

TRIBUNALE DI MODENA

Liquidazione

RG. 4/2023

Giudice Dott.ssa Camilla Ovi
Curatore Dott. Andrea Pivetti

Perizia di stima

Laboratorio/magazzino/abitazione
Via del Commercio, 149
Comune Marano Sul Panaro (Mo)

studioRxC

Strada Gherbella 294
41126 Modena/Italia

<https://rxstudio.com>

Geom. Luca Righi

Phone +39.335.311417

righi@rxstudio.com

Indice

Premesse

- 4 Dati della procedura e conferimento incarico
- 5 Due Diligence
- 6 Limitazioni dell'elaborato peritale
- 8 Metodologia valutativa
- 9 Metodo del confronto di mercato
- 11 Analisi delle superfici

Relazione

- 14 Beni oggetto di stima
- 15 Descrizione dei beni immobiliari
- 15 Stato di possesso dei beni
- 16 Provenienza
- 16 Urbanistica e catasto
- 17 Ispezioni ipotecarie
- 18 Visure catastali
- 19 Materiale planimetrico e fotografico

Stima

- 28 Stima

Conclusioni

- 43 Conclusioni

Premesse

Dati del Fallimento

Liquidazione n. 4/2023

con sede in VIA CAVE MONTORSI,
27/A 41126 SAN DAMASO (MO)
p. iva 02242950364

Giudice Dott.ssa Camilla Ovi
Curatore Dott. Andrea Pivetti

Incarico

Il sottoscritto Luca Righi Geometra iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Modena al n° 1962 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Modena al n° 272, riceveva in data 31 gennaio 2023, incarico dal Curatore Dott. Andrea Pivetti, di identificare, descrivere, nonché valutare i beni immobili e mobili di proprietà della società fallita.

Le valutazioni sono state eseguite tra il mese di febbraio 2023 e il mese di settembre 2023.

Si precisa che il presente elaborato tiene conto dei parametri e disposizioni contenute nel codice della crisi ed in particolare, ex Art. 216 1c., art. 173 bis .

Due Diligence

Successivamente all'accettazione dell'incarico, lo scrivente ha acquisito e analizzato tutto il materiale fornito dal Curatore e dalla Società Fallita.

Nel mese di marzo 2023, è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile.

Sono state effettuate indagini, ricerche e accertamenti ritenuti utili ai fini della perizia, con il fine di individuare il più probabile valore di mercato del bene immobile.

In particolare, il presente documento di valutazione mira a:

- comunicare al lettore il valore di stima
- confermare le finalità della valutazione
- esporre il procedimento estimativo
- indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione
- esplicitare eventuali condizioni limitanti

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il sottoscritto nella formulazione del valore ha già considerato i costi tecnici per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica, per circa euro 25.000,00 e completamento delle opere per circa 185.000,00.

Due Diligence
Valutatore Geom. Luca Righi

Limitazioni dell'elaborato peritale

L'attività ivi brevemente descritta è basata sulle seguenti ipotesi e limitazioni:

Si assume come data di riferimento della valutazione 30 maggio 2023.

Pur avendo effettuato il sopralluogo dell'asset in oggetto, non sono state condotte verifiche invasive sullo stato di conservazione e manutenzione dei fabbricati, si è pertanto assunto che le strutture si trovino in uno stato tale da garantire il normale svolgimento delle attività a cui sono destinate.

Analogamente, si è assunto che gli impianti rispondano alle normative vigenti inerenti la sicurezza.

Nella presente valutazione sono stati utilizzati dati e informazioni estratti dagli uffici Catastali.

Non sono state effettuate verifiche e misurazioni fisiche delle superfici degli immobili, ma ci si è basati sulle documentazioni agli atti.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini estimativi e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Nessuna richiesta di risarcimento danni è imputabile ai periti, in relazione a documentazioni errate o mancanti non fornite dalla Proprietà.

Nella valutazione non si è tenuto conto degli eventuali costi delle consulenze e costi legali, degli oneri per il project management, degli oneri IMU, degli oneri Agency fee e del Marketing per la vendita.

Si precisa che gli impianti sono realizzati solo nella parte di immobili finiti, mentre la parte al grezzo ne è priva.

Nella valutazione è stato tenuto conto dei costi relativi alle pratiche edilizie necessarie a regolarizzare le difformità urbanistiche e catastali e il completamento delle opere per circa euro 200.000,00.

Per la valutazione dell'immobile, si è quindi tenuto conto delle limitazioni descritte in questo capitolo e delle peculiarità del bene, descritte nei capitoli successivi.

Metodologia valutativa immobiliare

La dottrina e la prassi professionale sono concordi nel ritenere che la valutazione dei beni immobili sia un problema di notevole complessità poiché durante il processo valutativo vengono analizzate un numero notevole di fattori, che influiscono sul valore di stima. Le perizie di valutazione di beni immobili non possono pertanto godere di un grado assoluto di oggettività, poiché sono influenzate dal criterio di valutazione applicato nei singoli casi.

Ormai da molti anni, si applicano le metodologie più oggettive della prassi peritale, utilizzando i protocolli definiti (IVS) International Valuation Standards.

Gli International Valuation Standards (IVS) ipotizzano varie metodologie di stima, in funzione delle peculiarità del bene immobile e del tipo di mercato nel quale è inserito.

In generale si possono riassumere tre grandi tipologie di impianto di stima:

Il market comparison approach (MCA)
metodo del confronto di mercato

L'income capitalization approach (ICA)
metodo della capitalizzazione del reddito

Cost approach
metodo del costo di ricostruzione deprezzato

Si è deciso di utilizzare il metodo MCA (market comparison approach).

Metodo del confronto di mercato

MCA

I procedimenti di stima market oriented si basano sulle rilevazioni dei dati di mercato.

Il market comparison approach (MCA) è un esempio di una tipica elaborazione estimativa svolta attraverso la rilevazione del valore e delle molteplici caratteristiche possedute dagli immobili.

Il confronto tra le unità immobiliari rilevate come campioni e quella oggetto di stima si svolge tramite un processo di comparazione dei valori di mercato noti, in base alle differenze nelle caratteristiche degli immobili.

Si tratta di un sistema di equazioni che mette a confronto un gruppo di immobili utilizzato come modelli con l'immobile da valutare.

Tale procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante comparazione con analoghe contrattazioni, transazioni recenti o in atto, relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, edilizio e anche procedurale.

Il sottoscritto ha compiuto indagini di tipo comparativo nel mercato immobiliare del Comune in cui è localizzato il bene, consultando fonti di analogo valore ed importanza.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile sarà dato dalla formula:

$$Vm^1 = Vum * Sf * Cpm$$

nella quale

Vm¹ = valore di stima dell'immobile

Vum = media (Vb / ha)

Vb = valori degli immobili simili ricavati dalle fonti

ha = superficie degli immobili simili ricavati dalle fonti

Si può dire quindi che

Vum = media dei valori unitari ricavati dalle fonti accreditate (€/mq)

Sf = superficie dell'immobile da stimare

Cpm = coefficiente che esprime il rapporto tra le caratteristiche degli immobili simili, ricavate dalle fonti, e quelle dell'immobile oggetto di stima

Si sono ricercati i dati immobiliari relativi a fonti per immobili simili a quello oggetto di stima.

I valori desunti sono stati omogeneizzati ad un valore medio.

Successivamente si è analizzata la condizione specifica dell'immobile introducendo dei coefficienti di adeguamento.

Tali coefficienti, sono stati redatti analizzando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

Sommando questi coefficienti specifici si è ottenuto un coefficiente medio del fabbricato che moltiplicato per il valore medio desunto dalle fonti di mercato ha permesso di ricavare un valore unitario specifico per il suddetto immobile.

Moltiplicando il valore unitario specifico per la superficie dell'immobile si ottiene il valore di stima del bene.

Analisi delle superfici

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (metro quadrato= m^2) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme delle aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.
 - Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.
 - Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).
- Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).**

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;

-
- i pilastri/colonne interne;
 - lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
 - la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
 - i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:
 - le rampe d'accesso esterne non coperte;
 - i balconi, terrazzi e simili.
 - Si esplicita che nel computo della valutazione dei compendi l'area cortiliva, quando comune a tutte le unità è stata considerata all'interno delle valutazioni estimative delle unità.

Relazione

Beni immobili oggetto d'indagine

Il bene oggetto di indagine consiste in un edificio parzialmente costruito al grezzo con destinazione laboratorio, magazzino e abitazione, costruito in diritto di superficie sul terreno di proprietà del Comune.

Ubicato:

Via del Commercio, 149 a Marano sul Panaro (Mo)

Comune di Marano S.P. (Mo)

distinto al Catasto Fabbricati
come segue:

Laboratorio

Foglio 9
Particella 159
Subalterno 8
Rendita: Euro 1.095,72
Classe 1
Categoria C/3
Sup Cat. 408 m2

Edificio in corso di costruzione

Foglio 9
Particella 159
Subalterno 9
Rendita: Euro -
Classe -
Categoria F/4

Intestato catastalmente a:

-

COMUNE DI MARANO SUL PANARO
con sede in MARANO SUL PANARO
(MO) Proprietà per l'area

-

.....L. con
sede in MODENA (MO) Proprietà su-
perficaria 1/1

Descrizione dei beni immobiliari

Ubicazione

L'immobile è ubicato in zona periferica del Comune di Marano S.P. verso Vignola, in una zona a vocazione mista: residenziale, artigianale e commerciale.

Caratteristiche edificio

Il compendio è formato da un laboratorio al piano terra Sub.8 e una unità censita come F/4 Sub.9 costituita da:

- un magazzino a piano interrato
- un ufficio a piano terra
- due appartamenti a piano primo, di cui uno al grezzo ed uno ultimato
- due soffitte a piano secondo sottotetto.

L'edificio è una costruzione risalente alla fine degli '80, composta da due piani fuori terra oltre al sottotetto e il piano interrato. Presenta struttura portante in c.a., le facciate sono in mattone faccia a vista con parapetti balcone in cemento armato tinteggiato.

Edificio in mediocri condizioni.

Stato di possesso dei beni

In sede di sopralluogo, l'immobile risultava libero.

Provenienza

Atto di mutamento di ragione sociale Anna Laura Bonafini del 01/08/2012 Rep. 2194/1230.

Urbanistica e catasto

URBANISTICA

L'immobile è costruito in diritto di superficie sul terreno di proprietà del Comune di Marano sul Panaro, secondo i vincoli riportati nell'atto Notario Giorgio Cariani del 07/02/1986 rep. 17060/651.

Concessione iniziale n.8/1986

Variante n. 30/1986

Agibilità parziale n. 8079/87

Concessione ampliamento n. 31/1993

Concessione variante n. 74/1993

Concessione variante n. 31/1993

Concessione variante n. 83/1995

Concessione variante n. 27/1996

Scia variante n. 1288/2012

Comunicazione valore riscatto area di proprietà Comune ad euro 99.148,44

L'immobile costruito per circa il 50% al grezzo e ad oggi è privo di fine lavori e agibilità.

L'unica porzione conforme è quella relativa al laboratorio sub. 8 dotato di agibilità n. 8079 del 28/08/1987

Si precisa che l'immobile, successivamente all'aggiudicazione, non risulta vendibile fino al compimento dei 5 anni successivi al rilascio da parte del Comune dell'agibilità (oggi non ancora rilasciata essendo gli immobili ancora in corso di costruzione).

Il sottoscritto nella formulazione del valore ha già considerato i costi tecnici e oneri comunali per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica, per circa euro 47'213,76 e per il completamento delle opere per circa 212.881,46.

CATASTO

Non risultano conformi allo stato attuale, le planimetrie catastali.

Ispezioni ipotecarie

TRASCRIZIONE del 04/06/2007 -
Registro Particolare 11986 Registro
Generale 20881 Pubblico ufficiale
TRIBUNALE DI MODENA Repertorio
379/2007 del 07/05/2007
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI
TRASFERIMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 02/08/2012 -
Registro Particolare 13256 Registro
Generale 18167 Pubblico ufficiale
BONAFINI ANNA LAURA Repertorio
2194/1230 del 01/08/2012
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DE-
NOMINAZIONE O RAGIONE SOCIA-
LE

Visure catastali



Visura attuale sintetica per soggetto

Visura n.: T87420/2023

Dati della richiesta	Fabbricati siti nel comune di MARANO SUL PANARO (E905) provincia MODENA - Limitata al foglio: 9
Soggetto individuato	

1. Immobili siti nel Comune di MARANO SUL PANARO (Codice E905) Catasto dei Fabbricati

N.	Sez Urbana	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
		Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		9	159	8			C/3	1	408m ²	Totale: 433 m ²	Euro 1.095,72	VIA DEL COMMERCIO Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		9	159	9			F/4					VIA DEL COMMERCIO Piano S1 T - 1-2 VARIAZIONE del 01/03/2012 Pratica n. MO0024611 in atti dal 01/03/2012 AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3188.1/2012)	

Immobile 1: Annotazione: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Totale: m² 408 Rendita: Euro 1.095,72

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(IT) Proprietà per l'area
2			(IS) Proprietà superficiaria 1/1

DATI DERIVANTI DA: Atto del 01/08/2012 Pubblico ufficiale BONAFINI Sede SAN FELICE SUL PANARO (MO) Repertorio n. 2194 - UI Sede SAN FELICE SUL PANARO (MO) Registrazione n. 1313 registrato in data 02/08/2012 - MUTAMENTO DI RAGIONE SOCIALE Voluntas n. 8640.2/2012 - Pratica n. MO0103260 in atti dal 03/08/2012

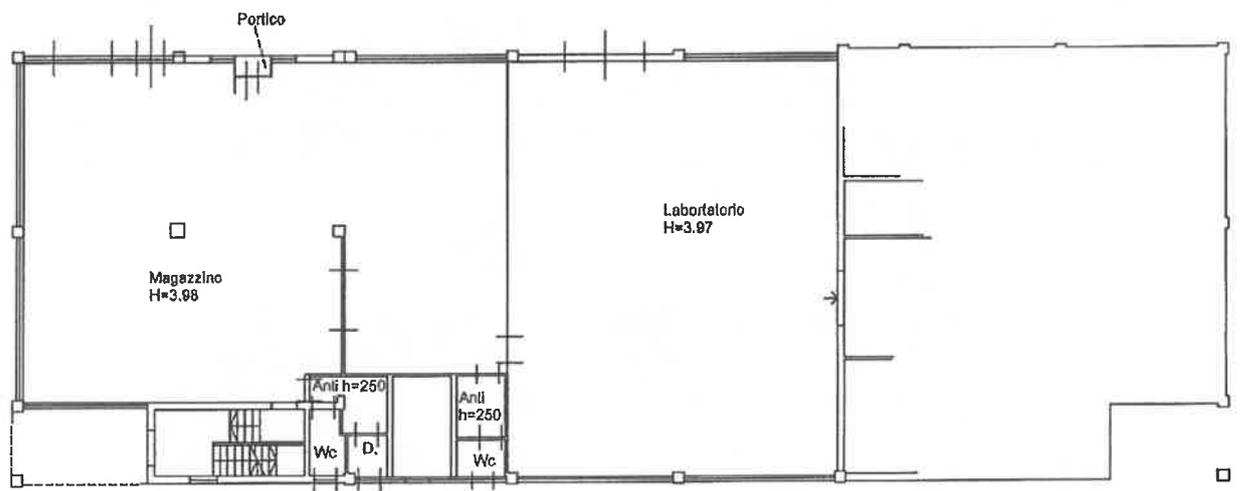
Totale Generale: m² 408 Rendita: Euro 1.095,72

ESTRATTO DI MAPPA



Estratto di
mappa
catastale
FOGLIO 9

Compendio immobiliare oggetto di stima.

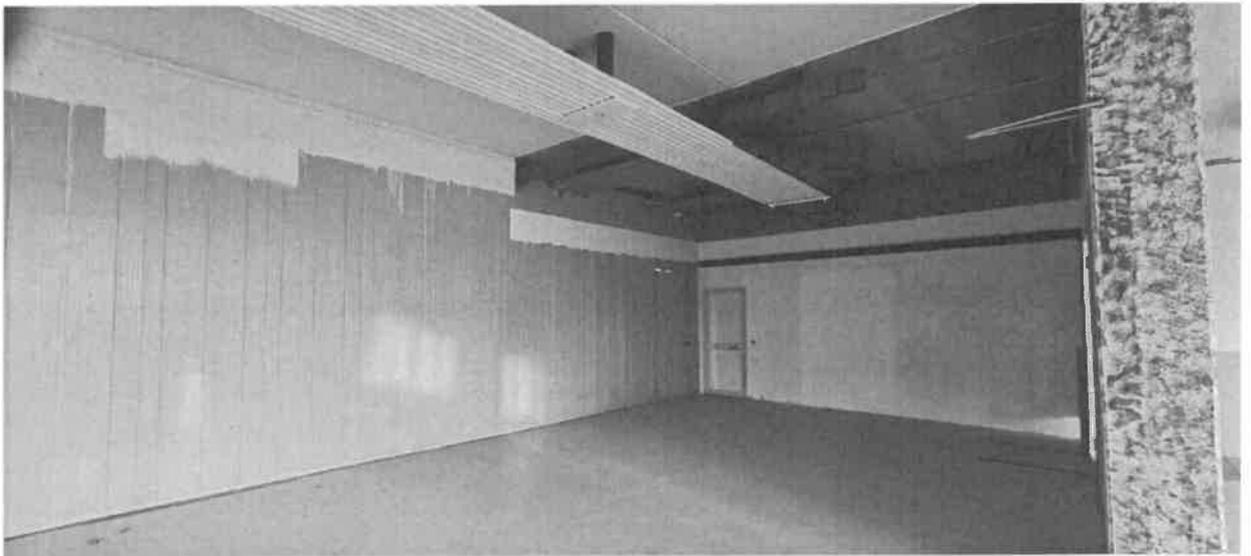


Piano terra



Planimetria
catastali











Stima

MARANO sul PANARO

VIA DEL COMMERCIO

CALCOLO SUPERFICIALE

PIANO INTERRATO

Interrato **684,00**

PIANO TERRA

Magazzino **264,00**

Portico ingresso **13,40**

Laboratorio **189,00**

Magazzino non terminato (grezzo) **208,00**

Portico ingresso non terminato **12,00**

PIANO PRIMO

Appartamento non terminato (grezzo
avanzato) **183,00**

Appartamento non terminato (grezzo) **219,00**

TOTALE SUPERFICIE

Interrato	superficie effettiva	mq	684,00
	Superficie indicizzata al 20%	mq	136,80

Magazzino	superficie effettiva	mq	264,00
	Superficie indicizzata al 100%	mq	264,00

Portico ingresso	superficie effettiva	mq	13,40
------------------	----------------------	----	-------

	Superficie indicizzata al 20%	mq	2,68
Laboratorio	superficie effettiva	mq	189,00
	Superficie indicizzata al 100%	mq	189,00
Magazzino non terminato (grezzo)	superficie effettiva	mq	208,00
	Superficie indicizzata al 100%	mq	208,00
Portico ingresso non terminato	superficie effettiva	mq	12,00
	Superficie indicizzata al 20%	mq	2,40
Appartamento non terminato (grezzo avanzato)	superficie effettiva	mq	149,00
	Superficie indicizzata al 100%	mq	149,00
Appartamento non terminato (grezzo)	superficie effettiva	mq	180,00
	Superficie indicizzata al 100%	mq	180,00
SUPERFICIE INTERA		mq	1699,40
SUPERFICIE INDICIZZATA		mq	1131,88

MARANO sul PANARO

VIA DEL COMMERCIO

FONTI D'INFORMAZIONE - MAGAZZINO/LABORATORIO

Analisi dei valori di mercato effettuata su immobili localizzati in aree limitrofe all'immobile oggetto di stima

OMI

	Valore di mercato - €/mq	
Magazzino/laboratorio	470,00 €	710,00 €

MERCATO DINAMICO

	Valore di mercato - €/mq	
Magazzino/laboratorio	300,00 €	630,00 €

BORSINO IMMOBILIARE

	Valore di mercato - €/mq	
Magazzino/laboratorio	319,00 €	657,00 €

Interpolazione dei valori

Media aritmetica		514,33
------------------	--	--------

Valore arrotondato	€/mq	510,00 €
--------------------	------	----------

MARANO sul PANARO

VIA DEL COMMERCIO

FONTI D'INFORMAZIONE - APPARTAMENTI

Analisi dei valori di mercato effettuata su immobili localizzati in aree limitrofe all'immobile oggetto di stima

OMI

	Valore di mercato - €/mq	
Appartamento	800,00 €	1.100,00 €

MERCATO DINAMICO

	Valore di mercato - €/mq	
Appartamento	850,00 €	1.050,00 €

BORSINO IMMOBILIARE

	Valore di mercato - €/mq	
Appartamento	832,00 €	1.035,00 €

Interpolazione dei valori

Media aritmetica	944,50
------------------	--------

Valore arrotondato	€/mq	940,00 €
--------------------	------	----------

MARANO sul PANARO

VIA DEL COMMERCIO

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE - MAGAZZINO/LABORATORIO

Caratteristiche d'ubicazione estrinseche

	Indice numerico	Descrizione quantitativa	Descrizione	Incidenza della caratteristica
Ubicazione Indice qualitativo dell'area/quartiere/lotto in cui è localizzato l'immobile			L'immobile è costruito su un lotto in diritto di superficie	-0,15

Caratteristiche del fabbricato

	Indice numerico	Descrizione quantitativa	Descrizione	Incidenza della caratteristica
Prospicienza caratteristiche di Prospicienza			Questa caratteristica non produce effetti sulla stima	0,00
Area cortiliva Caratteristiche dell'area cortiliva di pertinenza			Possiede un'area cortiliva utile per la movimentazione dei mezzi	0,10
Manutenzione del fabbricato stato di manutenzione del fabbricato			Questa caratteristica non produce effetti sulla stima	-0,15

Caratteristiche degli Interni

	Indice numerico	Descrizione	Descrizione	Incidenza della caratteristica
Finiture livello di qualità delle finiture delle unità abitative	1	0=min 1=med 2=max	Questa caratteristica non produce effetti sulla stima	0,00
Manutenzione qualità delle manutenzioni dell'unità abitativa	1	0=min 1=med 2=max	Questa caratteristica non produce effetti sulla stima	0,00

Numero di bagni	1	Numero di bagni presenti nell'unità immobiliare	Questa caratteristica non produce effetti sulla stima	0,00
Luminosità	1	0=min 1=med 2=max	Questa caratteristica non produce effetti sulla stima.	0,10
Serramenti interni ed esterni	1	0=min 1=med 2=max	Questa caratteristica non produce effetti sulla stima.	0,00

Impianti dell'unità immobiliare

	Indice numerico	Descrizione	Incidenza della caratteristica	
Impianti Vetustà e condizioni dell'impianto	1	0=min 1=med 2=max	Gli impianti richiedono un controllo e aggiornamento	-0,02

Difformità nell'immobile

	Indice numerico	Descrizione	Incidenza della problematica	
Difformità Oneri per spese tecniche, costi di regolarizzazione urbanistica e catastale, collaudi e diritti comune				0,00

Valutazione delle marginalità

Incidenza totale delle caratteristiche dell'immobile				-0,12
-------------------------------------------------------------	--	--	--	-------

MARANO sul PANARO

VIA DEL COMMERCIO

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE - MAGAZZINO NON TERMINATO

Caratteristiche d'ubicazione estrinseche

	Indice numerico	Descrizione quantitativa	Descrizione	Incidenza della caratteristica
Ubicazione Indice qualitativo dell'area/quartiere/lotto in cui è localizzato l'immobile			L'immobile è costruito su un lotto in diritto di superficie	-0,15

Caratteristiche del fabbricato

	Indice numerico	Descrizione quantitativa	Descrizione	Incidenza della caratteristica
Prospicienza caratteristiche di Prospicienza			Questa caratteristiche non produce effetti sulla stima	0,00
Area cortiliva Caratteristiche dell'area cortiliva di pertinenza			Possiede un'area cortiliva utile per la movimentazione dei mezzi	0,10
Manutenzione del fabbricato stato di manutenzione del fabbricato			Il fabbricato necessita di qualche opera di manutenzione	-0,05

Caratteristiche degli interni

	Indice numerico	Descrizione	Incidenza della caratteristica
Manutenzione qualità dell'unità abitativa	0	0=min 1=med 2=max L'unità non è terminata e il livello di finitura è "al grezzo". Sono quindi necessarie delle spese per l'ultimazione dei lavori	-0,30
Numero di bagni	1	Numero di bagni presenti nell'unità immobiliare Questa caratteristiche non produce effetti sulla stima	0,00

Serramenti interni ed esterni	1	0=min 1=med 2=max	Questa caratteristica non produce effetti sulla stima.	0,00
--------------------------------------	---	----------------------	--------------------------------------------------------	------

Impianti dell'unità immobiliare

	Indice numerico	Descrizione	Incidenza della caratteristica
Impianti Vetustà e condizioni dell'impianto	1	0=min 1=med 2=max	Gli impianti richiedono un controllo e aggiornamento
			-0,06

Difformità nell'immobile

	Indice numerico	Descrizione	Incidenza della problematica
Difformità Oneri per spese tecniche, costi di regolarizzazione urbanistica e catastale, collaudi e diritti comune			
			-0,10

Valutazione delle marginalità

Incidenza totale delle caratteristiche dell'immobile			-0,56
-------------------------------------------------------------	--	--	-------

MARANO sul PANARO

VIA DEL COMMERCIO

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE - APPARTAMENTI

Caratteristiche d'ubicazione estrinseche

	Indice numerico	Descrizione quantitativa	Descrizione	Incidenza della caratteristica
Ubicazione Indice qualitativo dell'area/quartiere/lotto in cui è localizzato l'immobile			L'immobile è costruito su un lotto in diritto di superficie	-0,15

Caratteristiche del fabbricato

	Indice numerico	Descrizione quantitativa	Descrizione	Incidenza della caratteristica
Prospicenza caratteristiche di Prospicenza			Questa caratteristica non produce effetti sulla stima	0,00
Manutenzione del fabbricato stato di manutenzione del fabbricato			Il fabbricato necessita di qualche opera di manutenzione	-0,03

Caratteristiche degli Interni

	Indice numerico	Descrizione		Incidenza della caratteristica
Posizione dell'unità abitativa	0	Piano in cui si trova l'unità immobiliare	I due appartamenti sono accessibili dall'area cortiliva comune con i magazzini. Questa condizione limita la commerciabilità degli appartamenti.	-0,08
Manutenzione qualità dell'unità abitativa	0	0=min 1=med 2=max	Le unità non sono terminate e il loro livello di finitura è "al grezzo". Sono quindi necessarie delle spese per l'ultimazione dei lavori	-0,30
Numero di bagni	1	Numero di bagni presenti nell'unità immobiliare	Questa caratteristica non produce effetti sulla stima	0,00
Luminosità	1	0=min 1=med 2=max	Questa caratteristica non produce effetti sulla stima.	0,00

Serramenti interni ed esterni	1	0=min 1=med 2=max	Questa caratteristica non produce effetti sulla stima.	0,00
--------------------------------------	---	----------------------	--------------------------------------------------------	------

Impianti dell'unità immobiliare

	Indice numerico	Descrizione	Incidenza della caratteristica	
Impianti Vetustà e condizioni dell'impianto	0	0=min 1=med 2=max	Gli impianti non sono stati terminati. Sono quindi necessari costi per la loro ultimazione.	-0,05

Difformità nell'immobile

	Indice numerico	Descrizione	Incidenza della problematica
Difformità Oneri per spese tecniche, costi di regolarizzazione urbanistica e catastale, collaudi e diritti comune			-0,10

Valutazione delle marginalità

Incidenza totale delle caratteristiche dell'immobile			-0,71
------------------------------------------------------	--	--	-------

MARANO sul PANARO

VIA DEL COMMERCIO

GIUDIZIO DI STIMA IMMOBILIARE

VALUTAZIONE delle SUPERFICI

MAGAZZINO/LABORATORIO

Analisi delle Superfici

				valore unitario €/mq	VALORE
Interrato	superficie effettiva	mq	684,00		
Superficie indicizzata al	20,00%	mq	136,80	510,00 €	69.768,00 €
Magazzino	superficie effettiva	mq	264,00		
Superficie indicizzata al	100,00%	mq	264,00	510,00 €	134.640,00 €
Portico ingresso	superficie effettiva	mq	13,40		
Superficie indicizzata al	20,00%	mq	2,68	510,00 €	1.366,80 €
Laboratorio	superficie effettiva	mq	189,00		
Superficie indicizzata al	100,00%	mq	189,00	510,00 €	96.390,00 €
				Sommano	302.164,80 €

MAGAZZINO NON TERMINATO (GREZZO)

Analisi delle Superfici

				valore unitario €/mq	VALORE
Magazzino non terminato (grezzo)	superficie effettiva	mq	208,00		
Superficie indicizzata al	100,00%	mq	208,00	510,00 €	106.080,00 €
Portico ingresso non terminato	superficie effettiva	mq	12,00		
Superficie indicizzata al	20,00%	mq	2,40	510,00 €	1.224,00 €
Sommano					107.304,00 €

APPARTAMENTI NON TERMINATI (GREZZO)

Analisi delle Superfici

				valore unitario €/mq	VALORE
Appartamento non termi- nato (grezzo avanzato)	superficie effettiva	mq	149,00		
Superficie indicizzata al	100,00%	mq	149,00	940,00 €	140.060,00 €
Appartamento non termi- nato (grezzo)	superficie effettiva	mq	180,00		
Superficie indicizzata al	100,00%	mq	180,00	940,00 €	169.200,00 €
Sommano					309.260,00 €

VALUTAZIONE delle MARGINALITA'

MAGAZZINO/LABORATORIO

Valore ottenuto mediante analisi dei valori di mercato	302.164,80 €
Incidenza totale delle caratteristiche dell'immobile	-0,12
Incidenza economica delle caratteristiche specifiche dell'immobile	-36.259,78 €
Valore di stima delle unità MAGAZZINO/LABORATORIO	265.905,02 €

MAGAZZINO NON TERMINATO (GREZZO)

Valore ottenuto mediante analisi dei valori di mercato	107.304,00 €
Incidenza totale delle caratteristiche dell'immobile	-0,56
Incidenza economica delle caratteristiche specifiche dell'immobile	-60.090,24 €
Valore di stima delle unità MAGAZZINO NON TERMINATO	47.213,76 €

APPARTAMENTI NON TERMINATI (GREZZO)

Valore ottenuto mediante analisi dei valori di mercato	309.260,00 €
Incidenza totale delle caratteristiche dell'immobile	-0,71
Incidenza economica delle caratteristiche specifiche dell'immobile	-219.574,60 €
Valore di stima delle unità APPARTAMENTI NON TERMINATI	89.685,40 €

ONERI DI COMPLETAMENTO E SPESE TECNICHE TOTALI

Si evidenzia che nelle valutazioni delle marginalità descritte compiutamente nelle pagine precedenti e riassunte nelle righe superiori, sono state valutate anche le spese tecniche per la regolarizzazione degli immobili e i costi per l'ultimazione dei lavori.

Nelle due righe successive tali importi vengono estrapolati e sommati per l'intero compendio.

Costi per spese tecniche, costi di regolarizzazione urbanistica e catastale, collaudi e diritti comune	41.656,40 €
--------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

Costi per ultimazione dei lavori	212.881,46
----------------------------------	-------------------

VALUTAZIONE IMMOBILIARE COMPLESSIVA

Valore di stima delle unità MAGAZZINO/LABORATORIO	265.905,02 €
------------------------------------------------------	---------------------

Valore di stima delle unità MAGAZZINO NON TERMINATO	47.213,76 €
--------------------------------------------------------	--------------------

Valore di stima delle unità APPARTAMENTI NON TERMINATI	89.685,40 €
-----------------------------------------------------------	--------------------

VALORE DI STIMA TOTALE	402.804,18 €
-------------------------------	---------------------

VALORE DI STIMA TOTALE ARROTONDATO	400.000,00 €
-----------------------------------------------	---------------------

Conclusioni

In conclusione, le valutazioni dei compensi sono state esplicitate tenendo conto della specificità e peculiarità del compendio immobiliare.

Di seguito si riassumono i valori immobiliari complessivi degli immobili posti in Comune di Marano sul Panaro (Mo).

VALORE IMMOBILIARE LOTTO UNICO

1- Valore immobiliare Laboratorio/magazzino/abitazione

EURO 400'000,00

Confida, il Perito, di aver fornito utili elementi per le valutazioni e ringrazia per la fiducia accordatagli.

Modena li 20 ottobre 2023

Geom. Luca Righi



