

TRIBUNALE DI MODENA

G.D. Dott.ssa CAMILLA OVI

Ruolo n° 62/2023 L.G.

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Curatore: Rag. Vito Rosati

STIMA DEI BENI IMMOBILI



Studio Tecnico

GEOM. MATTEO GADDI

Consulenza Tribunale - Stime mobiliari ed immobiliari

Stima beni immateriali

41121 Modena – Via Farini 27 – Tel. 3409637575

41019 Soliera (Mo) – Via San Pellegrino 16 – Tel./Fax 0598756653

e-mail: studiotecnicogaddi@libero.it

pec: matteo.gaddi@geopec.it

Indice della relazione

Capitolo	1.0 – Nomina ed incarico	pag.	3
	2.0 – Svolgimento delle operazioni peritali	pag.	3
	3.0 – Criteri di valutazione dei beni	pag.	4
	3.1 – Considerazioni sulle condizioni di vendita e sulla relativa incidenza estimativa	pag.	6
	4.0 – Sviluppo delle superfici commerciali	pag.	8
	5.0 – Definizioni catastali	pag.	10
	6-0 – Suddivisione in lotti	pag.	12
	Lotto A) Compendio immobiliare in Soliera (Mo), via Morello di Mezzo n. 47-51	pag.	13
	Lotto B) Compendio immobiliare in Campogalliano (Mo), via 8 Settembre n. 26	pag.	26
	7.0 – Riepilogo	pag.	35
Allegati:	Visure catastali per nominativo ed ispezioni ipotecarie	Doc.	1
	Lotto A) elaborati catastali, fotografie, provenienza, estratto pratiche edilizie	Doc.	A
	Lotto B) elaborati catastali, fotografie, provenienza, estratto pratiche edilizie, cdu	Doc.	B

Studio Tecnico
GEOM. MATTEO GADDI
Consulenza Tribunale - Stime mobiliari ed immobiliari
Stima beni immateriali

41121 Modena – Via Farini 27 – Tel. 3409637575
41019 Soliera (Mo) – Via San Pellegrino 16 – Tel./Fax 0598756653
e-mail: studiotecnicogaddi@libero.it
pec: matteo.gaddi@geopec.it

1.0 Nomina – incarico

A seguito dell'incarico conferitomi dal Rag. Vito Rosati, nella sua qualità di Curatore nella sopra esposta procedura di liquidazione giudiziale a carico di _____, con sede in Carpi (Mo), Via 20 Settembre 1870 n. 13, P.IVA _____ di **estimare i beni immobili di proprietà della suddetta**, lo scrivente Geom. Matteo Gaddi, libero professionista con studio in Modena, Via Farini n° 27, iscritto all'Albo della Provincia di Modena con il numero 2673 ed all'Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Modena con il numero 1582, espone quanto segue.

2.0 Svolgimento delle operazioni peritali

Dopo aver preso contatto con il Curatore, per prima cosa lo scrivente ha attentamente analizzato la documentazione esistente agli atti della procedura ed esclusivamente attinente al mandato conferito.

Successivamente, il sottoscritto ha effettuato tutte le opportune verifiche presso gli archivi informatici dell'Agenzia delle Entrate al fine di esaminare la documentazione catastale che identifica i cespiti oggetto di valutazione; recatosi infine presso gli uffici tecnici dei comuni di Campogalliano (Mo) e Soliera (Mo), ha acquisito i certificati di destinazione urbanistica delle aree, ove necessario, ed esaminato la documentazione tecnica esistente per poter controllare la coincidenza tra lo stato di fatto e quello di diritto mediante successivo confronto in loco.

Sono stati quindi effettuati i sopralluoghi presso i vari cespiti di proprietà al fine di esperire tutte le indagini necessarie alla valutazione degli assets immobiliari; durante lo svolgimento delle operazioni tecniche sopra descritte, lo scrivente ha anche provveduto alla redazione di un dettagliato **rilievo fotografico** da considerarsi parte integrante del presente elaborato.

I commenti contenuti in questo documento e le risultanze ivi riportate si basano sull'analisi del materiale reperito e messo a disposizione dai competenti uffici pubblici, sulla scorta dei

sopralluoghi eseguiti nonché sulle verifiche dei documenti depositati agli atti o forniti direttamente _____; lo scrivente dichiara di essere indipendente dalla società in liquidazione giudiziale e di non avere alcun interesse diretto o indiretto nella medesima ovvero in eventuali operazioni riguardanti i beni periziati.

3.0 Criteri di valutazione dei beni

Per prima cosa deve essere individuato il procedimento di stima ritenuto più adatto non solo in funzione dei beni da valutare ma anche in considerazione del mandato ricevuto e della tipologia di immobili in esame. In ragione di quanto sopra esposto, per la valutazione dei beni in esame si è proceduto con il metodo sintetico-comparativo che consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Per adottare questo procedimento è condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetico-comparativa:

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile);
- che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;
- che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona;
- che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;
- che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione.

Appurato che i detti presupposti risultano interamente soddisfatti, il sottoscritto ha quindi

proceduto con le proprie valutazioni tenendo presenti le caratteristiche estrinseche degli immobili in esame, quali la posizione, la zona, i servizi esistenti in loco, la rete viaria e quanto altro attinente alla funzionalità ed utilizzazione dei beni. Sono state inoltre tenute presenti le caratteristiche intrinseche quali l'anno di edificazione e quindi la vetustà, la manutenzione, l'orientamento, la luminosità, il livello del piano, i materiali utilizzati per la costruzione, il grado delle finiture, la disposizione interna, l'utilizzazione funzionale dei locali, ecc....

Si è poi considerato l'andamento del mercato immobiliare per beni assimilabili, assumendo informazioni sul mercato locale per determinare i dati rilevanti (canoni locativi e prezzi correnti, livelli di domanda e offerta, attese degli operatori) necessari per lo sviluppo delle considerazioni di stima, completando l'indagine in comparazione con la valutazione di immobili aventi le medesime caratteristiche oggetto di compravendite anche con mediatori in loco.

I valori utilizzati nella stima derivano quindi dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni simili, reperiti da Agenzie locali e da valori desunti da pubblicazioni del settore, opportunamente valutati e ponderati in base all'esperienza personale e con il confronto di altri Tecnici del settore; i dati sono stati opportunamente calibrati onde adattarli alle specifiche caratteristiche delle proprietà in oggetto ed utilizzati per poter focalizzare la desiderabilità ed appetibilità sul mercato medesimo.

A prescindere dal metodo di stima adottato, dalle valutazioni effettuate sono poi stati detratti gli oneri tecnici ipotizzabili per la regolarizzazione e/o il ripristino delle difformità riscontrate sugli immobili, se e quando rilevate. Su tale aspetto il sottoscritto rammenta come sia competenza dei vari uffici comunali, all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica edilizia completa dei relativi elaborati, stabilire i termini di ammissione delle istanze, indicare gli adempimenti e quantificare oneri e sanzioni.

3.1 Considerazioni generali sulle condizioni di vendita e sulla relativa incidenza estimativa

Si rileva inoltre che la vendita dei beni avverrà tramite procedimento competitivo da considerarsi come vendita forzata e, quindi, **non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e/o mancanza di qualità o aliud pro alio, né potrà essere risolta e/o revocata per alcun motivo**. Conseguentemente:

- l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dei beni in esame, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcuna riduzione del prezzo, risarcimento, indennità, indennizzo e/o rimborso;
- gli oneri, gli adempimenti e gli interventi, di qualsiasi genere, connessi all'eventuale necessità di adeguamento alle normative di legge resteranno a carico dell'aggiudicatario;
- la Procedura non assume alcuna garanzia né responsabilità e/o impegno in ordine all'esistenza, alla validità e/o alla volturabilità (o alla trasferibilità) di autorizzazioni necessarie all'esercizio dell'impresa, né circa la sussistenza, in capo all'aggiudicatario definitivo, di eventuali requisiti speciali per lo svolgimento di qualsivoglia attività all'interno dei beni oggetto di valutazione;
- la Procedura non rilascia alcuna garanzia circa la conformità degli impianti e macchinari alle normative attualmente vigenti, anche con riferimento all'art. 23 del D.Lgs. n. 81/2008, né circa il rispetto delle normative di carattere ambientale, sanitario, tecnico, amministrativo, di sicurezza e salute sul lavoro;
- la cessione dei beni deve intendersi a corpo e non a misura, così come visti e piaciuti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i medesimi e le parti che lo compongono;
- è esclusa ogni garanzia relativa al buon funzionamento dei beni in oggetto della presente relazione;

- l'aggiudicatario rinuncia a sollevare eccezioni di qualsiasi natura, nonché ad esercitare qualsivoglia azione o pretesa nei confronti della procedura concorsuale, a qualsiasi titolo, finalizzata alla risoluzione del contratto di vendita, al risarcimento del danno o alla riduzione del prezzo di cessione, esonerando la Procedura ed i suoi Organi da qualsiasi responsabilità per eventuali difformità, vizi o minusvalenze e contestazioni in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità, alla consistenza, alla potenzialità edificatoria, alla sussistenza ed alla conformità e/o idoneità all'uso dei singoli beni oggetto della presente stima;
- l'aggiudicatario, con l'eventuale formulazione della propria offerta, riconosce di aver preso visione di tutte le componenti dei beni in esame, nonché della presente perizia di stima e documentazione alla stessa allegata, e di averne verificato l'attitudine e l'idoneità allo svolgimento dell'attività che si prefigge e, per tale motivo, rinuncia a qualsiasi eccezione al riguardo, come pure ad ogni eventuale richiesta di danni o di riduzione del prezzo;
- l'aggiudicatario s'impegna a mantenere indenne e manlevare la Procedura da qualsivoglia responsabilità e/o richiesta e/o pretesa avanzata nei suoi confronti da soggetti terzi (pubblici o privati), relativamente ai singoli elementi, beni e/o rapporti oggetto della presente stima;
- l'aggiudicatario si impegna a sostenere ogni costo e/o onere necessario per il subentro/attivazione delle utenze, liberando da ogni obbligazione la procedura fallimentare, senza che il predetto costo possa essere scomputato dal prezzo di vendita e senza che l'offerente possa comunque pretendere il rimborso dalla procedura fallimentare. In ogni caso il mancato subentro/attivazione nelle utenze per qualsivoglia motivo non legittimerà l'offerente a invocare la risoluzione del contratto o la riduzione del prezzo;
- l'aggiudicatario è edotto del fatto che, in taluni comuni, al momento della stima non si era ancora perfezionato il passaggio dal vecchio strumento urbanistico al nuovo PUG e che,

pertanto, la Procedura non può garantire il mantenimento, in toto o in parte, di eventuali potenzialità edificatorie previste dagli strumenti urbanistici vigenti al momento del rilascio dei singoli certificati di destinazione urbanistica;

- in ogni caso, l'aggiudicatario è edotto del fatto che quanto indicato nel presente elaborato è da intendersi come **formulato in termini orientativi e previsionali, ciò al solo fine di fornire un quadro di massima utile per le finalità peritali** e che tutte le successive valutazioni sono quindi da ritenersi **comprehensive** di ogni onere necessario alla completa regolarizzazione e/o sistemazione, sotto ogni profilo, dei beni oggetto di stima, anche qualora non specificatamente indicato in relazione¹, anche in riferimento ad eventuali specifiche obbligazioni, di tipo convenzionale, assunte dal soggetto attuatore e non ancora completamente assolte². **Tali oneri saranno tutti a carico del futuro acquirente;**
- l'aggiudicatario non potrà in alcun modo compensare quanto dallo stesso dovuto alla Procedura con proprie presunte ed eventuali pretese verso lo stesso.

Nel redigere la propria valutazione, lo scrivente terrà debitamente conto di tutte le susesposte circostanze.

4.0 Sviluppo delle superfici commerciali

Gli sviluppi delle misure commerciali sono stati desunti dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici tecnici comunali e/o dai documenti catastali esistenti presso l'Agenzia del Territorio e, come di consuetudine, prevedono la computazione di muri perimetrali e di confine con parti

¹ A titolo esemplificativo e non esaustivo, ci si riferisce ad ogni attività **eventualmente** necessaria per la regolarizzazione di difformità rispetto ai titoli abilitativi e/o agli atti catastali, all'ottenimento di agibilità/abitabilità, alla produzione di certificati di conformità impiantistica, al completamento / realizzazione / sistemazione delle dotazioni impiantistiche, all'eliminazione di vizi e/o difetti, al completamento di lavori di ogni genere o natura, ecc...

² A titolo esemplificativo e non esaustivo, ci si riferisce ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, cessioni di aree o manufatti, opere extra comparto di qualsiasi genere o natura, allacciamenti, segnaletica stradale ed ogni altra opera oggetto di obbligazione addizionale, completa di ogni attività, anche tecnica, necessaria per giungere al totale assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte della Pubblica Amministrazione.

comuni per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri di confine con altre proprietà in ragione di $\frac{1}{2}$ fino ad uno spessore massimo di cm 25, con la computazione di locali accessori e di servizio in percentuale in base agli usi ed abitudini locali, come di seguito indicato.

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile, qualora non calcolata a parte, è computata:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

La superficie adibita a balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito indicato:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a mq 25;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15% della superficie fino a mq 25;
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq 25.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie (cantine, soffitte o similari) la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con l'unità immobiliare principale;
- del 25% qualora non comunicanti con l'unità immobiliare principale.

Si precisa che le computazioni percentuali suesposte sono riferite ad immobili e locali di tipologia standard ed è **pertanto possibile che le stesse possano essere oggetto di adeguamento e/o diversa computazione**, nel caso di situazioni particolari o in base all'esperienza professionale dello stimatore; ad ogni modo, la valutazione economica dei beni in argomento deve intendersi come eseguita **a corpo e non a misura**, pertanto eventuali variazioni riscontrabili sulle dimensioni riportate non ne modificheranno il valore stimato.

5.0 Definizioni catastali

Per quanto attiene invece le definizioni delle categorie catastali, come riportate nei singoli lotti al momento dell'identificazione, si indica di seguito quanto espresso dal dpr n. 138 del 23/03/1998.

- A1: abitazione di tipo signorile – A/2: abitazioni di tipo civile – A/3: abitazioni di tipo economico – A/4: abitazioni di tipo popolare – A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare – A/6: abitazioni di tipo rurale – A/7: abitazioni in villini – A/8: abitazioni in ville – A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici – A/10: uffici e studi privati – A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi.
- B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme – B/2: case di cura e ospedali – B/3: prigionieri e riformatori – B/4: uffici pubblici – B/5: scuole, laboratori scientifici – B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria a/9 – B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto – B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate.
- C/1: negozi e botteghe – C/2: magazzini e locali di deposito – C/3: laboratori per arti e mestieri – C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi – C/5: stabilimenti balneari e di acque curative – C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – C/7: tettoie chiuse o aperte
- Immobili a destinazione speciale D/1: opifici – D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni – D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili – D/4: case di cura e ospedali – D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione – D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi – D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione – D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) – D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio – D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola.
- Immobili a destinazione particolare: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei – E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio – E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche – E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) – E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze – E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale – E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti – E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia – E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche rsu gestite senza redditività).
- Immobili senza rendita catastale: F/1: area urbana – F/2: unità collabenti – F/3: unità in corso di costruzione – F/4: unità in corso di definizione – F/5: lastrico solare

Si riportano infine le qualità di coltura previste dal quadro generale di classificazione della

Direzione Generale del Catasto:

- 1) Seminativo. Terreno lavorato coll'aratro e colla zappa, senza distinzione di posizione, la cui coltivazione è avvicendata, o suscettibile di esserlo, a cereali o anche a legumi, a tuberi, a piante tessili, foraggere e industriali.
- 2) Seminativo irriguo. Terreno come sopra irrigato con acqua propria o di affitto, sia che nell'avvicendamento le coltivazioni richiedano necessariamente l'irrigazione come per esempio il riso, sia che l'irrigazione non sia indispensabile.

- 3) Seminativo arborato. Seminativo come al n. 1, in cui esistono viti o alberi allineati o sparsi, il cui prodotto costituisca un fattore notevole del reddito del fondo.
- 4) Seminativo arborato irriguo. Seminativo come sopra, cui si applichi l'irrigazione come al n. 2.
- 5) Prato. Terreno, comunque situato, che produce erba falciabile almeno una volta l'anno.
- 6) Prato irriguo. Terreno a prato perenne come sopra, che goda del beneficio di una regolare irrigazione o con acqua propria o con acqua di affitto.
- 7) Prato arborato. Terreno come al n. 5, in cui esistono alberi come al n. 3.
- 8) Prato irriguo arborato. Terreno come al n. 7, in cui si applichi l'irrigazione come al n. 2.
- 9) Prato a marcita. Terreno a prato perenne irrigato con acqua propria o di affitto, non solo nella stagione estiva ma anche nella invernale, che fornisce un taglio almeno di erbe o nell'autunno avanzato o alla fine dell'inverno.
- 10) Risaia stabile. Terreno fornito di acqua di irrigazione propria o di affitto, coltivato esclusivamente a riso.
- 11) Pascolo. Terreno che produce erba utilizzabile come foraggio, la quale non si può economicamente falciare e si fa pascolare del bestiame.
- 12) Pascolo arborato. Terreno come al n. 11, in cui esistono alberi come ai nn. 3 e 7.
- 13) Pascolo cespugliato. Terreno pascolativo, sparso di cespugli che limitano a ristrette zone la produzione dell'erba.
- 14) Giardino. Terreno destinato a scopo di delizia, a colture che richiedono speciali ripari o riscaldamento o, in generale, sottratto per qualsivoglia uso alla ordinaria coltivazione, in quanto non sia da considerarsi come accessorio dei fabbricati rurali.
- 15) Orto. Terreno coltivato ad ortaggi per scopo commerciale.
- 16) Orto Irriguo. Terreno come al n. 15, che gode di una regolare irrigazione.
- 17) Agrumeto. Terreno coltivato ad agrumi di ogni specie.
- 18) Vigneto. Terreno coltivato a viti allo scopo di ottenere, esclusivamente o principalmente, dal suolo il massimo raccolto di uva, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.
- 19) Frutteto. Terreno coltivato a piante da frutto esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.
- 20) Oliveto. Terreno coltivato a olivi esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.
- 21) Gelseto. Terreno coltivato a gelsi esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.
- 22) Colture speciali ad alcune parti d'Italia. Tutte le colture che non entrano nelle rotazioni agrarie e che non possono essere assegnate ad altre qualità del presente quadro.
- 23) Castagneto da frutto. Terreno coltivato esclusivamente o principalmente, a castagni da frutto attribuendosi un'importanza secondaria agli altri prodotti.
- 24) Canneto. Terreno che produce canne destinate al servizio delle vigne o al commercio.
- 25) Bosco ad alto fusto. Terreno occupato da alberi ad alto fusto di ogni genere.
- 26) Bosco ceduo. Terreno occupato da alberi di ogni genere, che si tagliano ad intervalli generalmente non maggiori di 15 anni, sia di ceppaia che di piante a capitozza.
- 27) Bosco misto. Bosco composto promiscuamente di piante ad alto fusto e di cedui.
- 28) Incolto produttivo. Qualunque terreno, non compreso nei precedenti titoli, che senza l'intervento della mano dell'uomo dia un prodotto valutabile anche minimo.

- 29) Ferrovia e tramvia con sede propria.
- 30) Incolto sterile. Terreno assolutamente improduttivo.

6.0 Suddivisione in lotti

Oggetto della presente relazione risultano essere differenti porzioni immobiliari che sono state suddivise in complessivi n° 2 lotti di seguito sintetizzati.

LOTTO A – Proprietà della quota di 1/3 di compendio immobiliare oltre a piena ed intera proprietà di piccolo terreno, il tutto posto in Soliera (Mo), via Morello di Mezzo n. 47-51

LOTTO B – Piena ed intera proprietà di compendio immobiliare posto in Campogalliano (Mo), via 8 Settembre n. 26.

In considerazione delle quote di proprietà (Lotto A), della posizione urbanistica (Lotto A e Lotto B) nonché delle condizioni generali degli immobili (Lotto B), non si ritiene economicamente vantaggioso per la procedura procedere con la formazione di ulteriori sotto-lotti rispetto a quelli suesposti.

LOTTO B – Compendio immobiliare in Campogalliano (Mo), via 8 Settembre n. 26

B.1 Identificazione catastale

Presso l’Agenzia del Territorio, i beni costituenti il Lotto B risultano essere interamente allibrati in capo al Sig. _____ ed identificati come segue.

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	CAMPOGALLIANO(MO) VIA 8 SETTEMBRE n. 26 Piano T	25	66	2	Cat.C/6	3	20 m2	Euro: 44,42
F	Proprietà per 1/1	CAMPOGALLIANO(MO) VIA 8 SETTEMBRE n. 26 Piano T-1-2	25	66	3	Cat.A/3	1	7.5 vani	Euro: 325,37
F	Proprietà per 1/1	CAMPOGALLIANO(MO) VIA 8 SETTEMBRE n. 26 Piano T-1	25	66	5	Cat.C/2	3	220 m2	Euro: 409,03
F	Proprietà per 1/1	CAMPOGALLIANO(MO) VIA 8 SETTEMBRE n. 26 Piano T	25	66	6	Cat.A/2	3	4 vani	Euro: 351,19
Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Qualità	Cl.	Consist.	Rendita
T	Proprietà per 1/1	CAMPOGALLIANO(MO)	25	65		SEMIN ARBOR	1	12675	R.D. Euro: 130,27 R.A. Euro: 157,11

B.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi della piena ed intera proprietà di fabbricato residenziale con relative pertinenze sorgente al centro di un più ampio lotto di terreno in sostanziale stato di abbandono ma con destinazione produttiva, il tutto posto nel comune Campogalliano (Mo), in via 8 settembre n. 26, nella zona sud dell’area doganale ma con scarsa fruibilità di accesso per mezzi pesanti date le dimensioni di via 8 settembre e le difficoltà di poter realizzare un differente punto di ingresso, stante l’adiacenza ad un’autostrada (A22 del Brennero) ed un cavalcavia (via Barchetta).

L’appezzamento di terreno si estende per complessivi 15.436 mq, compreso il sedime del fabbricato residenziale, e presenta conformazione trapezoidale con zone perimetrali in buona parte interessante da essenze arboree. La residua area ha giacitura sostanzialmente piana, con cortile a servizio del fabbricato leggermente innalzato rispetto al piano di campagna; il tutto si presenta sostanzialmente in stato di abbandono e privo di colture, con nascita incontrollata di

arbusti e vegetazione spontanea.

All'interno dell'area cortiliva a servizio del fabbricato residenziale è presente una piscina interrata, altezza 1,20 metri e superficie 50 mq, realizzata in pannelli prefabbricati a tenuta stagna e provvista di pozzetto di presa di fondo con condotta di direzione del filtro per il riciclo dell'acqua¹¹.

L'edificio residenziale presenta struttura in elevazione in muratura di mattoni pieni, solai interpiano in latero-cemento, prospetti intonacati e tinteggiati e copertura a falde inclinate con sovrastante manto in coppi.

Sul lato est è presente un'ampia tettoia che collega il fabbricato principale ad un piccolo manufatto di servizio; sul front nord è stato abusivamente realizzato un ampliamento ad uso magazzino mediante struttura lignea con pannellature in lamiera e copertura in ondulina di vetroresina.

Le porzioni edificate oggetto della presente stima sono costituite da:

Sub. 2) autorimessa al piano terra.

Sub. 3) abitazione sviluppatasi su tre piani e composta da ingresso e ripostiglio sottoscala al piano terra; disimpegno, due camere, bagno, pranzo, tinello, cucina e ripostiglio al piano primo; tre soffitte al piano secondo.

Sub. 5) tre cantine al piano terra e due soffitte al piano primo; oltre a due ripostigli e al piano terra e due ripostigli al piano primo in piccolo manufatto separato.

Sub. 6) abitazione al piano terra composta da ingresso, camera, tinello, cucina, disimpegno e bagno.

L'area cortiliva comune alle suesposte unità (Sub. 1), su cui è presente la piscina interrata precedentemente descritta, si estende indicativamente per complessivi 2.550 mq.

¹¹ Si precisa che i dati sono stati desunti su base documentale poichè non è stato possibile avvicinarsi al manufatto a causa della fitta vegetazione esistente per verificarne le effettive caratteristiche e dimensioni.

Le finiture interne dei locali residenziali vengono di seguito sintetizzate:

- pavimentazioni in piastrelle di ceramica di vario formato e foggia;
- pareti intonacate e tinteggiate, con presenza di rivestimenti in ceramica nei bagni ed angoli cottura;
- porte interne in legno tamburato con specchiature cieche;
- finestre con telai in legno e serramenti esterni costituiti da avvolgibili in legno;
- sanitari in ceramica con gruppi miscelatori mono comando (in parte assenti);
- impianto elettrico del tipo sottotraccia dotato di punti presa, punti luce, deviatori, interruttori, ecc... per una comoda fruizione del bene;
- impianto di riscaldamento di tipo autonomo con radiatori in ghisa.

Le finiture interne dei locali di servizio vengono di seguito sintetizzate:

- pavimentazioni in battuto di cemento;
- pareti parzialmente tinteggiate;
- porte e portoni di accesso in metallo;
- finestre con telai in metallo ed inferriate;
- impianto elettrico del tipo a vista.

Al momento del sopralluogo i beni in esame si presentavano in sostanziale stato di abbandono e privi di manutenzione, con relative problematiche connesse all'inutilizzo per quanto riguarda finestre, porte e portoni di ingresso, avvolgibili, ecc....

B.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo e come dichiarato dal Sig. _____, i beni in argomento risultavano essere liberi ed inutilizzati.

B.4 Confini, parti comuni e situazione condominiale

Come anche riportato nel rogito di provenienza, i beni in esame, in un unico corpo, confinano

con via Barchetta, ragioni _____ o suoi aventi causa, via 8 Settembre ed autostrada A22 del Brennero; salvo se altri.

Competono ai beni oggetto di stima i diritti proporzionali sugli enti ed accessori comuni, in conformità alle leggi vigenti in materia di condominio ai sensi dell'art. 1117 e succ. del Codice Civile, così come eventualmente meglio descritti nei rogiti di provenienza. Per completezza di relazione si evidenzia che nell'elaborato planimetrico vengono indicati i seguenti BCNC:

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
CAMPOGALLIANO		25	66	235499	04/09/2007

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1			T			BENE COMUNE NON CENSIBILE CORTE COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI DELLA PARTICELLA 66
4			T			BENE COMUNE NON CENSIBILE CENTRALE TERMICA COMUNE ATUTTI I SUB DELLA PARTICELLA 66

A norma dell'art. 63, secondo comma, disp. att. cod. civ. *“chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*. A tal proposito si dà atto che i beni oggetto della presente stima non fanno parte di un Condominio.

B.5 Provenienza e formalità

In base alle verifiche eseguite dallo scrivente, da non intendersi sostitutive di idonea certificazione ventennale notarile, i beni oggetto di stima sono pervenuti in capo al Sig.

_____ in virtù di compravendita a ministero Notaio _____ i in data 18.09.2007, rep. n. 35434/12310, trascritto a Modena il 18.09.2007 ai nn. 37008/20992.

In base alle verifiche effettuate, sui beni in esame non sussistono vincoli, gravami, censi, livelli, usi civici, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione delle seguenti formalità:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a ministero Notaio

_____ del 18.09.2007, rep. n. 35435/12311, iscritta in data 05.10.2007 ai nn. **37009/9740**, a

favore di _____ e contro il Sig. _____
gravante su tutti i beni di cui al Lotto B, per un importo capitale pari ad €. 500.000 e totale pari ad €. 900.000, durata 15 anni.

Ipoteca concessione amministrativa / riscossione derivante da avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo a ministero _____ del 07.06.2017, rep. n. 1740/7017, iscritta in data 09.06.2017 ai nn. **14121/2389**, a favore di _____ e contro il Sig. _____, gravante su tutti i beni di cui al Lotto B, oltre ad altri, per un importo capitale pari ad € 2.459.602,55 e totale pari ad € 4.919.205,10.

B.6 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Campogalliano relativamente alle porzioni immobiliari oggetto della presente stima, è stato possibile appurare che le stesse sono state edificate in data antecedente il 01.09.1967 con la precisazione che la PA non ha reperito il titolo originario di edificazione del comparto. Sono invece state messe a disposizione le seguenti pratiche edilizie:

- **Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 16/1962**, Prot. n. 1230 del 26.05.1962, per *ampliamento porcilaia*;
- **Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 28/1967**, Prot. n. 981 del 14.04.1967, per *modifiche interne ed esterne fabbricato*;
- **Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 64/1970**, Prot. n. 2972 in data 14.09.1970, per *ampliamento di fabbricato aduso abitazione rurale*;
- **Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 72/1970**, Prot. n. 3538 in data 26.10.1970, per *variante all'ampliamento di fabbricato colonico*, con rilascio di **abitabilità** in data 06.05.1971;

- **Concessione edilizia in sanatoria n. 5, Prot. n. 5251/1985** in data 06.10.1988, per *costruzione di tettoia per uso ricovero attrezzi agricoli*, con rilascio di **abitabilità** in data 20.10.1988;
- **Concessione edilizia in sanatoria n. 281, Prot. n. 1425/1987** in data 11.09.1989, per *costruzione di deposito attrezzi agricoli, cambi di destinazione d'uso*, con rilascio di **abitabilità** in pari data;
- **Concessione edilizia n. 139/1988, Prot. n. 4638 del 11.01.1989**, per *costruzione piscina interrata*, con rilascio di **usabilità** in pari data 14.09.1992;
- **Opere interne Art. 26 n. 4579/1989 del 12.09.1989** per *modifiche interne atte ad ampliare il servizio igienico esistente e ad eseguire una adeguata sistemazione del suo accesso (corridoio)*.

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico comunale attinente ai beni oggetto di valutazione.

Per quanto riguarda i terreni, sulla scorta del certificato di destinazione urbanistica n. 1784 del 16.02.2024 ed in considerazione dell'adozione del PUG avvenuta il 20.07.2023 e che ai sensi dell'art. 27 della LR 24/2017 vige il periodo di salvaguardia, si evidenzia che:

Ai sensi del PUG, gli immobili sono qualificati come segue:

Mappale 66:

- Trasformabilità – Tessuti produttivi - Tessuto produttivo specializzato (Art. 3.10.1)

Mappale 65 parte:

- Trasformabilità – Tessuti produttivi - Tessuto produttivo specializzato (Art. 3.10.1)
- Dotazioni territoriali – Dotazioni ecologico ambientali (Art. 4.3.3)
- Aree libere infrastrutturate (PUG Art. 3.11.1)

Mappali 65-66:

- Vincoli e Tutele – Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura (PTCP Art. 12A)
- Vincoli e Tutele – Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (PTPR Art.28-PTCP Art.12)
- Vincoli e Tutele – Potenzialità archeologica Zona A1 (PUG Art. 7.8)
- Vincoli e Tutele – Fasce di rispetto delle infrastrutture viarie (D.lgs. 285/1992 NCS)
- Vincoli e Tutele – Allagamento con deflusso difficoltoso (PUG Art. 7.4)

Ai sensi del PSC, gli immobili sono qualificati come segue:

Mappali 65-66:

- ASP_S_R 37.31 - Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale da riqualificare (Disciplina coordinata di PSC e di RUE degli ambiti elementari)
- Polo intermodale della logistica (Art. 100.30.80)
- UPRC3 – Gli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (Art. 60.25.40)
- ARC-A1 - Potenzialità archeologiche di tipo A1 (Art. 50.10.10)
- VULN – Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola (Art. 30.20.40)
- PLERT – Zone di rispetto del PLERT (Art. 40.30.30)
- Aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche (Art. 30.20.30)
- RIDR 3 – Aree depresse ad elevata criticità idraulica di tipo B (Art. 40.10.10)

Mappali 65-66 parte:

- NRG – Zone non idonee a impianti fotovoltaici e/o biomasse (Art. 100.40.180)

Mappali 65 parte-66 parte:

- Zone di rispetto stradale (Art. 70.20.20)
- Corridoio per nuova viabilità (Art. 70.20.30)
- ACQ – Zona di rispetto delle acque (Art. 70.10.10)

Mappale 65 parte:

- Percorsi ciclabili di interesse locale (Art. 70.20.40)

Si precisa che la potenzialità del lotto è fortemente penalizzata dalla conformazione dell'area e dai vincoli esistenti, specie per quanto attiene alle fasce di rispetto delle infrastrutture viarie.

B.7 Conformità urbanistica e catastale

Il sopralluogo eseguito ha permesso di rilevare la mancanza di coincidenza dello stato di fatto, sia rispetto allo stato di diritto, sia rispetto alle planimetrie catastali, per una serie di elementi che vengono di seguito sintetizzati:

- sul fronte nord è stato abusivamente realizzato un grosso ampliamento ad uso magazzino;
- nel manufatto di servizio ad est del fabbricato residenziale, è stato realizzato un bagno al posto del ripostiglio;
- la tettoia esistente sul fronte est è stata ampliata rispetto a quanto autorizzato;
- all'interno dell'abitazione di cui al Sub. 3 è presente un cambio di destinazione d'uso, da ripostiglio a bagno;
- all'interno dell'abitazione di cui al Sub. 6 sono state demolite le pareti divisorie tra bagno e disimpegno e sono stati realizzati di diversi camini con relativa canna fumaria;

- sono state rilevate alcune differenze nelle misurazioni interne dei locali, la presenza di nicchie e/o lesene, la differenza di posizionamento di porte e/o finestre, ecc...

Suddette difformità ed eventualmente altre non espressamente citate potranno essere parzialmente regolarizzate percorrendo i normali iter burocratici previsti dal regolamento edilizio ed aggiornando gli atti catastali e/o ripristinando lo stato legittimato.

Ai fini della presente stima si ritiene opportuno procedere alla valutazione degli assets secondo l'attuale legittimazione urbanistica, andando ad applicare una svalutazione forfettaria al momento della stima che tenga conto di suddette circostanze; stante le caratteristiche costruttive e lo stato manutentivo, per il magazzino abusivo si ritiene economicamente vantaggioso prevederne la demolizione.

B.8 Sviluppo delle superfici commerciali

Richiamando quanto esposto al precedente capitolo 4.0, la superficie commerciale dei beni oggetto di valutazione risulta essere riepilogata come segue¹².

Cat.	Titolarietà	Descrizione	Fg.	Part.	Sub.	SL (mq)	Coeff.	SC (mq)
F	1/1	Autorimessa	25	66	2	21	1,00	21,00
		Ingresso PT	25	66	3	28	1,00	
		Abitazione P1				126	1,00	
		Soffitte P2	25	66	5	102	0,25	96,45
		Cantine PT				75	1,00	
		Ripostigli PT				11	0,50	
		Soffitte P1				59	0,25	
		Ripostigli P1	25	66	6	8	0,15	64,00
		Abitazione				64	1,00	

La superficie territoriale delle aree è stata invece desunta su base catastale.

Cat.	Titolarietà	Descrizione	Fg.	Part.	Sub.	Destinazione	ST (mq)
T	1/1	Terreno incolto	25	65		Tessuto produttivo	12.675,00

Ad ogni modo, la valutazione economica dei beni in argomento è stata eseguita **a corpo e non a**

¹² Con la precisazione che l'area cortiliva comune a servizio dell'intero fabbricato, estesa per indicativi mq 2.550, non viene direttamente computata ma considerata quale plus-valore intrinseco delle singole u.i. al momento della stima, al pari della piscina interrata.

misura, pertanto eventuali variazioni riscontrabili sulle dimensioni riportate non ne modificheranno il valore stimato.

B.9 Stima dei beni

Alla luce del criterio di stima utilizzato già ampiamente descritto al precedente capitolo 3.0 ed in considerazione delle condizioni generali di vendita tipiche delle procedure concorsuali, sinteticamente riassunte al capitolo 3.1 e che si intendono qui integralmente richiamate, per porzioni immobiliari aventi analoghe caratteristiche costruttive e dimensionali rispetto a quelle in esame, le indagini effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori di riferimento:

- €. 600,00 / €. 700,00 al mq di superficie commerciale per il residenziale.
- €. 250,00 / €. 350,00 al mq di superficie commerciale per i servizi.
- €. 30,00 / €. 40,00 al mq di superficie territoriale per il terreno.

Tenuto conto di tutto quanto indicato in relazione, nonché trattandosi di procedura fallimentare, lo scrivente ritiene quindi di giungere alla seguente valutazione:

Cat.	Tit.	Descrizione	Fg.	Part.	Sub.	SC (mq)	€ / mq	Valutazione
F	1/1	Autorimessa	25	66	2	21,00	300,00 €	6.300,00 €
		Abitazione e pert.	25	66	3	179,50	600,00 €	107.700,00 €
		Cantine, ripost. e soffitte	25	66	5	96,45	250,00 €	24.112,50 €
		Abitazione	25	66	6	64,00	650,00 €	41.600,00 €
Cat.	Tit.	Descrizione	Fg.	Part.	Sub.	ST (mq)	€ / mq	Valutazione
T	1/1	Terreno incolto - tessuto produttivo	25	65		12.675,00	30,00 €	380.250,00 €
Valutazione parziale dei beni di proprietà del Sig.								559.962,50 €
Valutazione finale dei beni di proprietà del Sig.								560.000,00 €

LOTTO B – Compendio immobiliare in Campogalliano (Mo), via 8 Settembre n. 26								
Cat.	Tit.	Descrizione	Fg.	Part.	Sub.	SC (mq)	€/mq	Valutazione
F	1/1	Autorimessa	25	66	2	21,00	300,00 €	6.300,00 €
		Abitazione e pert.	25	66	3	179,50	600,00 €	107.700,00 €
		Cantine, ripost. e soffitte	25	66	5	96,45	250,00 €	24.112,50 €
		Abitazione	25	66	6	64,00	650,00 €	41.600,00 €
Cat.	Tit.	Descrizione	Fg.	Part.	Sub.	ST (mq)	€/mq	Valutazione
T	1/1	Terreno incolto - tessuto produttivo	25	65		12.675,00	30,00 €	380.250,00 €
Valutazione parziale dei beni di proprietà del Sig. .								559.962,50 €
Valutazione finale dei beni di proprietà del Sig. !								560.000,00 €
VALUTAZIONE COMPLESSIVA ASSETS								682.440,00 €

Ad evasione dell'incarico ricevuto e ringraziando per la fiducia accordata, il sottoscritto rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Modena, 27 febbraio 2024

Il Tecnico
Geom. Matteo Gaddi

