

Fallimento n° 43/17;

CURATORE: dott.sa Arianna Poltronieri

PERIZIA DI STIMA
DELL'IMMOBILE SITO A MODENA IN VIA
ZUCCONI 90

Il Perito:
Geom. Paolo Laurenti

Fallimento n° 43/17

Curatore: dott.sa Arianna Poltronieri

* * *

* * *

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

Il curatore del fallimento in epigrafe in data 03 Aprile 2018 incaricava il sottoscritto Geom. Laurenti Paolo, libero professionista con studio tecnico in Gazoldo degli Ippoliti, Piazzetta Postumia 4, quale perito estimatore dei beni immobili in oggetto ex art. 87 c2° L.F., affidando il quesito che si allega integralmente sub.1.

SOPRALLUOGO PERITALE

Lo scrivente, accettato l'incarico di cui sopra provvedeva ad effettuare sopralluogo di rito in data 04 Aprile 2018 con contestuale ricognizione fotografica dei beni di seguito meglio identificati e descritti.

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

L'immobile oggetto di stima è posto in Comune di Modena alla via Zucconi n° 90 e precisamente al piano terzo di edificio condominiale. Per l'identificazione dello stesso si fa riferimento al catasto del comune di Modena presso i registri del quale risulta così individuato:

Fg.155, Part. 169, Sub. 19, zona cens. 2, cat. A/10, Cl. 3, cons. 5 vani, Sup. Cat. 132 mq, Rendita 1.743,04 €

Fg.155, Part. 170, Sub. 73, zona cens. 2, cat. C/6, Cl. 5, cons. 23 mq, Sup. Cat. 24 mq, Rendita 111,66 €.



Studio Tecnico Geometra Paolo Laurenti

P.ta Postumia 4 - 46040, Gazoldo degli Ippoliti (MN)

P.Iva: 02327770208 - Cod. Fisc.: LRN PLA 88E31 A470M

Mobile: 346 68 75 815 - email: geom.laurenti@gmail.com

Il tutto tra i confini:

Per il locale ad uso ufficio: a Nord il vano scala comune (sub 7) e l'unità di cui al sub 10; ad Est e Sud il sottostante cortile comune; ad Ovest l'unità di cui al sub. 8. Per l'autorimessa: a Nord la corsia di manovra comune; ad Est l'autorimessa di cui al sub. 72; a Sud il terrapieno; ad Ovest l'autorimessa di cui al sub. 74.

Per una più completa identificazione dell'immobile si allegano planimetrie catastali, estratto di mappa e relative visure.

Trattasi in particolare di ufficio al piano terzo e relativa autorimessa posta al piano interrato, di edificio di recente realizzazione costituito da n° 3 palazzine, nello specifico l'unità oggetto di perizia è inserita nel lotto denominato H3. L'edificio è inserito in un contesto urbano direzionale del comune di Modena, infatti nelle immediate vicinanze dello stesso si trovano uffici pubblici come l'ufficio postale, la sede provinciale dell'Ag. delle Entrate e polo scolastico; oltre a sedi di alcune assicurazioni e banche private. L'immobile nel complesso si presenta in buono stato manutentivo, le facciate sono rivestite con mattoncini "faccia a vista" per la maggior parte e con intonaco tradizionale al civile di colore giallo tenue per la rimanente. Il fabbricato è parte di un complesso condominiale da n° 3 palazzine che affacciano sulla piazzetta interna realizzata con pavimentazione in mattoncini autobloccanti di cemento e zone a verde discretamente curate. All'ufficio si accede da portico comune di ingresso e scala interna con rivestimento in granito di color grigio e ringhiera in ferro verniciato. L'unità oggetto di perizia è costituita da n° 3 vani ricavati con pareti divisorie in cartongesso al fine di meglio fruire gli spazi di lavoro; inoltre si trova una zona servizi con antibagno e bagno ed una terrazza con affaccio sulla piazzetta frontale alla palazzina. La pavimentazione è realizzata in piastrelle di gres porcellanato fucato; mentre nella zona servizi si trovano piastrelle di ceramica sia per la pavimentazione che per il rivestimento delle pareti. I serramenti sono in alluminio a taglio termico di color verde con vetrocamera e veneziane oscuranti interne. Dal punto di vista impiantistico, l'unità è dotata di sistema di



Studio Tecnico Geometra Paolo Laurenti

P.ta Postumia 4 - 46040, Gazoldo degli Ippoliti (MN)
P.Iva: 02327770208 - Cod. Fisc.: LRN PLA 88E31 A470M
Mobile: 346.68.75.815 - email: geom.laurenti@gmail.com

climatizzazione invernale ed estiva composto da unità esterna di generazione posata sul tetto ed unità a ventilconvettori interni presenti in ogni vano in tipologia a mobiletto. Per quanto riguarda l'impianto elettrico lo stesso è completo ed attrezzato per l'attività d'ufficio, si notano alcune implementazioni eseguite con canaline esterne. Dal punto di vista della classe energetica, l'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità, che colloca l'unità in classe B con valore EP tot = 9.80 kWh/mc anno; l'attestato a firma dell'Ing. Arianna Sala è stato rilasciato il 26/01/2011 e pertanto valido sino al 26/01/2021; il codice identificativo presso il catasto energetico regionale è 00624-06511-2011.

In tema di dotazione impiantistica è stato rilevato in sede di sopralluogo che l'impianto di climatizzazione estiva non funziona correttamente; si ipotizza, al fine di una soluzione definitiva del problema un costo che si aggira attorno ai 5.000,00 € (cinquemila/00).

Al fine di un più preciso inquadramento dell'immobile si allega di seguito un esploso della mappa territoriale con individuazione del contesto urbano.

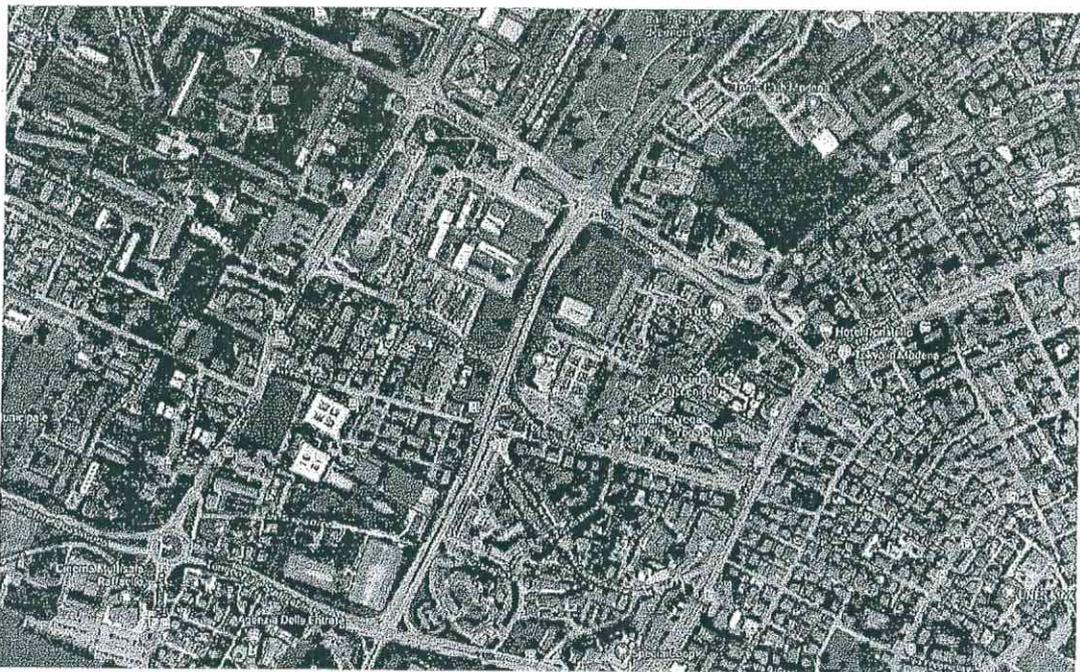


Figura I - esploso dell'ortofoto della zona interessata

Studio Tecnico Geometra Paolo Laurenti
P.ta Postumia 4 - 46040, Gazoldo degli Ippoliti (MN)
P.Iva: 02327770208 - Cod. Fisc.: LRN PLA 88E31 A470M
Mobile: 346 68 75 815 - email: geom.laurenti@gmail.com

1) COMPRAVENDITA DEL 13/05/2011 nn. 71139/23589

Con atto a ministero Notaio Dott. G. Fabbi del 13/05/2011 la società
acquista la piena proprietà e per l'intero dell'immobile
oggetto di stima dalla società ---- con
sede in Modena via Zucconi 90, C. F. e P.IVA

2) COMPRAVENDITA DEL 29/06/2004 nn. 64122/12682

Con atto per Notaio Dott. E. Spagnoli di Modena in data 29/06/2004
trascritto a Modena il 07/07/2004 nn. 20524/12929 la società
s.a.s. acquistava gli immobili che ci occupano, dalla società
con sede in Carpi C.F. e P.IVA

3) COMPRAVENDITA DEL 26/09/2001 n. 59871 di Rep

Con atto di compravendita per Notaio Dott. E. Spagnoli di Modena in
data 26/09/2001 la società acquistava dalle
società con sede in
Modena C.F. pro quota di 2/3) e
con sede in Carpi
(MO) C.F. (pro quota di 1/3) gli immobili oggetto di
stima.

Si evidenzia che dal punto di vista catastale le particelle 169 e 170 sono
state oggetto di variazione con T.M. del 25/11/2002 prot. 230881 ed
originano dal precedente mappale 86.

4) COMPRAVENDITA DEL 29/11/2000 n. 106028 di Rep.

Con atto di compravendita del Notaio Dott. E. D'Ascoli di Modena in
data 29/11/2000 le precitate società
acquisivano dalla società
con sede in Modena C.F. la piena proprietà dei
terreni (di cui al Fg. 155 Mappale 86) su cui venne successivamente
edificato il complesso immobiliare in cui è ricompresa l'unità oggetto di
stima.



Studio Tecnico Geometra Paolo Laurenti

P.ta Postumia 4 - 46040, Gazoldo degli Ippoliti (MN)

P.Iva: 02327770208 - Cod. Fisc.: LRN PLA 88E31 A470M

Mobile: 346 68 75 815 - email: geom.laurenti@gmail.com

Si da atto che la società _____ era proprietaria
dell'immobile a far data dal 25/11/1994.

Precedentemente a mero titolo informativo gli immobili furono intestati al
Comune di Modena che a sua volta lo acquisiva in data 26/06/1980 dalla Sig.ra
(per 1/2) e dalla società _____
(per 1/2).

Vincoli oneri e gravami giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente

Per quanto riguarda i gravami giuridici che verranno trasferiti con l'immobile e
pertanto rimarranno a carico dell'acquirente, è doveroso indicare che l'area ove
sorge il fabbricato di cui le unità in oggetto fanno parte, è iscritta in un Piano
Particolareggiato e pertanto sono presenti vincoli derivanti dal piano stesso; in
particolare:

- sono assoggettati a servitù di pubblico passaggio gli spazi condominiali,
porticati posti al piano terra, aventi una funzione di comunicazione con
gli attigui parcheggi pubblici e le attigue aree destinate a verde pubblico;
- sulle aree gravano anche, a favore del Enti istituzionalmente operanti nei
servizi, servitù permanenti di esecuzione e mantenimento delle opere di
urbanizzazione primaria di pubblico interesse previste dal progetto
esecutivo delle opere di urbanizzazione del Comparto. Con riferimento
alle suddette aree, la parte acquirente assume, per se e suoi aventi causa,
anche i seguenti gravami;
- obbligo perenne di accollarsi, secondo una ripartizione proporzionale, le
spese di manutenzione ordinaria e straordinaria per la pulizia, la
spazzatura, lo sgombero neve, lo smaltimento delle acque piovane, il
mantenimento in condizioni di decoro, efficienza e funzionalità, la
sorveglianza e l'illuminazione notturna, la cura e la tutela dei manufatti
ivi esistenti, pavimentazioni, tombini, arredi e quant'altro;



Studio Tecnico Geometra Paolo Laurenti
P.ta Postumia 4 - 46040, Gazoldo degli Ippoliti (MN)
P.Iva: 02327770208 - Cod. Fisc.: LRN.PLA.88E31-A470M
Mobile: 346 68.75.815 - email: geom.laurenti@gmail.com

- divieto perenne di occupazione abusiva, anche temporanea, di ostruzione o di impedimento al libero godimento degli aventi diritto;
- obbligo di rimozione di qualsiasi impedimento od ostruzione, anche provocate da terzi, e di ripristino nello stato quo ante;
- obbligo di provvedere, da parte degli acquirenti, a proprie spese secondo una ripartizione proporzionale alle quote di proprietà, alla manutenzione e cura delle parti comuni e condominiali, verde compreso;
- obbligo di mettere a disposizione della M.E.T.A. s.p.a. un locale per l'allestimento di cabina di trasformazione elettrica, qualora la richiesta di potenza dell'acquirente superi le previsioni originarie di progetto
- divieto di successivo frazionamento di parti condominiali o comuni, anche in caso di alienazione, che potrà avvenire unicamente in proprietà indivisa, secondo quote proporzionali alle superfici utili alienate e con il vincolo di destinazione d'uso del planivolumetrico approvato;
- divieto di stralciare parte di dette aree con recinzioni o barriere, potendo sussistere esclusivamente le recinzioni che delimitano le aree di pertinenza dei singoli edifici, come eventualmente risultanti dal planivolumetrico approvato e dalle concessioni edilizie rilasciate;
- divieto di compiere azioni tendenti ad interrompere o impedire il godimento, da parte degli aventi diritto, delle servitù attive o passive gravanti sull'immobile ed in particolare di ostruire o compiere atti impeditivi dell'uso e del passaggio cui i lotti sono asserviti;
- divieto di eseguire sugli immobili interventi esterni, anche di carattere manutentivo, che ne alterino il decoro, l'immagine ed il carattere, senza preventiva autorizzazione della Commissione Edilizia Comunale;
- divieto di occupare abusivamente spazi pubblici, pavimenti o a verde, contigui o disgiunti dalle rispettive proprietà, di manomissioni ed attività abusive.



Studio Tecnico Geometra Paolo Laurenti

P.ta Postumia 4 - 46040, Gazoldo degli Ippoliti (MN)

P.Iva: 02327770208 - Cod. Fisc.: LRN PLA 88E31 A470M

Mobile: 346 68 75 815 - email: geom.laurenti@gmail.com

Si precisa che i suddetti gravami giuridici dovranno essere trascritti nei rogiti a favore dei successivi acquirenti l'intero contenuto delle norme del Piano Particolareggiato sopra riportato.

Come si è espresso nella parte riguardante i rapporti con il condominio si richiama che in riferimento alla situazione condominiale le unità hanno un passivo pari ad € 4.495,00 (quattromilaquattrocentonovantacinque/00).

Situazione edilizio - urbanistica

Con riguardo al profilo di regolarità urbanistico - edilizia e catastale dell'immobile si segnala che la costruzione del fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari oggetto di stima (Lotto H3) è stata eseguita in conformità alla concessione edilizia rilasciata dal comune di Modena in data 17 Gennaio 2002 prot. n. 749/2001 con varianti in data 5 Giugno 2002 e 18 Dicembre 2003 prot. n. 3288, che in data 20 Febbraio 2004 hanno avuto ultimazione i lavori come da comunicazione al Comune di Modena in data 17 Marzo 2004 e che in data 12 Marzo 2004 è stata fatta richiesta del rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità, rilasciato in data 29 Luglio 2004 con prot. n. 647/2004. In ragione di quanto sopra esposto si ritiene opportuno evidenziare che la costruzione dell'immobile è regolare dal punto di vista edilizio - urbanistico. Tuttavia si osserva che all'interno dell'unità adibita ad ufficio (Fig. 155, Part. 169, Sub.19) sono presenti delle pareti divisorie interne necessarie al fine di suddividere gli spazi di lavoro e quindi rendere meglio fruibile l'unità identificando n° 3 vani; tali opere eseguite sicuramente a posteriori rispetto alla pratiche di costruzione non sono conformi rispetto all'ultimo stato concessionato.

Al fine della regolarizzazione di quanto suddetto, previa necessaria verifica della reale sanabilità delle opere eseguite, l'iter burocratico prevede la redazione di pratica di Permesso di Costruire in Sanatoria e pratica di aggiornamento catastale della scheda planimetria. I costi da sostenere per tali pratiche sono complessivamente determinabili in € 3.000,00 comprensivi di onorari, spese di

Studio Tecnico Geometra Paolo Laurenti
P.ta Postumia 4 - 46040, Gazoldo degli Ippoliti (MN)
P.Iva: 02327770208 - Cod. Fisc.: LRN PLA 88E31 A470M
Mobile: 346 68 75 815 - email: geom.laurenti@gmail.com

presentazione e sanzioni amministrative. Dal punto di vista della tempistica si ipotizza un iter burocratico di almeno 60 giorni.

Della Valutazione

Effettuate le anzi descritte considerazioni e riportate le informazioni ritenute utili e necessarie al trasferimento dell'immobile si procede come segue alla valutazione dello stesso; precisando che il metodo di stima che verrà utilizzato è quello dell'attuale valore di mercato al quale si arriverà tramite una valutazione sintetica. Il risultato ottenuto terrà bensì conto di parametri tecnici, di quelli misurati e di quelli certi, desunti da situazioni immobiliari simili e paragonabili all'immobile oggetto di stima.

Si è tenuto inoltre debitamente conto dell'attuale andamento del mercato in funzione della zona in cui è ubicato l'immobile, la presenza di servizi posti nelle immediate vicinanze, il contesto urbanistico - edilizio limitrofo nonché lo stato di conservazione nel quale si trova il bene.

Determinazione superfici convenzionali:

Unità ufficio - Fg.155, Part. 169, Sub 19

Ufficio Sup. Commerciale mq 132,50 x 100% =	132,50 mq
Terrazzo Sup. Commerciale mq 13,85 x 30% =	4,16 mq
Totale Sup. Commerciale Ufficio =	136,66 mq

Unità autorimessa - Fg. 155, Part. 170, Sub. 73

Autorimessa Sup. Commerciale mq 24,34 x 50% =	12,17 mq
Totale superficie commerciale convenzionale =	148,83 mq

Valutazione

Superficie Commerciale Convenzione (mq) x Valore unitario (€/mq):

148,83 mq x € 1.900,00 €/mq = 282.777,00 €

- Riduzione del 15% per mancanza di garanzia per vizi del bene venduto:
42.416,55 €
- Riduzione per oneri di regolarizzazione urbanistica: 3.000,00 €



Studio Tecnico Geometra Paolo Laurenti
P.ta Postumia 4 - 46040, Gazoldo degli Ippoliti (MN)
P.Iva: 02327770208 - Cod. Fisc.: LRN PLA 88E31 A470M
Mobile: 346 68 75 815 - email: geom.laurenti@gmail.com

Valore definitivo di stima

282.777,00 € - 45.415,55 € = 237.361,45 €, che si ritiene opportuno determinare per arrotondamento in € 240.000,00 (duecentoquarantamila/00).

Al valore sopra esposto si è addivenuti in base a parametri tecnici oggettivi determinati dalle misurazioni della consistenza dell'unità oggetto di perizia, rapportati al valore di mercato espresso in (€/mq). Tale valore di mercato è stato desunto dalle correnti fonti: valori O.M.I., valori Borsino Immobiliare ed annunci immobiliari riferiti a situazioni simili.

Ritenendo di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico ricevuto si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti o integrazioni.

Gazoldo degli Ippoliti, li 18/07/2018

Il Perito *Paolo Laurenti*

Geom. *Paolo Laurenti*



Studio Tecnico Geometra Paolo Laurenti

P.ta Postumia 4 - 46040, Gazoldo degli Ippoliti (MN)
P.Iva: 02327770208 - Cod. Fisc.: LRN PLA 88E31 A470M
Mobile: 346.68.75.815 - email: geom.laurenti@gmail.com

Allegati:

- Incarico e quesito
- Bando d'asta
- Fotografie dell'immobile
- Documentazione catastale
- Copia concessione edilizia e dell'agibilità
- Copia dell'atto di provenienza - Notaio Dott. Giampaolo Fabbi



Studio Tecnico Geometra Paolo Laurenti

P.ta Postumia 4 - 46040, Gazoldo degli Ippoliti (MN)
P.Iva: 02327770208 - Cod. Fisc.: LRN.PLA.88E31.A470M
Mobile: 346 68 75 615 - email: geom.laurenti@gmail.com



TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA

Cancelleria della Volontaria Giurisdizione

Verbale di asseveramento di perizia /traduzione

(art. 5 R.D. 9/10/1922 n. 1366 e succ. modif.)

N. 5111/18 Vol.

N. 7039 Cron.

L'anno 2018 il giorno 23 del mese di Luglio

Nella Cancelleria dell'intestato Tribunale, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso:

Cognome e nome LAURENTI PAOLO

Nato/a a ASOLA il 31/05/1988

(Comune, Provincia)

(data)

Residenza PIUBEGA (MN), VIA EUROPA N°2

(città, via/piazza, n°civico, cap)

Identificato a mezzo CARTA IDENTITA'

Numero di documento AY1140057

Rilasciato il 13/10/2016 SINDACO COMUNE DI GAZOLDO DEGLI IPPOLITI (MN)

il quale ha presentato la relazione che precede, composta da n° 12 + All. facciate chiedendo di asseverarla con giuramento;

il quale chiede di asseverare con giuramento l'acclusa traduzione

dalla lingua _____

alla lingua _____

composta da n° _____ pagine.

Il Cancelliere, previe le ammonizioni di legge, invita il comparente al giuramento di rito, che egli presta, ripetendo:

“ Giuro di aver bene e fedelmente proceduto all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità”.

Letto, confermato e sottoscritto .

Il Perito,



Il cancelliere

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott. ssa Cecilia Vicenzi

10
1/1

10
1/1

Il sottoscritto, LAURENTI PAOLO, nato a ARUBAPEC il 10/10/1970,
residente a ARUBAPEC, in via ARUBAPEC, n. 10,
procura il sottoscritto ARUBAPEC, in via ARUBAPEC, n. 10,
a rappresentare il sottoscritto in tutti gli atti di legge.



Il sottoscritto, LAURENTI PAOLO, nato a ARUBAPEC il 10/10/1970,
residente a ARUBAPEC, in via ARUBAPEC, n. 10,
procura il sottoscritto ARUBAPEC, in via ARUBAPEC, n. 10,
a rappresentare il sottoscritto in tutti gli atti di legge.

