

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

**** *****

FONDO DI INVESTIMENTO ALTERNATIVO IMMOBILIARE

RISERVATO [REDACTED]

**** *****

LIQUIDATORE GIUDIZIALE: DOTT.SSA GIULIA DE MARTINO

**** *****

Il sottoscritto Arch. Andrea Buggini, con studio in Modena, Via Gherarda n. 4, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Modena al n. 327 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Modena, veniva nominato dal Liquidatore Giudiziale Dott.ssa Giulia De Martino perito stimatore dei beni immobili di seguito riportati.

Presa visione della documentazione fornita, effettuati i rilievi e gli accertamenti possibili, esperite le necessarie visure presso gli uffici competenti, lo scrivente è in grado di esporre quanto segue.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO:

A) Criteri di valutazione ed operazioni

B) Immobili

A- CRITERI DI VALUTAZIONE ed OPERAZIONI

Gli immobili sono valutati nello stato di fatto e diritto in cui si trovano attualmente, tenendo in considerazione i prezzi medi correnti sul mercato per beni aventi caratteristiche costruttive e tipologiche simili, delle banche dati del settore immobiliare (ad es. Agenzia del Territorio – OMI), considerando le destinazioni urbanistiche, le opere eseguite per la sistemazione delle aree, la viabilità, gli allacciamenti, le reti fognarie, le recinzioni e quant'altro presente; si è tenuto

conto altresì della vetustà, delle condizioni d'uso e degli eventuali vincoli e/o servitù attualmente presenti; le valutazioni sono da intendersi al netto delle spese tutte necessarie per regolarizzare eventuali difformità edilizie rilevate, anche catastali e tecniche e/o per i relativi ripristini/ricostruzioni/demolizioni, da effettuarsi a cura della parte acquirente con le modalità e la tempistica previste dalla Legge.

Le valutazioni sono altresì da intendersi al netto dei costi necessari per eventuali bonifiche di terreni, il cui accertamento esula comunque dall'incarico affidatomi.

Il valore di mercato può essere definito come l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il valore di realizzo può essere definito come l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.

I valori di realizzo nel seguito riportati tengono conto di tutte le considerazioni e problematiche esposte circa gli immobili e la loro difficile collocazione nel mercato.

Il concetto di "realizzo" nell'attuale scenario di crisi immobiliare, a ciò aggravata dalla recente pandemia e dal "caro consumi", diventa pertanto puramente teorico dipendendo non dalla limitata offerta di beni similari, bensì da una scarsa domanda di potenziali acquirenti/investitori.

B) BENI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

IMMOBILI 9) – SERRAMAZZONI – denominati “PIANO

PARTICOLAREGGIATO 21 PAZZANO DI SOPRA”

Piena proprietà su appezzamenti di terreno siti in Comune di Serramazzone,
adiacenti a via Pazzano Estense, via San Rocco.

DESCRIZIONE

I beni in esame sono ubicati in località Pazzano di Serramazzone, con discreti collegamenti alla principale SS 12; assenza nelle immediate vicinanze di esercizi commerciali e servizi in genere.

Il capoluogo comunale dista circa 5 chilometri.

Trattasi di appezzamenti di terreno costituiti da mappali catastali aventi nel loro complesso forma planimetrica irregolare, attualmente in disuso con presenza di verde incolto (prati, cespugli, arbusti, alberature).

L'area del comparto di cui sono parte i terreni in esame attualmente si presenta priva di recinzioni ed opere di urbanizzazioni.

La giacitura dei terreni è a lieve e medio declivio.

Le zone adiacenti vedono la prevalente presenza di fabbricati abitativi e di terreno agricolo-boschivo.

(vedasi fotografie allegate)

CONFINI

I mappali 439-438-440-445-524-523-446-522-436-441-443-444-521-520-519-518-437-442 confinano in un unico corpo con Via San Rocco, ragioni mapp. 395, 448, 447, 456, 457,461, 587, salvo se altri e più recenti.

I restanti mappali confinano in un unico corpo con Via Pazzano Estense, ragioni mapp. 493, 495, 496, 420, 417, 421, 425, 414, 490, 489, 486, 487, 488, 269,

salvo se altri e più recenti.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni risultano allibrati all'Agenda del Territorio della Provincia di Modena, Comune Censuario di Serramazzoni , giuste le risultanze come segue:

In colore rosso i beni intestati ma non compresi nell'elenco iniziale fornito dalla Procedura; successivamente sono stati indicati da inserire nella presente relazione.

CATASTO TERRENI

foglio 37

- mapp 436** – seminativo – cl. 2 – sup. mq. 22 – R.D. € 0,07 – R.A. € 0,07
- mapp 437** – seminativo – cl. 2 – sup. mq. 9 – R.D. € 0,03 – R.A. € 0,03
- mapp 438** – seminativo – cl. 2 – sup. mq. 1030 – R.D. € 3,14 – R.A. € 3,46
- mapp 439** – seminativo – cl. 2 – sup. mq. 600 – R.D. € 1,83 – R.A. € 2,01
- mapp 440** – seminativo – cl. 2 – sup. mq. 615 – R.D. € 1,87 – R.A. € 2,06
- mapp 441** – seminativo – cl. 2 – sup. mq. 615 – R.D. € 1,87 – R.A. € 2,06
- mapp 442** – seminativo – cl. 2 – sup. mq. 510 – R.D. € 1,55 – R.A. € 1,71
- mapp 443** – seminativo – cl. 2 – sup. mq. 34 – R.D. € 0,10 – R.A. € 0,11
- mapp 444** – seminativo – cl. 2 – sup. mq. 545 – R.D. € 1,66 – R.A. € 1,83
- mapp 445** – seminativo – cl. 2 – sup. mq. 650 – R.D. € 1,98 – R.A. € 2,18
- mapp 446** – seminativo – cl. 2 – sup. mq. 178 – R.D. € 0,54 – R.A. € 0,60
- mapp 468** – seminativo – cl. 2 – sup. mq. 185 – R.D. € 0,56 – R.A. € 0,62
- mapp 469** – seminativo – cl. 2 – sup. mq. 3860 – R.D. € 11,76 – R.A. € 12,96
- mapp 470** – seminativo – cl. 2 – sup. mq. 684 – R.D. € 2,08 – R.A. € 2,30
- mapp 471** – seminativo – cl. 2 – sup. mq. 10 – R.D. € 0,03 – R.A. € 0,03
- mapp 472** – seminativo – cl. 2 – sup. mq. 1047 – R.D. € 3,19 – R.A. € 3,51
- mapp 473** – semin arbor – cl. 2 – sup. mq. 1727 – R.D. € 6,15 – R.A. € 6,24

mapp 474 – semin arbor – cl. 2 – sup. mq. 375 – R.D. € 1,34 – R.A. € 1,36

mapp 475 – semin arbor – cl. 2 – sup. mq. 725 – R.D. € 2,58 – R.A. € 2,62

mapp 476 – semin arbor – cl. 2 – sup. mq. 845 – R.D. € 3,01 – R.A. € 3,05

mapp 477 – semin arbor – cl. 2 – sup. mq. 538 – R.D. € 1,92 – R.A. € 1,94

mapp 478 – semin arbor – cl. 2 – sup. mq. 970 – R.D. € 3,46 – R.A. € 3,51

mapp 479 – semin arbor – cl. 2 – sup. mq. 225 – R.D. € 0,80 – R.A. € 0,81

mapp 480 – semin arbor – cl. 2 – sup. mq. 555 – R.D. € 1,98 – R.A. € 2,01

mapp 481 – semin arbor – cl. 2 – sup. mq. 101 – R.D. € 0,36 – R.A. € 0,37

mapp 482 – semin arbor – cl. 2 – sup. mq. 117 – R.D. € 0,42 – R.A. € 0,42

mapp 483 – semin arbor – cl. 2 – sup. mq. 479 – R.D. € 1,71 – R.A. € 1,73

mapp 484 – semin arbor – cl. 2 – sup. mq. 547 – R.D. € 1,95 – R.A. € 1,98

mapp 485 – semin arbor – cl. 2 – sup. mq. 1946 – R.D. € 6,93 – R.A. € 7,04

mapp 491 – seminativo – cl. 2 – sup. mq. 75 – R.D. € 0,23 – R.A. € 0,25

mapp 497 – seminativo – cl. 2 – sup. mq. 10 – R.D. € 0,03 – R.A. € 0,03

mapp 498 – seminativo – cl. 2 – sup. mq. 407 – R.D. € 1,24 – R.A. € 1,37

mapp 499 – seminativo – cl. 2 – sup. mq. 772 – R.D. € 2,35 – R.A. € 2,59

mapp 500 – seminativo – cl. 2 – sup. mq. 635 – R.D. € 1,93 – R.A. € 2,13

mapp 501 – seminativo – cl. 2 – sup. mq. 605 – R.D. € 1,84 – R.A. € 2,03

mapp 502 – seminativo – cl. 2 – sup. mq. 485 – R.D. € 1,48 – R.A. € 1,63

mapp 503 – seminativo – cl. 2 – sup. mq. 309 – R.D. € 0,94 – R.A. € 1,04

mapp 504 – seminativo – cl. 2 – sup. mq. 130 – R.D. € 0,40 – R.A. € 0,44

mapp 505 – seminativo – cl. 2 – sup. mq. 470 – R.D. € 1,43 – R.A. € 1,58

mapp 506 – seminativo – cl. 2 – sup. mq. 556 – R.D. € 1,69 – R.A. € 1,87

mapp 507 – seminativo – cl. 2 – sup. mq. 259 – R.D. € 0,79 – R.A. € 0,87

mapp 508 – seminativo – cl. 2 – sup. mq. 35 – R.D. € 0,11 – R.A. € 0,12

mapp 510 – relit strad – mq. 12

mapp 511 – relit strad – mq. 12

mapp 512 – relit strad – mq. 49

mapp 513 – relit strad – sup. mq. 81

mapp 514 – relit strad – sup. mq. 5

mapp 515 – relit strad – sup. mq. 69

mapp 516 – relit strad – sup. mq. 134

mapp 517 – relit strad – mq. 55

mapp 518 – relit strad – mq. 97

mapp 519 – relit strad – sup. mq. 30

mapp 520 – relit strad – sup. mq. 66

mapp 521 – relit strad – sup. mq. 85

mapp 522 – relit strad – mq. 50

mapp 523 – relit strad – sup. mq. 82

mapp 524 – relit strad – mq. 35

(vedasi documentazione catastale allegata).

Totale mq. c. 12.998 + **mq. 12.356** = mq. 25.354

PROVENIENZA

I beni in esame sono pervenuti alla società P [REDACTED]

[REDACTED] con “atto di apporto a fondo comune di investimento immobiliare speculativo chiuso” a ministero Dott. Pietro Sormani, Notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Milano, in data 27/05/2010, rep. 375178/82138, registrato a Milano il 28/05/2010 al n. 11197 Serie 1T.

Gli oneri ed i patti afferenti le porzioni immobiliari in esame sono quelli

contemplati e/o richiamati nel suindicato atto di provenienza, al quale si rimanda per la lettura integrale dei relativi obblighi, diritti, gravami, servitù, etc..

(vedasi atto Allegato 2).

DATI EDILIZI-URBANISTICI

I terreni in esame presentano le destinazioni urbanistiche di cui al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Serramazzoni in data 06/08/2022 Reg. nr.0012259/2022, al quale si rimanda per la lettura integrale.

Il CDU classifica gli immobili come segue:

“ MAPPALI N° 436-437-439-440-441-442-446-469-470-471-473-474-475-476-477-478-479-480-481-482-483-484-491-510-511-512-518-519-520-521-522-523-524 DEL FOGLIO N° 37

- Zona omogenea C: residenziale di espansione soggetta a P.P. (Art. 13.9 N.d.A. – Vol. 5.1)

Piano particolareggiato di iniziativa privata P.P. 21 - PAZZANO DI SOPRA – VIA PAZZANO ESTENSE

All'interno del perimetro del comparto attuato in base a disciplina particolareggiata approvata con Deliberazione C.C. n. n.45 del 29/06/2006 Convenzione del 17/12/2007

MAPPALI N° 438-443-444-445-497-498-499-500-501-502-503-504-505-506-513-514-515-516 DEL FOGLIO N°37

- Zona omogenea C: residenziale di espansione soggetta a P.P. (Art. 13.9 N.d.A. – Vol. 5.1)

Piano particolareggiato di iniziativa privata P.P. 21 - PAZZANO DI SOPRA – VIA PAZZANO ESTENSE

*All'interno del perimetro del comparto attuato in base a disciplina particolareggiata approvata con Deliberazione C.C. n. n.45 del 29/06/2006
Convenzione del 17/12/2007*

- Individuazione linee elettriche di alta e media tensione e relative fasce attenzione (Art. 17.2 e 31 N.t.a.)

MAPPALI N°507-508-517 DEL FOGLIO N° 37

*- Zona omogenea C: residenziale di espansione soggetta a P.P. (Art. 13.9 N.d.A.
– Vol. 5.1)*

*Piano particolareggiato di iniziativa privata P.P. 21 - PAZZANO DI SOPRA –
VIA PAZZANO ESTENSE*

*All'interno del perimetro del comparto attuato in base a disciplina particolareggiata approvata con Deliberazione C.C. n. n.45 del 29/06/2006
Convenzione del 17/12/2007*

- Individuazione linee elettriche di alta e media tensione e relative fasce attenzione (Art. 17.2 e 31 N.t.a.)

- Fasce di rispetto impianti di depurazione;

MAPPALE N° 468 DEL FOGLIO N° 37

- Zona omogenea B3: residenziale edificata e di completamento dei tessuti urbani esterni: parte sud –est del capoluogo e località esterne (Art. 13.3 N.t.a.)

- Individuazione linee elettriche di alta e media tensione e relative fasce attenzione (Art. 17.2 e 31 N.t.a.)

MAPPALI N°472-485 DEL FOGLIO N° 37

- Zona omogenea E3: agricola di rilievo paesaggistico (Art. 16.5 N.t.a.)

- AV – Aree vocate allo svolgimento dell'attività agricola di viticoltura e vinificazione (Art. 16.24) “

Inoltre si indica:

“Ai sensi dell’art. 4 comma 7 della L.R. 21 dicembre 2017 n.24, dopo la scadenza del periodo transitorio [31.12.2020, poi prorogato al 31.12.2021] “mantengono la loro efficacia e possono essere attuati con i titoli abilitativi edilizi richiesti, unicamente i PUA e gli altri strumenti urbanistici attuativi, comunque denominati, approvati in data antecedente all’entrata in vigore della presente legge, a condizione che siano convenzionati entro il termine perentorio di cinque anni [prorogati a sei anni, vale a dire entro il 31.12.2023] dalla data di entrata in vigore della presente legge e che sia prescritto l’immediato avvio dell’attuazione degli interventi ai sensi del comma 5, ultimo periodo”.

Per una puntuale ricognizione di dettaglio degli interventi urbanistici ed edilizi ammessi dopo la conclusione della prima fase del periodo transitorio, ai sensi del citato art. 4 della L.R. n. 24/2017, si veda l’Atto di coordinamento tecnico, ai sensi dell’art. 49 della l.r. 21 dicembre 2017, n. 24 e ss.mm.ii. (Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del suolo), in merito agli effetti della conclusione della prima fase del periodo transitorio previsto dagli articoli 3 e 4 della medesima L.R. n. 24 del 2017, approvato con Delibera Giunta Regionale Emilia-Romagna num.1956 del 22/11/2021. 1”

(vedasi CDU allegato per la lettura integrale)

Il Piano Particolareggiato di iniziativa privata n. 21 Località Pazzano di Sopra è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.45 del 29/06/2006.

E’ stata stipulata Convenzione per Piano Particolareggiato di iniziativa privata n.

21 con atto a ministero Notaio Dott.ssa Elena Staderini, in data 13/12/2007 rep. 16394/4888, registrato a Modena in data 28/12/2007 al n. 24099, trascritto presso

l’ Agenzia del Territorio di Modena il 02/01/2008 ai nn. 57/40.

In data 23/12/2008 veniva approvato Permesso di Costruire prot. 14716, Pratica Edilizia n. 6597 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria del P.P. suindicato.

In data 12/12/2009 veniva approvato Permesso di Costruire prot. 14044, Pratica Edilizia n. 6663 per Variante alle opere di urbanizzazione primaria del P.P. suindicato.

Detti titoli risultano decaduti.

Vedasi in particolare le problematiche e le criticità legate alla realizzazione dell' impianto di depurazione.

(vedasi allegati)

Dal punto di vista tecnico, allo stato attuale, sarà necessario rivedere e concertare con le altre proprietà interessate e con la p.a. tutte le fasi di futura pianificazione, aggiornando/ripresentando il Piano Particolareggiato esente di tutte le criticità emerse dalle istruttorie comunali suindicate, richiedendo un nuovo Permesso di costruire per le opere di urbanizzazione da effettuare nel comparto con eventuale nuova Convenzione, aggiornare i costi degli interventi, rinnovare le relative fidejussioni scadute, con conseguente aggravio delle problematiche e conseguente ricaduta negativa sulla concreta e rapida fattibilità.

Dovranno altresì essere cedute tutte le aree previste in capo alla pubblica amministrazione (urbanizzazioni ancora da realizzare) e rispettati i patti e le condizioni inserite nella Convenzione Urbanistica sopracitata (vedasi allegato).

Si rimanda agli allegati, da considerarsi parti integranti della presente relazione, per la lettura delle criticità, patti, termini e condizioni in essi elencati.

Si fa presente il Comune dovrà dotarsi del nuovo PUG (del quale si ignorano i contenuti essendo in fase di predisposizione comunale); le conseguenze negative

che la nuova pianificazione urbanistica potrà apportare possono essere sia in termini di fattibilità/tempistica che di potenzialità edificatoria, con possibile nocumento del valore commerciale dei beni.

Allo stato l'iter di pianificazione edificatoria dell'area risulta pertanto particolarmente incerto, difficoltoso e problematico, sia per le tempistiche relative all'iter di approvazione dei necessari titoli abilitativi, che per quelle rispetto alla prossima entrata in vigore del PUG; incidono negativamente la presenza di diverse proprietà nel Comparto (ed in parte dei lotti previsti) con conseguente necessità di concertazione dell'intervento con tutti i soggetti interessati e con la p.a., in tutte di tutte le fasi di progettazione e futura realizzazione.

Ad aggravare il quadro generale di incertezza sono le tempistiche per la progettazione, per il rilascio dei necessari pareri presso i pubblici uffici competenti, per la stesura ed approvazione di eventuale nuovo progetto/accordo/convenzione.

Essendo la situazione suscettibile di diversi scenari, sia sul piano giuridico che su quello urbanistico, si consiglia ai potenziali interessati agli immobili in esame di aggiornare ed approfondire preliminarmente l'acquisto, presso la pubblica amministrazione e le altre proprietà, la situazione urbanistica del Comparto.

A parere dello scrivente le suddette criticità e problematiche incidono in maniera particolarmente negativa sull'appetibilità commerciale dei beni.

COMPUTO METRICO

La consistenza catastale attuale dei terreni in esame risulta pari a complessivi mq.c. 25.354.

Nel P.P. 21 i terreni in esame corrispondono, al netto delle porzioni per opere di

urbanizzazione, ai lotti edificabili nn. 1 parte-3-4-5-6-7-8-9 parte-10 parte-11 parte- 15 parte-12-13-14-21-22-23-24-20 parte-25.

Il PP originario prevedeva per i lotti di cui sopra una SC di ca. mq. 2.100.

Nel seguito si assumerà quest'ultimo dato come mero riferimento, con la precisazione che la relativa SC potrebbe subire anche significative variazioni e/o decrementi in esito alla futura ripianificazione urbanistica dell'area.

STIMA DEI BENI

Le porzioni immobiliari vengono valutate nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Data la ragione pratica del presente elaborato di stima, considerando altresì la natura degli immobili oggetto di valutazione, delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per individuare il più probabile valore di mercato che gli stessi possono attualmente meritare, si è ritenuto opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo.

Pertanto, ricercati i dati di riferimento su cui articolare la stima, esperite le necessarie indagini di mercato, tenendo presente i più importanti parametri complementari a disposizione, il fine per cui è richiesta la valutazione, si ritiene di poter attribuire alle consistenze immobiliari stesse i seguenti valori.

IL PIU' PROBABILE VALORE DEI BENI

Parametro di riferimento P.P. = SC mq. 2.100

mq. 2.100 x €/mq. 120,00 = € **252.000,00**

VALORE € 252.000,00

VALORE DI REALIZZO (la percentuale di deprezzamento del 50% tiene conto anche di tutte le incertezze relative alla tempistica e fattibilità della pianificazione urbanistica, di eventuale diversa SC in capo ai terreni in esame, quest'ultima determinabile con certezza solo a seguito di futura progettazione, nonché di tutte le criticità in precedenza esposte)

€ 252.000,00 x 0,50 = € 126.000,00

TOTALE VALORE DI REALIZZO IMMOBILI 9) = € 126.000,00

Si ritiene a questo punto esaurito il compito affidatomi e si mettono queste risultanze a disposizione, in esecuzione al fiducioso incarico conferito.

Modena, 13/10/2022

Il perito stimatore

Arch. Andrea Buggini

