

GEOM. LUCA BARBIERI

via Erri Billò, 38

41049 - FORMIGINE (MO)

Partita IVA: 03131350369

Codice fiscale: BRBLCU68T02F257X

Telefono: 059550323- Fax: 059550323

e-mail: geom.lucabarbieri@gmail.com

PEC: luca.barbieri@geopec.it

ALLEGATI ALLA CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA
Tribunale di Modena

procedura n. 251/2021

**E . COPIA PERIZIA CON RIMOZIONE DATI
SENSIBILI**



GEOM. LUCA BARBIERI
via Erri Billò, 38
41049 - FORMIGINE (MO)
Partita IVA: 03131350369
Codice fiscale: BRBLCU68T02F257X
Telefono: 059550323 - Fax: 059550323
e-mail: geom.lucabarbieri@gmail.com
PEC: luca.barbieri@geopec.it

Tribunale civile di Modena

procedura esecutiva immobiliare n. 251/2021

CONDOMINIO ZETA DUE DIREZIONALE 70

contro

Giudice dell'esecuzione dott.ssa Roberta Vaccaro

PREMESSE

In data 26 luglio 2022, il sottoscritto Geometra Luca Barbieri, con studio in Formigine (MO), via Erri Billò n. 38, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di al n. 2754, a seguito di nomina accettata in data 12 agosto 2022 attraverso il deposito con modalità telematica del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima di immobili siti in Comune di Modena (MO) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

QUESITO 1

DIRITTI REALI

Con atto di compravendita a magistero Notaio Federico Manfredini Rep. _____, raccolta n. _____, in data _____ (in atti dal _____, n. _____ Reparto PI di Modena) è stata trasferita l'intera proprietà dell'immobile pignorato (NCEU Foglio 155 Particella 49 Subalterno 36), dalla società _____ alla società _____, con sede in _____, Via _____ n. _____, codice fiscale _____



I riferimenti del bene trasferito corrispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento contro l'esecutata _____, in forza degli atti d'acquisto trascritti precedentemente in suo favore.

BENI PIGNORATI

Da atto di pignoramento:

ufficio posto nel Comune di Modena, Via Pietro Giardini n. 456, scala C, piano 3, censito al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 155, particella 49, sub. 36, cat. B/5, cl. 2, consistenza mc 1117 e rendita catastale di € 2.019,09.

LOTTI

Il bene pignorato, nello stato di fatto in cui si trova e per le sue caratteristiche, non risulta divisibile, pertanto ai fini della redazione della presente perizia viene considerato un unico lotto immobiliare.

QUESITO 2

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI OGGETTO DI STIMA

Piena proprietà su porzione immobiliare ad uso ufficio sita in Comune di Modena, Via Pietro Giardini n. 456, scala C, piano 3 di seguito catastalmente identificata:

foglio 155, particella 49, sub. 36, cat. B/5, cl. 2, consistenza mc 1117 e rendita catastale di € 2.019,09;

composto da corridoio, disimpegno, uffici, sala open space, archivio, ripostiglio, servizi igienici e terrazzo scoperto.

Oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni condominiali come per legge e provenienza

CONFINI

L'unità immobiliare confina con vano scala e locale impianti condominiale a nord est; confina inoltre a nord ovest e sud con diversa proprietà ea dest con balcone condominiale.

Non essendo disponibile l'elaborato planimetrico presso l'agenzia del territorio, non è possibile identificare i sub confinanti con quella oggetto di stima e indicarne le proprietà.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari in esame risultano allibrate all'Agenzia del Territorio della Provincia di Modena, Comune Censuario di Modena, giuste le risultanze come segue:

Foglio 155

Mapp. 49, sub. 36, - Via Pietro Giardini n. 456, scala C, piano 3 - cat. B/5, cl. 2 - consistenza mc 1117 - rendita: Euro 2.019,09.

L'attuale disposizione interna dei locali si differenzia per la mancanza di un vano, in corrispondenza del confine sud, ricompreso attualmente nella superficie della sala open space.

La planimetria catastale è quella di impianto, risalente al primo accatastamento a seguito della costruzione del complesso immobiliare; i confini tra le diverse unità immobiliari sono di difficile



identificazione e la categoria catastale B5 assegnata (Scuole e laboratori scientifici, osservatori astronomici, osservatori meteorologici, ecc.) è differente da quella d'uso attualmente insediata, ascrivibile come A/10 (uffici e studi privati).

Occorre pertanto procedere all'aggiornamento della planimetria catastale, con assegnazione della categoria corretta, rideterminando la rendita catastale mediante il calcolo della consistenza in vani.

L'aggiornamento catastale (consistente in rilievo, redazione di nuova planimetria, classamento e aggiornamento della rendita) effettuato da professionista abilitato presuppone una spesa di circa € 1000,00.

DESCRIZIONE

Il primo sopralluogo presso i cespiti oggetto di esecuzione immobiliare è stato effettuato in data 18 novembre 2022 in presenza di delegato del custode giudiziario e del Sign.

(per la conduttrice).

In data 27/12/2022 è stato effettuato ulteriore sopralluogo, finalizzato alle verifiche tecniche in presenza del Sign .

Trattasi di vari locali ad uso prevalente ufficio e accessori, situati al terzo piano della "scala C" del complesso immobiliare destinato ad attività direzionali, denominato Direzionale Settanta, edificato nei primi anni 70 ed identificato come lotto B in fase progettazione e costruzione.

L'ubicazione plano altimetrica dei locali li inserisce in una porzione del complesso materializzato in parte entro la proiezione della torre della scala C (ulteriori 7 piani) e in parte esternamente alla stessa, nel corpo di fabbrica che si sviluppa su 3 piani, congiungendo la torre B a quella limitrofa verso sud ovest.

Nella porzione di locali esterna alla proiezione della torre B il complesso non presenta piani ulteriori e i locali in oggetto sono sormontati unicamente dal solaio di copertura piano in latero cemento impermeabilizzato.

Quanto sopra per evidenziare che in fase di sopralluogo si è potuto constatare la presenza di numerose tracce di infiltrazioni su pareti e soffitti, provenienti dalla copertura piana e materializzate nei locali che si trovano al confine con lo spiccatto della parete vetrata (lato est) della torre B e la copertura piana.

Dette infiltrazioni sono di complessa risoluzione, essendo evidenti in diversi locali e interessando una cospicua superficie di copertura piana; la risoluzione efficace solitamente avviene solo con intervento radicale e complessivo di sostituzione dello strato impermeabilizzante, con spese elevate, da ripartirsi nella fattispecie tra la proprietà interessata e il condominio, come da indicazioni civilistiche.

Della problematica si terrà conto in sede di valutazione del prezzo e della commerciabilità dell'immobile. Si vedano le rappresentazioni fotografiche di cui all'allegato C.

La disposizione dei locali rispetto all'accesso dal vano scala condominiale comprende una prima serie di uffici e un rispostiglio che affacciano sul lato ovest e sul terrazzo di proprietà (sud ovest), collegati da atrio di ingresso.

L'atrio accede inoltre all'open Space centrale che si sviluppa fino al confine sud da un lato, e ad est fino a disimpegno guardaroba che collega una ulteriore serie di uffici e un archivio.

I servizi igienici, constano di due bagni (comprensivi di antibagno), accessibili dall'area open space a ridosso del confine nord e praticamente equidistanti da entrambe i gruppi di uffici.

La terrazza di proprietà è accessibile dall'area open space.



I locali si presentano in buono stato di conservazione, i pavimenti sono in marmo, originali dell'epoca, gli arredi sono adeguati alle attività insediate; fatta eccezione per quanto specificato per le infiltrazioni, non si ritiene di dovere segnalare null'altro.

Gli impianti condominiali di climatizzazione e produzione acqua sanitaria, in quanto obsoleti ed energivori sono stati dismessi da diversi anni.

Conseguentemente le spese di gestione condominiale si sono dimezzate passando da oltre 20.000 euro all'anno agli attuali circa 10.000 euro per l'unità immobiliare in oggetto.

Attualmente la climatizzazione invernale ed estiva vengono gestite privatamente con pompe di calore a parete; il trattamento dell'acqua calda sanitaria nei servizi igienici, avviene tramite boiler elettrico.

L'impianto elettrico è anch'esso obsoleto, in diversi tratti fuori traccia in canaline esterne per l'alimentazione delle postazioni di lavoro, necessita di un intervento di messa a norma.

I locali sono energivori causa l'assenza di isolamenti murari e la presenza di ampie superfici vetrate di trasmittanza termica elevata.

Per un quadro complessivo della spese di gestione vanno considerate le spese di climatizzazione autonome che per ampiezza dei locali e relative dispersioni termiche, sono certamente elevate, seppure gestite con dotazioni impiantistiche maggiormente performanti.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si veda la relazione notarile ventennale in atti del 02/08/2021 a cura del Notaio Fabrizio Figurelli, di Cavezzo (MO).

PROVENIENZA

Al ventennio la consistenza in oggetto risultava di proprietà della società "IMMOBILIARE FRANCO DI GASPARINI F. & c. S.A.S." con sede in Modena alla stessa pervenuta per acquisto con atto del Notaio Camilla Aggazzotti in data 17.10.1984 rep. 161364/16338 trascritto a Modena il 14.11.1984 al n. 12869 part.

Con atto del Notaio Rolando Ramacciotti in data 20.2.2004 rep. 46124 trascritto a Modena il 3.3.2004 al n. 4234 part., la società "IMMOBILIARE FRANCO DI GASPARINI F. E C. S.A.S." modificava la propria ragione sociale in "IMMOBILIARE FRANCO DI GASPARINI STEFANO E C. S.A.S." mantenendo la propria sede sociale in Modena.

Con atto del Notaio Flavia Focchi in data 14.5.2014 rep. 41968/16778 trascritto a Modena il 6.6.2014 al n. 9357 part., la società "IMMOBILIARE FRANCO DI GASPARINI STEFANO E C. S.A.S." con sede in Modena vendeva la consistenza in oggetto alla società con sede in .

Con atto di compravendita a magistero Notaio Federico Manfredini Rep. N. , raccolta n. , in data (in atti dal , n. Reparto PI di Modena) è stata trasferita l'intera proprietà dell'immobile pignorato dalla società alla società , con sede in

QUESITO 2.1: REGIME URBANISTICO-EDILIZIO

Il complesso direzionale 70 stralcio B risulta edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

domanda di Licenza edilizia n. 1860/1969 prot. 8928 del 28 ottobre 1969, autorizzata in data 09/10/1970 e successive integrazioni;



autorizzazione di agibilità con decorrenza 14/11/1973 , protocollo gen. 2434/72, a seguito di visita ispettiva dell' ufficiale sanitario.

L'immobile oggetto di pignoramento è stato soggetto a trasformazioni edilizie in forza dei seguenti titoli edilizi:

Art. 26 - PE 1373/94 prot. 17771 del 31/05/1994

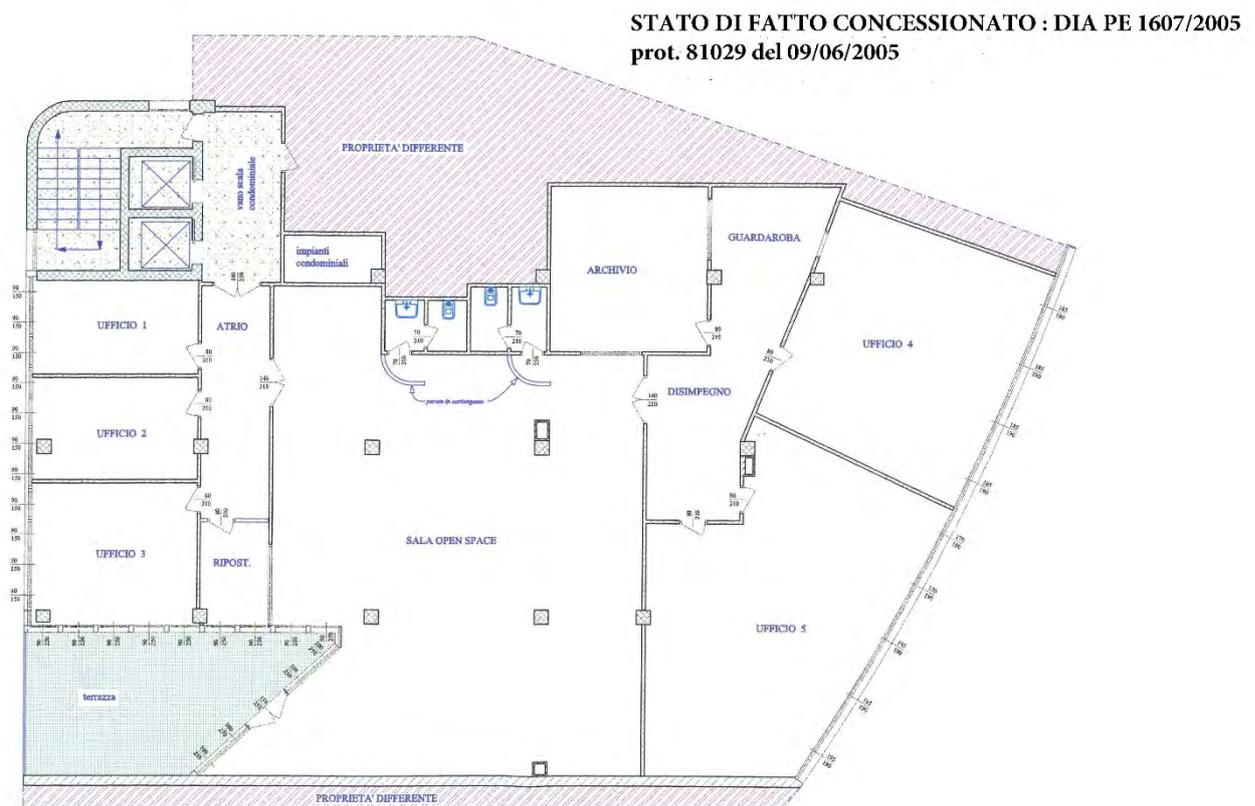
DIA PE 2826/2004 - PROT. 144354 DEL 02/11/2004

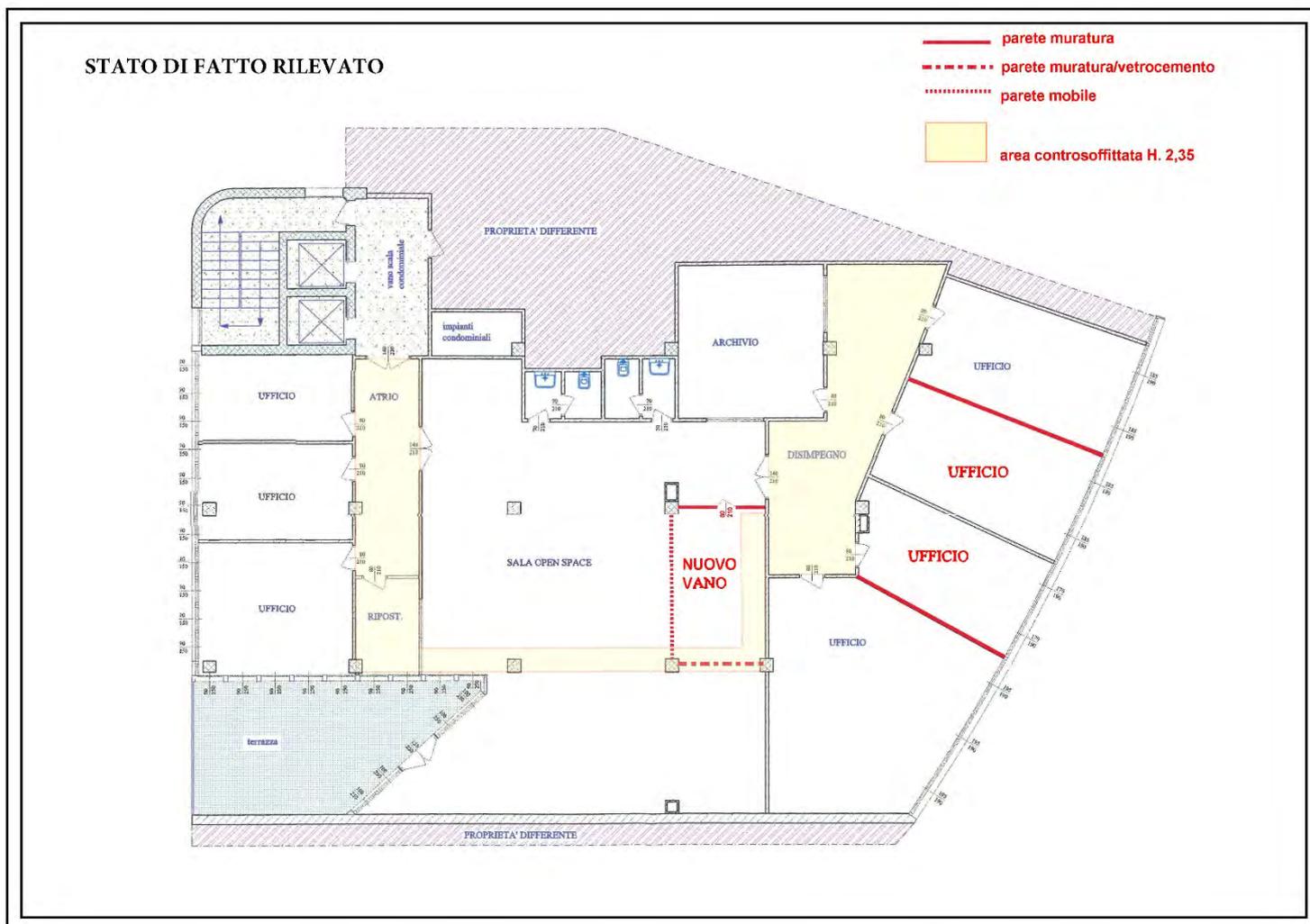
DIA PE 1607/2005 prot. 81029 del 09/06/2005

Lo stato di fatto concessionato deriva dagli schemi progettuali di cui alla dia DIA PE 1607/2005 e riscontra le seguenti difformità rilevate al momento del sopralluogo:

- Sono stati ricavati due vani ufficio nella zona ovest mediante posa in opera di due pareti divisorie;
- È stata ricavato un vano chiuso, non meglio identificato, delimitato all'interno della zona open space;
- È stata rilevata la presenza di controsoffittatura nei vani a destinazione atrio, disimpegno, ripostiglio e in parte dell'area open space.

Il tutto come illustrato nelle seguenti rappresentazioni grafiche relative a stato di fatto concessionato e stato di fatto rilevato:





Le difformità rilevate sono state materializzate riproponendo il layout del progetto originario, dopo essere state rimosse nel corso dei seguenti interventi edilizi.

Si ritiene Possano essere sanate mediante la presentazione di pratica Cila in sanatoria ai sensi dell'art. 16 bis comma 1 della legge regionale 23/2004, con una spesa presunta di euro 2.500 comprensiva di spese tecniche e sanzione.

Nel corso del sopralluogo si è rilevata una altezza utile da pavimento a soffitto (esclusi i vani corridoi e atri) di ml 2,80, che trova riscontro con quanto indicato in planimetria catastale, ma non coincide con quella rappresentata in tutti gli interventi edilizi, sempre indicata in ml. 2,90.

Pavimenti e soffitti (ove non controsoffittati) non hanno subito modifiche sostanziali dall'epoca di costruzione dell'immobile e le differenze di altezza rispetto gli elaborati progettuali non sono state accertate in sede di sopralluogo finalizzato al rilascio di certificazione di agibilità, pertanto si ritiene che non costituiscano abuso edilizio ma tolleranze ai sensi dell'art 19 bis comma 1 ter della legge regionale 23-2004.

Le stesse dovranno essere dichiarate e rappresentate correttamente dal tecnico abilitato nella prima pratica edilizia che interesserà a vario titolo l'unità immobiliare, ai sensi dell'art. 19 bis comma 1 quater della legge regionale 23-2004.

Infine è stata rilevata la presenza all'interno dell'open space di pareti attrezzate, anche con porte, che delimitano spazi di attività ma non definiscono vani chiusi, semplicemente appoggiate a terra e di altezza inferiore a quella interpiano.

Si ritiene possano essere classificate come arredi e non come partizioni divisorie.



QUESITO 2.3

LOTTO UNICO :

piena ed intera proprietà di porzione immobiliare ad uso ufficio sita in Comune di Modena, Via Pietro Giardini n. 456, scala C, piano 3 di seguito catastalmente identificata:

foglio 155, particella 49, sub. 36, cat. B/5, cl. 2, consistenza mc 1117 e rendita catastale di € 2.019,09;

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	389,62	100%	389,62
Terrazze scoperte	32,57	25%	8,14
Superficie commerciale totale, m²			397,76

Modalità seguita per il calcolo della superficie:

Allegato C del DPR 138/1998

VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

Lo scopo della stima è la definizione del valore di mercato del lotto immobiliare sopra descritto: il valore di mercato è il più probabile prezzo al quale un determinato bene può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza costrizione.

Per quanto sopraesposto, si è ritenuto adottare il procedimento estimativo della "Stima Per Confronto Diretto Comparativa" e pertanto si è tenuto conto delle caratteristiche dei beni da stimare, dello stato di manutenzione e delle finiture, della destinazione d'uso, della collocazione nel territorio.

Per la valutazione dei prezzi si fa riferimento al valore di altri fabbricati, presenti nelle vicinanze, in aree limitrofe comparabili, che siano stati oggetto di compravendita in tempi recenti, in sede di libera contrattazione ed in condizioni analoghe di posizione, consistenza, finiture e stato di conservazione.

INDIVIDUAZIONE VALORE DI ZONA

Si è rilevato un valore medio di mercato nella zona ricompreso tra euro/mq 1.100,00 e euro/mq 1.500,00.

Occorre però specificare che per la stima in oggetto occorre tenere conto delle seguenti considerazioni

- L'area del direzionale 70 presenta attualmente scarsa appetibilità commerciale, per effetto dei notevoli costi di gestione ordinaria e straordinaria non migliorabili se non con un radicale intervento di riqualificazione, molto oneroso e ad oggi nemmeno ipotizzabile, considerate le caratteristiche costruttive e i materiali utilizzati;
- nel medesimo complesso, nello stesso immobile ed in quelli limitrofi, sono varie le offerte di unità immobiliari in vendita o affitto a basso prezzo, nonostante la riduzione delle spese di gestione per effetto della cessazione delle forniture condominiali;



- L'immobile oggetto di stima presenta una superficie commerciale importante e necessita di spese di manutenzione straordinaria, per effetto delle infiltrazioni di acqua dal solaio di copertura e di una messa a norma di tutti gli impianti.

Per le considerazioni di cui sopra si ritiene opportuno assumere come riferimento di valore pari a euro/mq 700 per l'immobile oggetto di stima

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
Spese catastali	€ 1.000,00
Sanatorie edilizie	€ 2.500,00
Totale	€ 3.500,00

Valore stimato: € 274.932,00 = (€ 700,00 x m² 397,76) - € 3.500,00

Valore stimato arrotondato: € 275.000,00

abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, per l'assenza di garanzia per vizi occulti, per eventuali costi di regolarizzazione edilizia, (15% del valore suindicato)

€ 275.000,00 x 0.85 = € 233.750,00

VALORE STIMATO ARROTONDATO € 234.000,00

QUESITO 3

STATO DI POSSESSO

L'immobile è occupato dalla ditta , in forza del contratto di affitto stipulato con in data 13 settembre 2022 e registrato telematicamente il 13/10/2022 al n. - serie e codice identificativo .

SPESE CONDOMINIALI

Ad oggi, sulla base di bilanci consuntivi approvati e mai impugnati fino al 2021 e sulla base del preventivo di spesa 2022 approvato (consuntivo non ancora approvato), risultano le seguenti posizioni debitorie:

€ 137.849,03 (di cui € 135.797,95 fino a fine 2021 ed € 2.051,08 per i 4 mesi di competenza del 2022)

€ 9.790,22 (totalmente riferiti agli 8 mesi di competenza del 2022)

Si allega estratto consuntivo inviato dall'amministratore condominiale.

CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione ritenuto congruo per gli immobili pignorati risulta di €/annui 15.000,00,



corrispondenti a €/mese 1.250,00.

FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

Non risultano iscritte formalità pregiudizievoli a carico del suddetto immobile alla data della trascrizione del pignoramento, ad eccezione della seguente formalità: ipoteca giudiziale iscritta a Modena in data 21 dicembre 2020 al n. 5518 reg. part., in favore di "Condominio Zeta Due Direzionale Settanta", con sede in Modena, per Euro 100.000,00.

ALLEGATI:

- A-DOCUMENTAZIONE URBANISTICA – AMMINISTRATIVA;
- B-SITUAZIONE IPOCATASTALE;
- C-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- D-SITUAZIONE CONODMINIALE;
- E- COPIA PERIZIA CON RIMOZIONE DATI SENSIBILI.

Ad evasione dell'incarico ricevuto, si ringrazia per la fiducia accordatami, restando a disposizione del giudice per ogni eventuale chiarimento.

Il perito Estimatore

Geom. Luca Barbieri

