

## **TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

*Sezione Fallimentare - G.D. Dott.ssa Anna Maria Rossi*

### **Fallimento n. 52/13 - LOTTO N. 12**

*Curatore Dott. Rag. Germano Camellini*

\* \* \* \* \*

#### **Stima immobili siti nel Comune di Vignola (MO)**

Il sottoscritto Geom. Pierfederico Marinoni, libero professionista con studio a Bologna in via Riva di Reno n. 54, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Bologna con il n. 2912, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Bologna, a seguito dell'incarico, ricevuto dal Dott. Rag. Germano Camellini curatore del Fallimento, avente ad oggetto la valutazione dei beni immobili di pertinenza del summenzionato fallimento, relaziona quanto segue:

#### **Premesse**

Lo scrivente consulente d'ufficio ritiene preliminarmente doveroso precisare che la presente perizia riguarda il cespite immobiliare attinente al fallimento in epigrafe e, precisamente, porzione immobiliare sita in Comune di Vignola (MO) località Brodano, Via Modenese n. 1782 rappresentata da un'autorimessa posta al piano interrato.

Relativamente al summenzionato bene lo scrivente consulente tecnico d'ufficio precisa che l'immobile è stato attentamente ispezionato, eseguendo contestualmente

riprese fotografiche e rilievi metrici a campione. Al fine di verificare la legittimità dei beni, sono state reperite presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vignola (MO) le relative pratiche edilizie, mentre presso l'Agenzia del Territorio di Modena - Catasto Fabbricati/Terreni del Comune di Vignola (MO) è stata acquisita la necessaria documentazione catastale.

### *Criteri estimativi*

Per quanto concerne la valutazione economica si è adottato il metodo comparativo (basato sul confronto di beni aventi caratteristiche simili per ubicazione, destinazione, grado di finitura, ecc.), procedendo all'acquisizione di informazioni presso operatori del settore e alla consultazione delle più recenti tabelle dell'*Agenzia delle Entrate* e dell'*Osservatorio dei valori immobiliari F.I.A.I.P.*. Si è inoltre tenuto conto del particolare andamento del mercato immobiliare, attualmente in grave stagnazione nonché la rilevante quantità di beni analoghi presenti sul mercato (offerta superiore alla domanda). I dati reperiti hanno consentito di determinare i valori unitari di mercato (prezzo/mq.) distinti per destinazione d'uso. Le superfici commerciali del compendio sono state calcolate sommando alla superficie lorda di ogni unità (comprensiva degli spessori delle pareti per intero o per metà qualora confinanti con altre proprietà e/o parti comuni) le superfici delle pertinenze esclusive opportunamente paramtrate. Si precisa altresì che, trattandosi di una procedura fallimentare le determinazioni estimative sono state ridotte (di prassi di una percentuale variabile tra il 15% e il 30% per singolo cespite) al fine di incentivare la vendita dei beni.

### Ubicazione e descrizione generale del compendio

Il bene in oggetto è collocato nel territorio comunale di Vignola (MO) località Brodano in Via Modenese n. 1782. Tale comparto, a prevalente vocazione residenziale, è situato su di un'importante arteria (SP623) di collegamento della zona sud-orientale della provincia di Modena che mette in comunicazione il territorio pedecollinare bolognese e modenese; dista 3 km dal centro cittadino, circa 20 km dal Comune di Modena, circa 8 km dal Comune di Marano Sul Panaro, circa 31 km dal capoluogo di Regione e circa 10 km dall'ingresso dell'autostrada A1 "Modena Sud".

La zona in cui sorgono i beni oggetto di stima è ben servita da infrastrutture risulta sufficientemente appetibile da un punto di vista commerciale in quanto compresa in una frazione di un piccolo Comune contornato da spazi verdi e da aree coltivate poste sui pendii collinari; il territorio presenta un andamento pianeggiante-pedecollinare, in quanto posto in prossimità del tratto collinare dell'Appennino tosco-emiliano-ligure.

La zona in questione risulta sufficientemente servita da mezzi per il trasporto pubblico su gomma per il collegamento ai centri abitati limitrofi, si rende necessario l'utilizzo del mezzo proprio per i cosiddetti piccoli spostamenti che per raggiungere la vicina stazione ferroviaria di Vignola (che dista circa 2 km).

Il fabbricato che comprende le u.i. in questione (vedere documentazione fotografica allegata) è stato realizzato a metà del primo decennio del 2000, ed è compreso nel centro residenziale denominato "La Meridiana" costituito da un unico fabbricato con al suo interno n. 4 vani scala.

Il lotto di terreno che comprende il fabbricato risulta completamente recintato da muretto e recinzione fissa metallica, risulta asfaltato e destinato perimetralmente per il transito carraio per il parcheggio interno che per l'ingresso alle autorimesse interrato, al piano terra sono presenti camminamenti pedonali di accesso ai n. 4 vani scale contornati da aiuola a verde.

L'immobile ha una forma rettangolare regolare, si eleva per 5 piani fuori terra oltre l'interrato (collegati da n. 4 ascensori e relativi vani scala), è caratterizzato dalla presenza di balconi ai piani con struttura e parapetto curvilinei, la struttura portante della costruzione (vedere documentazione fotografica allegata) è stata realizzata in c.a. e muratura, pareti esterne intonacate e tinteggiate civilmente, i solai interpiano sono realizzati in latero-cemento con soprastante soletta in c.a., il vano scale e i gradini sono pavimentati in lastre di graniglia di marmo con pareti verniciate a smalto, la copertura, a falde inclinate, è realizzata con struttura in legno con travi e travetti, tavolato ligneo, isolamento termico in polistirene estruso e soprastante manto in coppi.

### Descrizione dell'unità immobiliare

L'autorimessa oggetto di stima si pone al piano interrato del fabbricato condominiale, si sviluppa per una superficie commerciale di circa mq. 15 ed è composto da un unico vano capace di ospitare un'autovettura di medie dimensioni; l'autorimessa è dotata di portone basculante in lamiera e struttura metallica, pavimento in cemento industriale, così come il corsello comune e pareti in blocchi di cemento alveolare sprovvisti di intonaco.

L'unità si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione.

Relativamente agli impianti, si segnala che non sono state prodotte allo scrivente le *Certificazioni di conformità*.

### **Situazione catastale**

Presso l' Agenzia delle Entrate di Modena - Ufficio del Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di Vignola (MO) l' unità oggetto di stima risulta identificata al:

- foglio 7, particella 489, sub. 187, categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq., superficie catastale 16 mq. rendita catastale euro 46,27, Via Modenese, Piano S1 (autorimessa).

Dalla verifica di comparazione tra lo *stato attuale* dell'immobile (rilevato in sede di sopralluogo) e la *planimetria catastale* (prot. n. MO0275598 del 03/12/2009) non sono state rilevate difformità.

### **Confini**

Il bene oggetto di stima confina con ragioni di altra proprietà (subb. 186 e 188), parti comuni (corsello carraio, ecc....), salvo altri.

### **Provenienza**

Con atto di compravendita regolarmente registrato e trascritto.

### **Precedenti edilizi e conformità**

Presso l' Archivio del Comune di Vignola (MO) sono state individuate le seguenti pratiche edilizie (vedere allegati):

- Permesso di Costruire n. 13355 Prot. N. 20990/2004 rilasciato in data 17/03/2005 (per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione – lotto N. 2 P.P.);
- Denuncia di Inizio Attività a Variante Prot. n. 24936 presentata in data 13/12/2007 (variante in corso d’opera al P.d.C. 20990);

A seguito della disamina dell’elaborato grafico allegato all’ultimo stato legittimo (rappresentato negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie suddette ed in particolare all’ultima D.I.A. 24936/07) e a fronte della comparazione con lo stato attuale, lo scrivente ha accertato che esiste corrispondenza. L’unità risulta sprovvista del certificato di abitabilità e del certificato di prevenzione incendi.

### Destinazione urbanistica

Nel vigente Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Vignola (MO) (approvato con deliberazione consiliare n. 75 del 24.11.2015) il fabbricato che comprende l’u.i. oggetto di stima, ricade in zona omogenea B.2 – zone residenziali ad assetto urbanistico consolidato (disciplinata dall’art. 62).

### Occupanti - fruitori

All’attualità l’immobile oggetto di stima risulta liberi da vincoli di occupazione.

### Determinazione del valore

Al fine di determinare il valore del bene si procede preliminarmente al calcolo della superficie commerciale dell’unità immobiliare come segue:

Autorimessa (mq. 15,00 x 100%)	mq.	15,00
--------------------------------	-----	-------

Pertanto le indagini commerciali hanno consentito di determinare in € 10.000,00 il valore dell'autorimessa stimato a corpo.

Ciò detto, come in precedenza anticipato (*ndc*: capitolo criteri estimativi), trattandosi di una procedura fallimentare il valore dei beni viene ridotto d'ufficio del 20% (*ndc*: percentuale di abbattimento del valore) rideterminando quindi il prezzo base d'asta in: € 10.000,00 x 0,80 =

€ 8.000,00 (euro ottomila/00) prezzo base d'asta Lotto n. 12

\* \* \* \* \*

Lo scrivente ritiene, con la presente relazione composta da 7 pagine dattiloscritte e dagli allegati sotto elencati, di avere assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Illustrissimo Signor Giudice Delegato e del Curatore Fallimentare per eventuali chiarimenti.

Con osservanza.

Bologna, 4 aprile 2018

Geom. Pierfederico Marinoni



Allegati:

1. planimetria catastale;
2. documentazione fotografica;
3. stralcio elaborato grafico d.i.a. 24936/07.