



**MEGLIOLI & C.**  
—STUDIO TECNICO ASSOCIATO—

Geom. Marco Meglioli

Geom. Mirco Zilibotti

**TRIBUNALE DI MODENA**  
**SEZIONE III CIVILE E**  
**PROCEDURE CONCORSUALI**

**Liquidazione giudiziale n. 78/2023:**

**Giudice Delegato: Dott.ssa CAMILLA OVI**

**Curatore: Dott. GILBERTO MONTECCHI**



**PERIZIA ESTIMATIVA**

**Redatta in conformità**

**all'art. 173 bis Disp. Att. C.P.C.**

Io sottoscritto, **geom. Marco Meglioli**, regolarmente iscritto all' Albo dei geometri di Modena al n. 1786 e presso l'Albo dei CTU e Periti del Tribunale di Modena al n. 1799; avente studio in Maranello, via Claudia n. 88, effettuati i dovuti sopralluoghi e misurazioni, reperita tutta la documentazione ritenuta necessaria per poter giustamente accreditare le seguenti considerazioni;



## SONO AD ESPORRE QUANTO SEGUE:

### 1. Assunzione dell'incarico

L'incarico mi è stato conferito dal Curatore dott. Gilberto Montecchi, previa Autorizzazione del Giudice Delegato dott.ssa Camilla Ovi rilasciata in data 08/11/2023, ai sensi degli artt. 216 comma 1 e 129 comma 2. CCII.

### Svolgimento incarico

Successivamente all'accettazione dell'incarico, ho dato inizio alle operazioni peritali con le seguenti modalità:

#### 1. Reperimento Documentazione legittimata:

In primo luogo, ho cercato di ottenere tutta la documentazione legittimata.

Ho pertanto contattato l'ing. Michele Bonaretti, con studio in Carpi, il quale in qualità di Progettista e Direttore Lavori, con apprezzabile spirito di collaborazione tra professionisti, mi ha inviato tutta la documentazione relativa all'ultimo Progetto da lui presentato dell'immobile oggetto della presente stima, evitando in questo modo di dover effettuare l'accesso agli atti al Comune di Cavezzo.

#### 2. Sopralluogo del 12/01/2024

Il giorno 12 gennaio 2024 alle ore 9,30 mi sono recato a Cavezzo (Mo) in Via Cavour n.248, ed in presenza del Curatore dott. Gilberto Montecchi e di due miei collaboratori, abbiamo eseguito i rilievi dello stato di fatto al fine di ottenere la superficie commerciale, di poter verificare lo stato delle finiture interne ed esterne e valutare l'esistenza o meno di eventuali difformità edilizie da dover sanare o mettere in pristino.

#### 3. Determinazione della Superficie Commerciale:

Di conseguenza al rilievo eseguito si è determinata l'esatta superficie commerciale:

- Superficie Commerciale Fabbricato Industriale = **2.037,83 mq.**
- Uffici di pertinenza al piano terra = **367,11 mq.**
- Area esclusiva di pertinenza = **3.273,63 mq.**
- Porzione di Fabbricato telonato (hangar) = **49,70 mq.**



#### 4. Esistenza di Abusi Edilizi:

Essendo in possesso di tutta la documentazione legittimata, ricevuta direttamente dal progettista Ing. Bonaretti Michele, ed avendo effettuato personalmente il rilievo dell'intero immobile, posso affermare che non vi sono abusi o difformità da dover sanare e che lo stato dei luoghi risulta conforme allo stato legittimato.

#### 5. Esistenza di formalità o vincoli

Dal rilievo effettuato si è riscontrato che non esistono né formalità né vincoli storico-artistici né condominiali, che possano incidere sulla Valutazione espressa.

#### 6. Esistenza di Spese fisse di Gestione o di Manutenzione e/o Condominiali.

Non essendo in presenza di condominio, non risultano a conoscenza del sottoscritto spese straordinarie da dover sostenere, né spese fisse di gestione o manutenzione.

#### 7. Attuale proprietà:

„ con sede in Carpi, Via della Ricerca Scientifica N. 5/7,

c.f. e P.Iva

#### 8. Descrizione sommaria dei beni oggetto di stima:

Il compendio immobiliare oggetto di stima consiste in un Fabbricato Industriale con annessa area di pertinenza, recentemente ricostruito a nuovo con ultimazione lavori nel 2019.



Oltre al Fabbricato principale, nell'Area di pertinenza, esiste una porzione di fabbricato in metallo telonato (Hangar).



Il compendio è ubicato in Cavezzo (Mo), nella prima periferia del paese, in Via Cavour n. 248.

Il fabbricato risulta composto da una superficie produttiva posta sul lato ovest, una superficie adibita ad uffici sul fronte strada lato est, ed esternamente l'area di pertinenza con una cabina elettrica in prossimità del confine nord.

#### 9. Descrizione catastale:

Il Compendio immobiliare posto in Via Cavour n. 248 risulta censito presso l'Agenzia dell'Entrate

- Ufficio Territorio provincia di Modena - Comune di Cavezzo (Mo), come di seguito descritto:

- Foglio n. 32 mappale n. 501 sub.2, P.T., cat. D1, RC € 110,00
- Foglio n. 32 mappale n. 501 sub.5, P.T., cat. D7, RC € 81,60
- Foglio n. 32 mappale n. 501 sub.7, P.T.-1, cat. D7, RC € 17.330,60

Mentre il piccolo ritaglio di terreno posto in Via Dante Alighieri risulta così censito:

- Foglio n. 25 mappale n 463 cat. F/1 superficie 15,00 mq.

#### 10. Provenienza:

I beni sopra citati, sono pervenuti all'attuale proprietà:

tramite:

- Gli **immobili di via Cavour n. 248** sono pervenuti tramite Atto di conferimento in società a Ministero Dott. Vincenzi Paolo del 20 Luglio 2004 Repertorio n. 226703/18974, registrato e trascritto a Modena il 17 agosto 2004 al n. 16163 part.
- Il **ritaglio di terreno posto in Via Dante Alighieri** è pervenuto tramite Atto di compravendita a ministero dott. Vincenzi Paolo del 16 aprile 2003, repertorio n. 212834/16542, registrato e trascritto a Modena il 19 maggio 2003 al n. 8864 part.,

#### 11. Licenze Edilizie:

La costruzione del fabbricato avvenuta per "Demolizione e Ricostruzione a causa del Sisma 2012" e realizzata con Progetto e D.L. dell'Ing. Bonaretti Michele, è stata eseguita tramite:

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (Scia) prot. 16478 del 27/05/2016
- Scia per Variante in Corso d'Opera prot. 12654 del 09/04/2019

#### 12. Dati Urbanistici:

Le aree oggetto di stima sono identificate nel vigente **PIANO DELLA RICOSTRUZIONE PDR.2 del Comune di Cavezzo (Mo)** come – **INTERVENTO N.4 - "Zona AP.1" (Aree produttive ad assetto urbanistico consolidato.)**.



Il fabbricato è costituito da una struttura a telaio prefabbricata in c.a., fornita da “Lombarda Prefabbricati”, compresa di fondazioni, travi, pilastri e copertura.



I muri perimetrali sono eseguiti con pannellature prefabbricate verticali agganciate alla struttura portante.

Essendo di recente costruzione (2016-2019), tutta la Struttura è stata eseguita con calcoli e verifiche conformi alla legislazione vigente in materia antisismica.

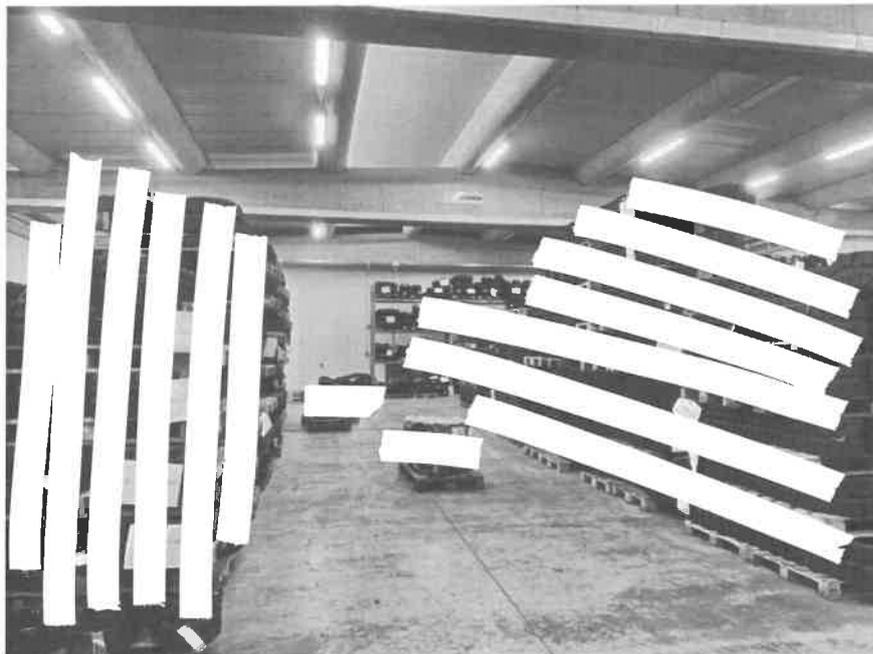
### **13. Descrizione relativa alle caratteristiche del Fabbricato Industriale (mapp. 501 sub.7):**

Il fabbricato è dotato di centrale elettrica posizionata in locale esterno posto in prossimità del confine nord.

E' dotato inoltre di impianto fotovoltaico che produce 37,80 KW<sub>p</sub> complessivi (Chilowatt di picco ovvero potenza massima raggiungibile), anche se ancora in corso di attivazione.



### **Nella zona produttiva:**



- tutta l'impiantistica è esterna e a vista.

Le finestrate del capannone sono realizzate in alluminio e dotate di vetri termici.

La pavimentazione è in battuto di cemento.

### **Negli uffici:**



- Particolarmente piacevole e ben studiata risulta essere la facciata fronte Via Cavour in quanto riporta linee orizzontali incavate ed evidenziate da un colore grigio-antracite con il contrasto di alcuni elementi estetici di colore rosso.



- Il riscaldamento è stato realizzato con ventilconvettori ad aria.
- Le porte interne e le finestrate sono realizzate in alluminio e dotate di vetri termici.



- I pavimenti sono in gres porcellanato così come i rivestimenti dei bagni.
- Le pareti sono intonacate e tinteggiate.
- A soffitto delle stanze vi è un cartongesso con lastre ad incastro rimovibili a copertura dell'impiantistica, particolarmente adatta alle continue variazioni negli uffici.
- Gli impianti negli uffici e nei bagni sono stati eseguiti sottotraccia, e completi di impianto termico, idro- sanitario e telefonico.

#### **14. Criterio di Stima e di Valutazione:**

Al fine di giungere al più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima si è adottata la **Metodologia Sintetico Comparativa** paragonando l'immobile con altri simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche compravenduti in zona, considerando i prezzi medi noti allo scrivente e apportando le dovute aggiunte e detrazioni per riportarlo all'ordinarietà.

#### **15. Giudizio di commerciabilità:**

Trattasi di un Fabbricato Industriale di buona costruzione, costruito dal 2016 al 2019, anche tramite il contributo regionale per la ricostruzione post sisma del 2012.

Nonostante il buono stato della costruzione, l'immobile si trova in un'area commercialmente "depressa" dove diventa particolarmente laborioso trovare acquirenti per strutture di questo tipo.

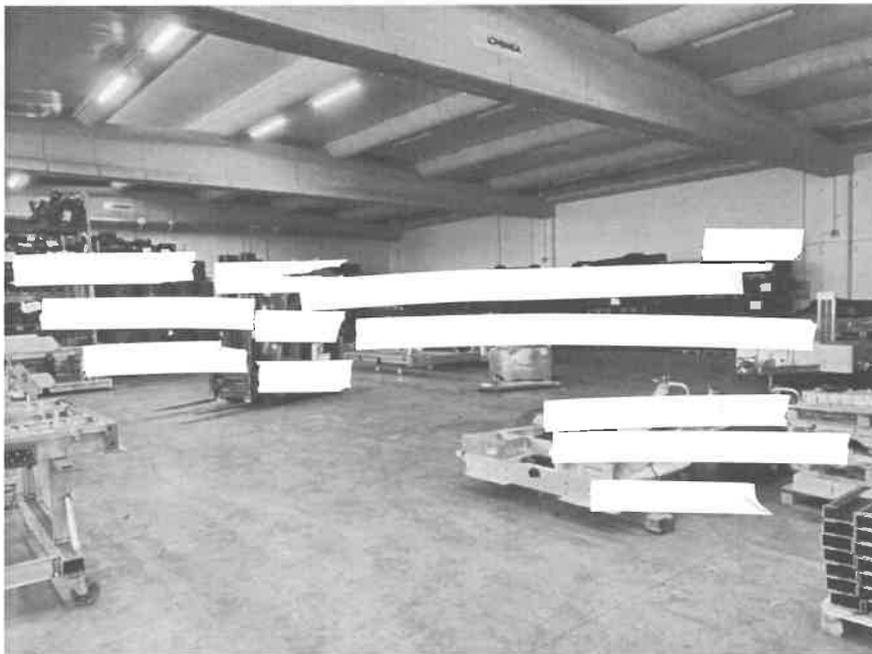


Spesso il valore di mercato attuale di Fabbricati Industriali simili in zona risulta essere inferiore al suo costo di costruzione sommato al valore del lotto di terreno, alle spese professionali e agli oneri comunali.

Il mercato immobiliare di Cavezzo non risente molto del vivace produttivo di Modena per la sua discreta lontananza; gravita invece verso il settore dell'abbigliamento di Carpi, ora piuttosto in crisi, o verso il "Biomedicale" di Mirandola.

In conseguenza alle considerazioni sopraccitate ritengo che la commerciabilità del bene sia scarsa con previsione di tempi discretamente lunghi per la vendita, dovuta anche alla Locazione in atto che ne determina l'indisponibilità immediata dell'immobile.

#### 16. Contratto di Locazione in essere:



Il fabbricato industriale, composto da Zona produttiva, Zona Uffici ed area esterna di pertinenza, esclusa la porzione di Hangar telonato, è stato locato da " \_\_\_\_\_ alla ditta " \_\_\_\_\_ in data **03.09.2021**. (Vedi Contratto di Locazione Allegato)

L'importo della Locazione a regime, salvo qualche modesto sconto effettuato nelle prime mensilità, è pari a **70.000,00€/anno**.

Il Contratto prevede una durata di 6+6 anni per cui il Conduttore potrà lasciare l'immobile, a sua insindacabile discrezione, solo nel **2033, cioè tra circa 9 anni**.

Questa particolare situazione, se da un lato evidenzia una modesta rendita finanziaria annua, dall'altro mette in condizione l'eventuale acquirente che intende occupare l'immobile con la propria Azienda di dover rinunciare all'acquisto per mancata disponibilità immediata.



### 17. Piccolo Ritaglio di Terreno in Via Dante Alighieri:

Nel Compendio immobiliare di proprietà della società \_\_\_\_\_ vi è anche un piccolo ritaglio di terreno in centro a Cavezzo, derivante da un recente intervento immobiliare, identificato catastalmente al foglio n. 25 mappale n. 463 di 15 mq. e posto in centro in Via Dante Alighieri.



Avendo contattato il progettista dell'intervento immobiliare, ing. Pellacani Alfredo, ho potuto escludere che si trattasse di area di cessione gratuita al Comune di Cavezzo, e comunque il valore del bene risulta estremamente modesto in quanto trattasi di superficie già utilizzata come porzione di Area Comune che, con ogni probabilità, per dimenticanza, non è stata inserita nei rogiti di vendita.

Ritengo che questo compendio immobiliare, per la sua quasi nulla appetibilità e per il suo posizionamento, debba essere trattato come lotto di vendita distinto dall'immobile di Via Cavour 248 perché i due beni non hanno alcuna affinità tra loro.



## RIEPILOGO FINALE:

Valore stimato in risposta al quesito ricevuto:

**Primo lotto (Proprietà di Via Cavour 248 a Cavezzo):**

**1. Fabbricato Industriale (Zona Produttiva)**

Sup. Commerciale 2.037,83 mq. ad € 600,00/mq. = 1.222.698,00 €

**2. Fabbricato Industriale (Zona Uffici)**

Sup. Commerciale 367,11 mq. ad € 1.000,00/mq. = 367.110,00 €

**3. Porzione di Fabbricato Telonato (Hangar)**

Sup. Commerciale 49,70 mq. ad € 150/mq. = 7.455,00 €

---

**Totale Valore stimato primo Lotto = 1.597.263,00 €**

**Arrotondabile a = 1.597.000,00 €**

**4. Deprezzamento per indisponibilità immediata dell'immobile da parte di promissario acquirente a causa della Locazione in essere, nonostante la modesta rendita percepita:**

- 30% = - 479.100,00€ = (1.597.000,00-479.100,00) = 1.117.900,00 €

**Arrotondabile a 1.118.000,00 €**

**Secondo Lotto (Proprietà di Via Dante Alighieri a Cavezzo):**

**5. Valore stimato del piccolo ritaglio di terreno posto a Cavezzo**

in Via Dante Alighieri è da considerarsi a corpo: = 1.000,00€

**Totale Valore Stimato Secondo Lotto = 1.000,00 €**

In allegato:

- 1. Planimetria legittimata;
- 2. Planimetria Superfici Commerciali;
- 3. Estratto di mappa Via Cavour;
- 4. Estratto di mappa Via Alighieri;
- 5. Elaborato planimetrico Via Cavour;
- 6. Elaborato planimetrico Via Alighieri;
- 7. Planimetrie catastali Via Cavour



- 8. Stralcio Norme e Tavole di PDR.2 vigenti
- 9. Relazione notarile ventennale
- 10. Contratto di Locazione con “  
Maranello (MO) li 06/02/2024”

**Il Perito Estimatore**

**Geom. Marco Meglioli.**



