

TRIBUNALE ORDINARIO di Modena

SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

Liquidazione Giudiziale n. 9/2024

Giudice Delegato: Dott.ssa Camilla Ovi

Curatore: Dott.ssa Alice Ligabue

RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILI

RELAZIONE DI STIMA

INCARICO

Il sottoscritto Geom. Valerio De Maria, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri di Modena al n. 2402 e all'Albo dei Consulenti Tecnici e Periti presso il Tribunale di Modena, con studio a Modena (MO) in Via Emilia Est n. 911, veniva incaricato di identificare, descrivere e valutare il compendio immobiliare di proprietà della società "-----", costituito da due porzioni di fabbricato industriale, fra loro attigue, con annessa area cortiliva di pertinenza esclusiva, ubicate nel Comune di Castelvetro di Modena (MO), Via Michelangelo Buonarroti ai civici 1 e 3, di seguito meglio descritte.

SOPRALLUOGHI

Dopo aver effettuato i sopralluoghi del caso, eseguito indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelvetro di Modena (MO) ed ispezioni presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale – Territorio, il sottoscritto perito si è posto nelle condizioni di estendere la seguente relazione di stima.

DESCRIZIONE CATASTALE:

La consistenza immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castelvetro di Modena come segue:

Foglio 19

Map.	Sub.	Indirizzo	Piano	Categ.	Cl.	Consist.	Rendita
106	-	Via M. Buonarroti n. 1	T-1	D/7	-	-	€ 4.515,00
282	11	Via M. Buonarroti n. 3	T-1	D/7	-	-	€ 2.511,00

Oltre al mappale 282 sub. 10 – B.N.C. area di pertinenza esclusiva del sub. 11 di mq. 324, così come meglio specificato nell’elaborato planimetrico prot. n. MO0004316 presentato in data 13/01/2012.

Intestazione:

1. _____ con sede in Castelvetro di Modena (MO); CF _____ ; proprietà per 1/1.

PROVENIENZA:

La porzione di fabbricato distinta dal mappale 106 è pervenuta alla società _____ con atto di conferimento a ministero Notaio Mauro Smeraldi in data 28/05/1998, Repertorio n. 64880, debitamente registrato e trascritto a Modena il 03/07/1998 al n. 8504 del Registro Particolare.

La porzione di fabbricato distinta dal mappale 282 sub. 11 è pervenuta alla società “_____” con atto di compravendita a ministero Notaio Rolando Ramacciotti in data 20/07/2011, Repertorio n. 53422/13037, registrato a Modena il 29/07/2011 al n. 12629 e trascritto a Modena in data 01/08/2011 al n. 14113 del Registro Particolare.

I patti e gli oneri afferenti agli immobili in esame sono quelli citati e/o riportati nei suddetti atti di provenienza, in particolare si rileva che l’area cortiliva di pertinenza esclusiva del capannone di cui al mappale 282 sub. 11 è gravata da servitù di passaggio per persone e automezzi a favore del contiguo capannone, su di una striscia di terreno compresa fra il capannone ed il confine est dell’area adiacente e sul suo prolungamento per uguale larghezza fino alla strada di lottizzazione.

Inoltre, sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni in base alla tipologia dell’immobile, oppure in base alla legge, di fatto, o per

destinazione ed anche ai sensi dell'art. 1117 C.C. ed in particolare sui muri che li dividono dalle costruzioni limitrofe.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

Per le formalità pregiudizievoli a carico dei suddetti immobili si rimanda alla certificazione notarile redatta dal Notaio Fabrizio Figurelli in data 18/04/2024.

CONFINI:

La consistenza immobiliare in un sol corpo confina con ragioni di cui al mappale 282 subb. 3, 8, 9, 12, 13 e 14, Via Michelangelo Buonarroti, salvo se altri e più precisi confini.

DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI:

Gli immobili in esame sono occupati dalla società “
(C - - - - -), con sede legale a Castelvetro di Modena (MO), mediante contratto di locazione ad uso commerciale stipulato in data 01/03/2019 e debitamente registrato presso l'Ufficio territoriale di Modena il 13/03/2019 al n. 3498 serie 3T.

La locazione ha durata dal 01/03/2019 al 28/02/2025 con un canone annuo convenuto in Euro 20.000,00 (ventimila/00) oltre iva di legge, ovvero una rata mensile pari ad Euro 1.666,66 oltre iva di legge.

Il canone mensile congruo, anche sulla base delle quotazioni OMI pubblicate dall'Agenzia Entrate per capannoni tipici in stato conservativo normale nel capoluogo di Castelvetro di Modena (min. 2,1 – max 3,7 €/mq. x mese), si ritiene complessivamente pari ad Euro 2.050,00 oltre iva di legge.

REGOLARITÀ EDILIZIA:

Per questo capitolo, al fine di rispondere al quesito posto, è stata svolta presso gli Uffici Tecnici del Comune di appartenenza una ricerca indiziale e non sostanziale, non potendo il sottoscritto perito sostituirsi al debitore per regolarizzare le difformità eventualmente riscontrate, riferendo pertanto solamente gli elementi indiziali.

Il fabbricato artigianale distinto dal mappale 106 è stato edificato in forza di concessione rilasciata dal Sindaco del Comune di Castelvetro di Modena in data 15/09/1977 con Prot. n. 3607 e in data 18/12/1979 con Prot. n. 6181; autorizzazione di agibilità rilasciata in data 30/06/1980 con Prot. n. 2821, Pratica n. 129/77.

L'ampliamento al suddetto fabbricato artigianale che ricomprende la porzione di cui mappale 282 sub. 11 è stato edificato in forza della concessione rilasciata dal Sindaco del Comune di Castelvetro di Modena in data 25/09/1980 con Prot. n. n. 3703 e in data 10/11/1980 con Prot. n. 5157; autorizzazione di agibilità limitatamente ai capannoni rilasciata dal Sindaco del Comune di Castelvetro di Modena in data 26/06/1981 con Prot. n. 3270, Pratica n. 112/80.

Successivamente è stata presentata SCIA in sanatoria pratica n. 21/2012 per la diversa distribuzione degli spazi interni e la formazione di solaio non praticabile e non accessibile a piano primo, oltre alla realizzazione di impianti tecnologici legati all'attività produttiva all'esterno del capannone.

Infine con Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 13/2015 presentata in data 09/03/2015 con Prot. generale n. 3542 è stato realizzato locale spaccio per la vendita di prodotti al dettaglio; non rinvenuta la comunicazione di fine lavori della suddetta SCIA.

Il consulente ha verificato la corrispondenza tra le opere realizzate e i suddetti titoli abilitativi, rilevando alcune difformità prospettiche relative al posizionamento di

vani porta e finestra, oltre alla diversa partizione interna nei locali a piano primo e l'utilizzo di solai dichiarati non praticabili e non accessibili.

Di quanto sopra esposto lo scrivente ne ha tenuto in debito conto nell'esprimere il giudizio di stima e trattandosi di vendita giudiziaria eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistico – edilizia e per l'aggiornamento delle planimetrie catastali resteranno a carico del futuro acquirente, qualora consentito dalle vigenti normative in materia, quantificati forfettariamente in Euro 6.000,00 (Seimila/00) fra spese tecniche, sanzioni amministrative e diritti di segreteria.

DESCRIZIONE PARTICOLARE E CONSISTENZA:

La consistenza in esame è posta nel Comune di Castelvetro di Modena (MO) e ricompresa in zona artigianale – produttiva a nord del centro urbano, comoda a servizi e rete viaria principale.

Le due porzioni di capannone con tipologia a schiera, edificate tra la fine degli anni '70 e l'inizio degli anni '80, hanno una struttura portante prefabbricata in conglomerato cementizio armato (pilastri e travi); pannelli di tamponamento prefabbricati posti in verticale con finitura rigata; copertura a tegoli con doppia pendenza e con l'inserimento di lucernari; lattonerie in lamiera preverniciata.

Le corti di pertinenza sono recintate sul fronte strada, con l'inserimento di doppio ingresso carraio, uno con cancellata metallica scorrevole e l'altro con barriera a sollevamento; pavimentazione in battuto di cemento, ad eccezione della zona sul fianco est asfaltata e gravata da servitù di passaggio.

Sulla copertura del capannone è stato installato un impianto solare di tipo fotovoltaico con potenza circa pari a 20 kW ed identificato sul punto di connessione dal codice POD IT001E04548643; si precisa inoltre che è stata stipulata convenzione con il

Gestore dei Servizi Energetici – GSE S.p.A. per l'erogazione del servizio di scambio sul posto dell'energia elettrica (Numero Pratica SSP00532503 del 30/09/2015).

Il suddetto cespite, così come altri impianti specifici annessi agli immobili in esame ed utilizzati nello svolgimento dell'attività produttiva di lavorazione prosciutti, fra cui celle frigorifere, montacarichi e nastro trasportatore pacchi, si intendono ricompresi nella presente valutazione che, diversamente, nell'ipotesi di realizzo "atomistico" dei beni, perderebbero qualsiasi valore, ma anzi genererebbero costi di smantellamento e bonifica.

Per la distribuzione interna si rimanda agli elaborati grafici in atti.

Le porzioni di capannone sono in scarso stato manutentivo e di conservazione, si rilevano tra l'altro infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura e dai lucernari.

Le finiture non sono ordinarie e legate alla specifica attività insediata, tra cui pavimentazioni nei locali principali in piastrelle ceramiche o in resina; portoni industriali in metallo o di tipo sezionale; serramenti in alluminio; inferriate in metallo a disegno semplice, ove presenti; pareti rivestite in ceramica o con pannelli termoisolanti nei locali produttivi e nelle celle frigorifere; impianto di illuminazione ordinaria e distribuzione forza motrice realizzato sottotraccia o con canale esterne (non rinvenute le dichiarazioni di conformità); impianto di condizionamento nelle sale di lavorazione; boiler per la produzione di acqua calda sanitaria.

I locali principali della porzione distinta dal mappale 106 hanno una altezza utile interna di circa 3 ml., mentre quelli dell'unità distinta dal mappale 282 sub. 11 hanno una altezza utile interna di circa 5 ml.

La superficie commerciale delle porzioni immobiliari in esame, misurate in scala planimetrica secondo gli usi (1/10 delle aree di pertinenza ad uso esclusivo), comprensive delle pareti divisorie, dei muri interni e perimetrali per intero e delle

murature a confine per metà, è di circa 457 mq. per la porzione di capannone distinta dal mappale 106 e di circa 307 mq. per l'unità distinta dal mappale 282 sub. 11.

STIMA:

Definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle porzioni immobiliari da stimare, tenuto conto della destinazione e consistenza, appare opportuno usare il metodo sintetico comparativo, con indicazione del più probabile valore di mercato attraverso confronto con prezzi normali di compravendita verificatisi in zone limitrofe, noti o assunti con apposita informazione (borsini immobiliari, banca dati OMI dell'Agenzia Entrate), relativi a beni in condizioni simili o equiparabili.

Lo scrivente ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, stimati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, comprensivi dell'incidenza delle parti comuni, tenuto altresì conto che trattasi di vendita giudiziaria non soggetta alla garanzia per vizi o per mancanza di qualità e degli oneri di regolarizzazione urbanistica che saranno a carico dell'aggiudicatario.

Le misure sottoriportate sono puramente indicative per comporre un calcolo analitico; si formerà lotto unico per l'attuale distribuzione interna e specificità d'uso dei locali, nonché per la promiscuità impiantistica. Avremo pertanto:

- Porzione di capannone a schiera a piano terra e primo con area di pertinenza ad uso esclusivo (mappale 106):
circa 457 mq. x € 300,00 = € 137.100,00

- Porzione di capannone a schiera a piano terra e primo con area di pertinenza ad uso esclusivo (mappale 282 sub. 11):
circa 307 mq. x € 500,00 = € 153.500,00

- Sommano € 290.600,00

Si adotta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 c.p.c.), per cui si avrà:

€ 290.600,00 - 5% = € 276.070,00

• A detrarre oneri di regolarizzazione urbanistica: - € 6.000,00

Totale complessivo € 270.070,00

Prezzo a base d'asta arrotondato in € 270.000,00

(Euro duecentosettantamila/00)

Tutto quanto sopra esposto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Modena, 2 maggio 2024.

Il Tecnico

Geom. Valerio De Maria



A handwritten signature in black ink, written over a horizontal line. The signature is stylized and appears to be 'Valerio De Maria'.

