ((31 dicembre 2025)), purché non siano in contrasto con piani o provvedimenti di tutela dei beni culturali o del paesaggio, ai sensi del codice di cui al decreto legislativo n. 42 del 2004. La presente disposizione si applica anche ai diversi termini relativi alle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, o agli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale, nonché ai relativi piani attuativi che hanno usufruito della proroga di cui all'articolo 30, comma 3-bis, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98, e della proroga di cui all'articolo 10, comma 4-bis, del citato decreto-legge n. 76 del 2020.";*

In considerazione delle sopracitate proroghe ex lege, applicabili in maniera cumulativa alla Convenzione in oggetto, la stessa è tutt'ora valida e lo sarà sino al 03/06/2029, salvo ulteriori

proroghe.

Per quanto concerne, invece, la convenzione relativa alla variante del 2020, la stessa non risulta essere stata stipulata. Conseguentemente, le disposizioni introdotte con la variante del 2020 non possono essere considerate direttamente attuabili, né è possibile procedere mediante la semplice sottoscrizione tardiva della convenzione o la mera ripresentazione del precedente PUA.

Per quanto riguarda le previsioni originarie, occorre verificare puntualmente la situazione dei singoli comparti e, in particolare, lo stato di attuazione degli interventi e l'avvenuta realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione.

La disciplina attualmente applicabile è quella contenuta nell'art. 3.11 delle Norme del PUG, relativo alle aree interessate da piani particolareggiati derivanti dalla pianificazione previgente. Tale disposizione distingue le modalità di intervento in relazione allo stato di validità della convenzione e al grado di attuazione del Piano."

Nel caso in cui l'aggiudicatario volesse valutare altri interventi, al di fuori della convenzione in corso di validità fino al 03/06/2029 (salvo ulteriori proroghe), si precisa che l'attuale PUG è stato elaborato in conformità alle disposizioni regionali di governo del territorio (LR n.24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio") e quindi prevede per l'attuazione degli interventi complessi di avvalersi di accordi operativi, titoli abilitativi convenzionati, accordi di programma e procedimenti unici (non prevede il ricorso a PUA). Inoltre, per legge, il PUG non è uno strumento conformativo (se non per la disciplina diretta) quindi non ha zonizzazioni ed indici edificatori prestabiliti ma introduce criteri, strumenti e modalità di applicazione della perequazione urbanistica (art.2.1 delle DU1) e della valutazione del beneficio pubblico (art.2.4 delle DU1) ai fini dello sviluppo del progetto e della determinazione delle possibilità di trasformazione.

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

Il terreno è pianeggiante, di ampia metratura, di forma irregolare, in parte piantumato ed in parte incolto. E' recintato in minima parte ad Est, mediante pali e rete metallica. E' presente, al centro, un canale di scolo delle acque. L'ingresso avviene a Nord ed a Sud, mediante infrastrutture già in parte realizzate. Sul mappale 998 è presente una cabina prefabbricata.

Per una più chiara rappresentazione, si rimanda all'allegata documentazione fotografica eseguita anche a mezzo DRONE.

VALUTAZIONE - STIMA:

Procedimento di stima:

MONOPARAMETRICO, SINTETICO – COMPARATIVA: il procedimento si basa sulla comparazione e richiede, perciò, l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare poi i beni in oggetto. Per la ricerca dei dati di riferimento su cui articolare la stima, si sono esperite indagini di mercato nella zona, noti o assunti con apposita informazione, relativi a beni in condizioni simili o equiparabili.

Lo scrivente, sulla scorta delle informazioni indicate nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato e del Piano particolareggiato di iniziativa privata denominato “Cittanova 2000”, approvato, 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 bene sottoposto a procedura esecutiva.

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

“Lo scrivente, in scienza e coscienza, alla luce di tutto quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori del settore, ritiene di poter indicare il più probabile valore dell’immobile oggetto di stima pari ad **€ 130,00 la mq.”**

Si adotta la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell’art. 568 cpc) del 5%, da cui **130,00 al mq x 0.95 (100%-5%) = 123,50 €/mq**

Avremo pertanto:
Sup. commerciale 98.111 mq X 123,50 €/mq = 12.116.708,50 €.

Pertanto il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, risulta pari a 12.116.708,50 €.

CONCLUSIONE:

Piena proprietà di terreni edificabili, siti nel Comune di Modena (MO) al:

- Foglio 64, Mappale 163, 278.
- Foglio 65, Mappale 703, 705, 720, 775, 777, 779, 996, 997, 998.

Il valore di mercato degli immobili si stimano, a corpo, in 12.116.708,50 €. (Euro dodicimilionicentosedicimilasettecentotto/50).

Ad evasione dell’incarico conferito, limitatamente a quanto descritto, pur rimanendo a disposizione per eventuali chiarificazioni inerenti al presente elaborato composto da n. 9 pagine dattiloscritte, lo scrivente rassegna il mandato e si sottoscrive digitalmente.

Modena, lì 28 agosto 2026

Il Tecnico Stimatore incaricato
Geometra Thomas Malagoli