

PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto Geom. Stefano Bergonzini, libero professionista con studio in Vignola (MO), via Bonesi n.10, regolarmente iscritto all' Ordine dei Geometri della Provincia di Modena con il n. 1817, ha ricevuto l'incarico dal Dott. Lorenzo Sacchi, curatore della società AMS Ferrari S.r.l. in Liquidazione Giudiziale, con sede legale in Modena Via Mozart n. 61, codice fiscale e partita Iva 03701500361, n. 15/2024 del Tribunale di Modena, di redigere una perizia di stima, inerente la consistenza immobiliare ubicata in comune di Modena, Via Antonio Bazzini n. 131 e catastalmente identificata al foglio 150 mappale 113.

Ai fini di una organica sistemazione degli elementi raccolti la presente perizia è stata suddivisa in sei parti così intitolate:

- Parte I: Presentazione giuridica del bene immobile
- Parte II: Oggetto della valutazione
- Parte III: Autorizzazioni e caratteristiche costruttive
- Parte IV: Difformità riscontrate
- Parte V: Criteri di valutazione e stima del valore del bene immobile
- Parte VI: Conclusioni

PARTE I

PRESENTAZIONE GIURIDICA DEL BENE IMMOBILE

La consistenza immobiliare oggetto della presente è pervenuta in piena proprietà alla società "SARDALEASING SOCIETA' DI LOCAZIONE FINANZIARIA PER AZIONI", in virtù dell'atto di compravendita a ministero del Dott. Vellani Guido, Notaio in Modena, del 27.07.2015 Repertorio n. 23.132 Raccolta n. 13.063 e attualmente è oggetto del contratto di leasing immobiliare numero I1/262066 stipulato tra AMS FERRARI S.r.l. (conduttore) e SARDALEASING S.p.A. (concedente), in data 27 maggio 2015 con scadenza in data 29 gennaio 2029, pendente e sospeso ex artt. 172 e 177 CCII.

Il compendio immobiliare non è occupato da terzi ed è nella disponibilità della procedura di Liquidazione Giudiziale

Alla data di apertura della Liquidazione Giudiziale era in essere un contratto di locazione immobiliare stipulato tra AMS FERRARI S.r.l. (locatore) e Galata S.p.A. (ora Cellnext Italia S.p.A.) (conduttore), in data 4 maggio 2016, registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Asti n. 008675 - serie 3T, avente durata dal 29 maggio 2016 al 28 maggio 2025 avente ad oggetto il lastrico solare ed apparati nel locale interno di circa mq. 20 del capannone sito in Modena, Via Bazzini n. 131, utilizzata dal conduttore per l'installazione ed il mantenimento di una stazione radio per telecomunicazioni, comprensiva delle necessarie strutture, antenne ed apparecchiature radio per la diffusione di segnali di telecomunicazioni per la fornitura di un servizio pubblico di telecomunicazioni. La locazione immobiliare è stata autorizzata da SARDALEASING S.p.A. a seguito di "cessione di contratto di locazione".

Il canone annuo di locazione è pari a € 4.500,00 e alla scadenza il contratto di rinnoverà tacitamente per un periodo di 9 anni in 9 anni se la conduttrice non avrà comunicato alla parte locatrice la disdetta con un preavviso di almeno 6 mesi e se la locatrice non avrà

comunicata alla parte conduttrice la disdetta con un preavviso di almeno 12 mesi. Non risultano agli atti disdette comunicate nei predetti termini.

Alla data di redazione della presente perizia di stima l'immobile non risulta gravato da formalità pregiudizievoli.

PARTE II

OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

Oggetto di valutazione è il fabbricato civile ad uso artigianale-industriale con annessa area cortiliva esclusiva, posto in comune di Modena via Antonio Bazzini n. 131 e catastalmente identificato al catasto fabbricati così come segue (Allegato 01):

Intestazione attuale dell'immobile – totale intestati : 1

1 - SARDALEASING SOCIETA' DI LOCAZIONE FINANZIARIA PER AZIONI

(CF 00319850905) con sede in Sassari (SS)

Diritto di: Proprietà per 1/1

Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	Categ.	Zona Cens.	Cons.	Rendita
150	113	8	Via Antonio Bazzini n. 131 Piano T-1	D/7	3	/	€ 9.482,00

PARTE III

AUTORIZZAZIONI E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Trattasi di un fabbricato civile ad uso artigianale-industriale, posto in comune di Modena in via Antonio Bazzini n.131 classificato, in virtù del vigente PUG (Allegato 02), in zona CQ6 “tessuti misti produttivi-commerciali”.

L'immobile oggetto della presente è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi (Allegato 03):

- Concessione Edilizia n.73/1978 del 26/01/1978
- Condonò Edilizio Prot.n. 7813/86 del 29/04/1986

- Concessione Edilizia Prot.n. 18278/86 del 20/11/1986
- Concessione Edilizia Prot.n. 2280/94 del 07/09/1994 Corr.73/78
- Comunicazione della formazione del silenzio-assenso alla domanda per ottenere il certificato di Abitabilità del 04/03/1996 Prot.n.73/18 – Prot. Gen. Abit. 45038/95
- Concessione Edilizia Prot. n. 2959/1999 Prot. Gen. n. 445 del 03/11/1999
- DIA Prot. n. 2472/2009 Prot. Gen. n. 142074 del 11/11/2009
- DIA Prot. n. 1462/2010 Prot. Gen. n. 82275 del 29/06/2010
- SCIA n. 2330/2012 Prot. Gen. n. 122331 del 17/10/12
- SCIA n. 2416/2015 Prot. Gen. n. 131288 del 01/10/2015, SCIA in variante n. 904/2016 Prot. Gen. n. 51167 del 09/04/2016 e successivo certificato di conformità edilizia e agibilità Prot.n. 1429/2016 – Corr. 2416/2015 – Prot. Gen. n. 79517 del 25/05/2016 (Allegato 04)
- Deposito delle strutture n. 2774/2018 Prot. Gen. n. 140258 del 13/09/2018
- CILA n. 3934/2019 Prot. Gen. n. 381322 del 23/12/2019 (Allegato 05)

Il fabbricato, edificato su un lotto avente l'attuale superficie catastale pari a 1.486 m² (Allegato 06), è suddiviso in due zone ben distinte: la prima, che si affaccia direttamente su via Antonio Bazzini, è destinata esclusivamente ad uffici; la seconda, che vi si accede esclusivamente dall'area cortiliva interna, risulta essere ad uso laboratoriale (Allegato 07 - Fotografie).

Porzione ad uso uffici

La struttura, costituita da due piani fuori terra, è di tipo mista realizzata in muratura di laterizio portante e cemento armato, i solai sono in latero-cemento, tutte le pareti interne e relativi soffitti risultano intonacati con malta di calce e tinteggiati, mentre il paramento esterno risulta essere realizzato in mattone facciavista. I serramenti delle finestre del piano terra, sono stati sostituiti recentemente con telai in PVC, privi di tapparelle, ma con presenza di inferriata all'esterno; quelli del piano primo risultano essere in legno (sono quelli originari dell'anno di costruzione del fabbricato) con all'esterno tapparelle in PVC. I due piani, collegati fra loro da una scala interna avente struttura in c.a. e rivestita con alzate e pedate in granito, sono entrambi riscaldati da un impianto centralizzato con caldaia a gas metano e circolazione forzata dell'acqua calda agli elementi radianti presenti in ogni ambiente: in alcuni uffici, è presente uno split per il condizionamento dell'ambiente.

Il piano terra, avente accesso diretto da via Bazzini, è costituito da: un atrio-ingresso (vano scala), una reception, un disimpegno, un archivio, due uffici, un corridoio e un ripostiglio (sottoscala): la reception ed il corridoio sono direttamente collegati, mediante un vano porta, rispettivamente allo spogliatoio ed al laboratorio.

Il primo piano, avente una funzione prettamente più direzionale, è costituito da: due ingressi, cinque uffici, una sala riunioni, tre archivi, tre disimpegni, due bagni, un ripostiglio e un vano impianti/ripostiglio.

Porzione ad uso laboratoriale

La struttura, costituita da un unico piano fuori terra, è completamente del tipo prefabbricata: pilastri, travi, copertura e pannelli di tamponamento in cemento armato. La pavimentazione del laboratorio è in battuto di cemento, le pareti sono tinteggiate, i serramenti sono in ferro ed è presente un impianto di riscaldamento mediante utilizzo di ventilconvettori.

Abbinato al laboratorio, ma facente parte della palazzina uffici, vi è uno spogliatoio e una zona bagni costituita da tre WC e da un bagno per disabili con relativa doccia: tutti i servizi igienici hanno pavimentazione in ceramica e le pareti, intonacate e tinteggiate, sono rivestite con mattonelle maiolicate per un'altezza di circa ml.1,80.

Risulta presente all'interno del vano ad uso laboratorio un apparecchio di sollevamento (gru a ponte scorrevole bitrave):

- marca Minozzi;
- modello –
- n. di fabbrica 180
- n. matricola ENPI/ISPESL MO-505/83
- anno di costruzione 1980

avente vita utile residua fino al 09/05/2028 come Relazione del Dott. Ing. Stefano Tuzzi in data 09/05/2024 alla quale si rinvia integralmente (Allegato 10).

Il fabbricato risulta allacciato a tutte le utenze: luce, acqua, gas e fognatura. Si fa presente che sulla copertura è installata un'antenna per telefonia mobile, regolarmente autorizzata.

PARTE IV

DIFFORMITA' RISCONTRATE

In virtù dell'accesso agli atti effettuato in data 22.04.2024 (Allegato 08) e della presa visione di tutta la documentazione amministrativa, con particolare riferimento all'ultima pratica la CILA n. 3934/2019 Prot. Gen. n. 381322 del 23/12/2019 (Allegato 05), si è potuto riscontrare quanto segue:

- 1) nello spogliatoio del piano terra, la finestra che si affaccia sul laboratorio, non è mai stata chiusa: dal laboratorio allo spogliatoio, come pure ai servizi igienici, vi si accede da una porta REI 120; pertanto si ritiene che tale finestra doveva essere chiusa con una parete REI 120 al fine di rispettare le norme antincendio. La chiusura di tale finestra, implica la realizzazione di un impianto di aria forzata all'interno dello spogliatoio al fine di garantire il cambio d'aria previsto dalla normativa vigente per i locali privi di areazione diretta dall'esterno.
- 2) In virtù della CILA precedentemente citata che ha comportato la realizzazione di un ufficio e di un corridoio al piano terra, si riscontra che la planimetria catastale presente agli atti (Allegato 09), non è mai stata aggiornata, pertanto risulta fondamentale effettuare tale variazione catastale.

PARTE V

CRITERI DI VALUTAZIONE E STIMA DEL VALORE DEL BENE IMMOBILE

Tenuto conto dell'ubicazione, della destinazione d'uso, della presenza nel laboratorio di un carro ponte, dell'annessa area cortiliva esclusiva e della sua residua potenzialità di copertura, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed in riferimento agli attuali prezzi di mercato di immobili simili a quello oggetto della presente stima, recentemente compravenduti, ritengo che il più probabile valore di mercato dell'intera consistenza immobiliare oggetto della presente, sia il seguente:

Laboratorio + Spogliatoio + Servizi Igienici = 409,04 m²

Valore al m² = 700,00 €/m²

Valore zona laboratoriale = 409,04 m² x 700,00 €/m² = € 286.328,00

Uffici = 142,15 m² (P.T.) + 289,90 m² (P.1) = 432,05 m²*

Valore al m² = € 1.100,00

Valore zona uffici = 432,05 m² x € 1.100,00 = € 475.255,00

Valore complessivo dell'immobile = € 286.328,00 € + € 475.255,00 = € 761.583,00

* Si precisa che i m² del vano scala sono stati computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta

PARTE VI

CONCLUSIONI

Il sottoscritto perito, individuato il bene immobile da valutare, esperiti gli accertamenti necessari, effettuate le valutazioni previste, ritiene che il più probabile valore di mercato attribuibile al bene immobile oggetto della presente stima, decurtato delle spese necessarie per sistemare le difformità riscontrate e precedentemente elencate, sia pari a complessivi € 750.000,00 (Euro settecentocinquantamila/00).

Vignola, li 29/05/2024

Il Perito
Geom. Stefano Bergonzini



Allegati:

- 01 - Visura fabbricati F.150 M.113 Sub. 8+Elab. Planimetrico+Elenco subalterni+Mappa catastale
- 02 - Estratto PUG
- 03 - Elenco pratiche edilizie
- 04 - SCIA in variante n. 904-2016 Prot.n. 51167 del 09/04/2016
- 05 - Allegato alla pratica di fine lavori della CILA n. 3934/2019
- 06 - Visura terreni Fg. 150 Mapp. 113 - Ente Urbano
- 07 - Documentazione fotografica
- 08 - Appuntamento per accesso agli atti
- 09 - PLN_Fg.150 Mapp.113 Sub.8
- 10 - Relazione Ing. Tuzzi - Carroponte

