

Studio Tecnico
Geom. Luigi Parrillo
Iscritto all'Albo
dei Consulenti e dei Periti del Tribunale di Modena
Iscritto all'Albo
dei Consulenti della Camera Arbitrale di Modena
C.so Canalgrande n. 80 - 41121 - Modena
Tel. 059 211575 - Fax 059 2138876
e-mail: parrillogeomluigi@tiscali.it
C:F: PRRLGU46P21F257W
Partita Iva: 03648340366

TRIBUNALE DI MODENA
SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI
N.R.G. n.228-1/2023

Procedura di Liquidazione Giudiziale
di

Giudice Delegato Dott. CARLO BIANCONI

Curatore Dott. ALBERTO NOCETTI

RELAZIONE DI STIMA

INCARICO

Il sottoscritto Geom. Luigi Parrillo, con studio tecnico in Modena, Corso Canalgrande n. 80, iscritto all'Albo Professionale del Collegio dei Geometri della Provincia di Modena al n. 1272, all'Albo dei Consulenti Tecnici e dei Periti presso il Tribunale di Modena, in data 22 gennaio 2024 veniva nominato perito stimatore nella procedura in oggetto dal Dott. Alberto Nocetti con l'incarico di individuare e valutare i beni immobili facenti parte del patrimonio immobiliare del

Preso visione degli atti e dei documenti forniti, effettuati i rilievi e gli accertamenti necessari direttamente presso gli immobili di cui si tratta, esperite le necessarie visure presso gli Uffici competenti, lo scrivente è in grado di riferire quanto segue.

Si premette che la presente relazione di stima riguarda unicamente il solo cespite più avanti identificato e descritto rimandando quella relativa agli altri cespiti di cui all'oggetto in attesa di ottenere/ricevere tutte le relative documentazioni necessarie per l'espletamento dell'incarico conferitomi.

BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE VALUTAZIONE

1)- Quota di comproprietà di ½ (un mezzo)

di un appartamento con autorimessa posti in Comune di Zocca (MO), Via Mauro Tesi al civico n. 1452/B.

Fanno parte di un fabbricato condominiale costituito da due piani interrati con autorimesse e posti auto coperti, un piano terra con locali commerciali, uffici, abitazione e da tre piani in elevazione con unità abitative.

L'appartamento, situato al piano terzo, è composto da ingresso/pranzo/soggiorno, cucina, disobblio notte, tre camere da letto, due bagni w.c. ed un balcone.

Il fabbricato di appartenenza è situato a ridosso del centro del paese in zona prevalentemente residenziale, con urbanizzazioni complete, comoda agli esercizi commerciali ed ai servizi in genere.

La struttura portante in elevazione è in c.a e muratura ordinaria con paramenti esterni parte in faccia a vista, e parte intonacati e tinteggiati, le opere di lattoneria sono in lamiera preverniciata.

Il vano scale, con portone esterno di accesso in profilato di alluminio anodizzato con specchiature a vetro, è pavimentato in lastre di granito tipo porrino come le rampe scale provviste di corrimano a parete; è presente impianto di ascensore Otis automatico con fermata ai singoli piani.

Le finiture interne dell'appartamento (con h. interna di ca. mt.2,70) sono:

- pavimenti in materiale ceramico di varie dimensioni e tipologie ed in, in gres ceramico nel balcone;
- serramenti esterni in legno con vetrocamere e tapparelle avvolgibili;
- porte interne tamburate in legno complete di cassonetti coprimuro, di cornici coprifilo e di ferramenta d'uso;
- portoncino caposcala blindato con rivestimento sulle due facce in compensato legno verniciato;
- servizi, rivestiti alle pareti con materiale ceramico, completi delle normali ed indispensabili apparecchiature igienico sanitarie in vetrochina porcellanata con rubinetterie in ottone cromato;
- impianto elettrico per civile abitazione sottotraccia con punti luce, prese di corrente e scatole di derivazione da incasso con impianto citofonico condominiale;
- impianto idrico a derivazione diretta dall'acquedotto comunale;
- impianto di riscaldamento a termosifone con caldaia murale Immergas Eolo Mayor completo di masse radianti in ogni vano abitabile.

L'autorimessa, il cui accesso è garantito da doppio portone basculante in lamiera zincata, è pavimentata in materiale ceramico ed è dotata di impianto elettrico del tipo fuori traccia con punti luce ed interruttori.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

Le unità immobiliari di cui si tratta sono allibrata all'Agenzia delle Entrate della Provincia di Modena, Ufficio del Territorio, Comune Censuario di Zocca, giuste le risultanze come segue:

CATASTO FABBRICATI

Foglio 38

- Particella 291 sub 29 – Via Mauro Tesi - piano S2.- Cat. C/6 - Cl. 8 - Cons. mq. 40
- Sup. cat. Mq.44 - Rendita Euro. 99,16

-Particella 291 sub 89 – Via Mauro Tesi n. 1452B - piano 3 - Cat. A/2- Cl. 2 –
Cons. vani 6,5 - Sup. Cat. mq. 117 – Rendita Euro. 671,39

Oltre a:

-Particella 291 sub 2-P.T.S1.S2 – B.C.N.C.–rampa comune ai sub. da 10 a
64,69,93

-Particella 291 sub 3-P.T.1 – B.C.N.C.- Galleria Portico Marciapiede e terrazzo
comuni ai sub. da 10 a 67, da 69 a 89,91,92,93

-Particella 291 sub 4-P.S2.3 – B.C.N.C.-Vano scale e disimpegni comuni ai sub. da
10 a 64,86,87 e da 70 a 75 e da 77 a 82

-Particella 291 sub 5-P.S2.3 – B.C.N.C.-Vano scale e disimpegni comuni ai sub. da
10 a 64,76,83,84,85,88,89

-Particella 291 sub 5-P.S2.3 – B.C.N.C.-Vano scale e disimpegni comuni ai sub. da
10 a 64,76,83,84,85,88,89

-Particella 291 sub 6-P.S2 – B.C.N.C.-Locale contatori comune ai sub. da
10 a 89,91,92,93

-Particella 291 sub 7-P.S2 – B.C.N.C.-Locale contatori comune ai sub. da
10 a 89,91,92,93

-Particella 291 sub 8-P.S2 – B.C.N.C.-Area di manovra comune ai sub. da
10 a 38.

(All.1)

L'appartamento confina con vano scale comune, con area cortiliva comune a sbalzo, con ragioni di cui alla particella 291 sub 88 e 86 salvo se altri e più recenti; l'autorimessa con area di manovra comune, con ragioni di cui alla particella 291 sub 28 e 30 salvo se altri e più recenti.

PROVENIENZA

L'immobile in esame è pervenuto alla ditta attualmente intestata con atto di compravendita a ministero Dott. Gambigliani Zoccoli, Notaio in Zocca, iscritta nel

Ruolo del Distretto Notarile di Modena, del 03/06/1999, Rep. n. 14690, trascrizione n.8296.1/1999 in atti dal 11/06/1999.

Gli oneri ed i patti afferenti gli immobili in esame sono quelli citati e/o richiamati nel precitato atto di provenienza.

DATI EDILIZI

Il fabbricato in esame è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia Prot. N. 1175 – Concessione nr. 2249 del 14/02/1997;
- Concessione Edilizia Prot. N. 5501 – Concessione nr. 2284 del 19/07/1997;
- Concessione Edilizia Prot. N. 7160 – Concessione nr. 2295 del 23/09/1997;
- Concessione Edilizia Prot. N. 2441 – Concessione nr. 2329 del 27/04/1998;
- D.I.A. (Denuncia di Inizio Dell'Attività) N. 217 del 12 Gennaio 1999;
- Permesso di Abitabilità/Agibilità Prot. N. 1542 – del 10/03/1999.

(All.2)

Sulla base di tale documentazione si è rilevata la sostanziale conformità tra quanto realizzato e quanto regolarmente concesso.

COMPUTO METRICO

Le superfici commerciali delle unità immobiliari in esame sono state calcolate secondo i criteri comunemente adottati, sommando le superfici effettive di ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali, al 50% il balcone e le murature in confine con proprietà di terzi.

Le superfici così calcolate risultano essere le seguenti:

- | | |
|---|------------------|
| - Abitazione con balcone al Piano terzo | = ca. mq. 115,00 |
| - Autorimessa al piano terra | = ca. mq. 44,00 |

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla scorta di quanto sin qui esposto si può concludere affermando che le porzioni immobiliari di cui si tratta sono contraddistinte da aspetti sia positivi che negativi.

Tra i primi vanno considerati la discreta ubicazione nell'ambito della zona di appartenenza prossima al centro del paese sufficientemente comoda agli esercizi commerciali ed ai servizi in genere, la presenza di tutti gli impianti tecnologici funzionanti, il buono stato d'uso e di manutenzione dell'appartamento con razionale distribuzione degli spazi interni,, la presenza di ampia autorimessa esclusiva con due portoni carrai, la dotazione di impianto di ascensore condominiale.

Tra i caratteri negativi va evidenziata la presenza di tre colonne in c.a. all'interno della autorimessa che, nonostante la notevole dimensione e la presenza di due portoni carrai, ne limitano notevolmente l'accesso a due autovetture .

Pertanto, a parere dello scrivente, sufficiente dovrebbe risultare la relativa appetibilità di mercato.

STIMA DEI BENI

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

Data la ragione pratica del presente giudizio di stima, considerando altresì la natura delle unità immobiliari oggetto di valutazione, delle relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per individuare il più probabile valore di mercato che le stesse possono attualmente meritare, si è ritenuto opportuno adottare il metodo di stima sintetico comparativo.

Pertanto, ricercati i dati di riferimento su cui articolare la stima, esperite le necessarie indagini di mercato, tenendo presenti i più importanti parametri complementari a disposizione, assunte anche apposite informazioni (Banca dati OMI Agenzia del Territorio di Modena – F.I.A.I.P. Osservatorio immobiliare di Modena) si ritiene di potere attribuire alle consistenze immobiliari in esame i seguenti valori

