

TRIBUNALE DI MODENA

Sottosezione fallimentare

Giudice delegato Dott. Carlo Bianconi

Curatore Dott. Claudio Gandolfo

[REDACTED]

in Liquidazione

Fallimento

RG. 83/2020

studio RXC

Luca Righi Geometra

Strada Gherbella 294

41126 Modena/Italia

P +39.335.311417

Email/ righi@rxstudio.com

Collaboratore

Christian Caselli Architetto

Indice

Premesse

- 4 Dati del Fallimento
- 4 Incarico
- 4 Precisazioni
 - Beni Oggetto di stima
- 5 Beni mobili - rimanenze di cantiere
- 6 Beni immobili
- 10 Due diligence
- 11 Limitazioni dell'elaborato peritale
- 13 Metodologia valutativa immobiliare
- 14 Analisi delle fonti del mercato immobiliare

Relazione beni immobiliari

- 16 Analisi dei beni immobili

Stima

- 146 Stima dei compendi immobiliari

Conclusioni

- 194 Conclusioni

Premesse

Dati del Fallimento

Fallimento n. 83/2020 “XXXXXXXXXX
IN LIQUIDAZIONE” con sede in
Bologna (BO) Via San Donato, 82
CF.000947500377, pubblicato con
sentenza in data 21.10.2020.

Giudice Dott. Carlo Bianconi
Curatore Dott. Claudio Gandolfo

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 23/11/2020, incarico dal Curatore del Fallimento Dott. Claudio Gandolfo di identificare, descrivere, nonché valutare i beni immobili, mobili, di proprietà della società fallita.

Le valutazioni sono state eseguite tra il mese di novembre 2020 e aprile 2021.

Precisazioni

Nella presente procedura, il sottoscritto perito estimatore, ha individuato quale sia il più probabile valore di mercato dei beni immobili e mobili al fine del soddisfacimento dei creditori.

Beni mobili oggetto di stima Arredi uffici e varie

Si è compiuta un'indagine in tutti gli immobili e sono stati rinvenuti oggetti di varia natura e caratteristiche diverse tra loro, ma sempre riconducibili prevalente ad arredi e cancelleria.

Trattandosi di beni di bassissimo valore, si consiglia di lasciarli in loco come relitti, da smaltire a carico degli aggiudicatari.

Nel valore finale degli immobili, il sottoscritto ha tenuto conto del loro modesto valore e dello smaltimento dei medesimi.

Immobili e terreni oggetto d'indagine

I beni oggetto di indagine sono costituiti da capannoni industriali, immobili ad uso uffici, terreni edificabili, posti nei Comuni di Carpi (Mo), Novi (Mo), Biella (Bl), Rovigo (RO), oltre piccoli ritagli di terreno, attualmente utilizzati come parcheggi e aree di manovra, urbanizzazioni da cedere gratuitamente ai Comuni.

I compendi immobiliari e i terreni sono stati suddivisi in 16 lotti, anche al fine di ottimizzare le successive vendite.

LOTTO 1 - Lotti edificabili area Ex Silan

E' costituito da 3 lotti di terreno edificabile in Carpi Via Cimabue, oltre ad una cabina elettrica, e due aree a parcheggio.

CARPI (MO) LOTTIZZAZIONE EX-SILAN - VIA CIMABUE
Foglio 142 - Mappali 246-247-248-249-251-252

LOTTO 2 - Lotti edificabili area Ex Silan

E' costituito da 10 lotti di terreno edificabile in Carpi Via Meloni di Quartirolo, oltre a diverse aree a parcheggio e strada di lottizzazione.

CARPI (MO) AREA EX-SILAN - VIA MELONI DI QUARTIROLO
Foglio 142 - Mappali 241-242-219-229-231-233-234-235-236-237-238-239-244-255-256-257-258

**LOTTO 3 - Fabbricati ex colonici
E' costituito da un terreno agricolo e due fabbricati collabenti ex agricoli in Carpi Via Stradello Morto vicino alla tangenziale Bruno Losi.**

CARPI (MO) STRADELLO MORTO
Foglio 135 - Mappali 182-169-23

LOTTO 4 - Ufficio

E' costituito da un ufficio al piano secondo, 3 autorimesse al piano interrato e un area a parcheggio in Via delle Magliaie, vicino alla tangenziale Bruno Losi.

CARPI (MO) UFFICIO PIANO 2° +
AUTORIMESSE - FABBRICATO ZENIT
- VIA DELLE MAGLIAIE
Foglio 134 - Mappale 363 + Mappale
352 - Subalterni 3-16-37-55

LOTTO 5 - Ufficio

E' costituito da un ufficio al piano primo e 2 autorimesse al piano interrato in Via delle Magliaie, vicino alla tangenziale Bruno Losi.

CARPI (MO) UFFICIO PIANO 1° +
AUTORIMESSE - FABBRICATO ZENIT
- VIA DELLE MAGLIAIE
Foglio 134 - Mappale 352 - Subalterni
4+35+49

LOTTO 6 - Ufficio

E' costituito da un ufficio al piano primo e 2 autorimesse al piano interrato in Via delle Magliaie, vicino alla tangenziale Bruno Losi.

CARPI (MO) UFFICIO PIANO 1° +
AUTORIMESSE - FABBRICATO ZENIT
- VIA DELLE MAGLIAIE
Foglio 134 - Mappale 352 - Subalterni
6+21+50+57+58

LOTTO 7 - Ufficio

E' costituito da un ufficio al piano primo al grezzo e 2 autorimesse al piano interrato in Via delle Magliaie, vicino alla tangenziale Bruno Losi.

CARPI (MO) UFFICIO TONDO +
AUTORIMESSE - FABB. ZENIT - VIA
DELLE MAGLIAIE
Foglio 134 - Mappale 352 - Subalterni
5+36+52

LOTTO 8 - Negozio

E' costituito da un negozio al piano terra al grezzo in Via delle Rezdore vicino alla tangenziale Bruno Losi.

CARPI (MO) NEGOZIO - FABBRICA-
TO ZEUS - VIA DELLE REZDORE
Foglio 134 - Mappale 438 - Subalterni
3

**LOTTO 9 Terreno edificabile
E' costituito da un terreno edificabile
residenziale in Via delle Magliaie.**

CARPI (MO) TERRENO EDIFICABILE -
VIA DELLE MAGLIAIE
Foglio 134 - Mappale 202

**LOTTO 10 Terreno edificabile
E' costituito da un terreno edificabile
residenziale e piccolo ritaglio di
terreno in Via delle Magliaie.**

CARPI (MO) TERRENO EDIFICABILE -
VIA DELLE MAGLIAIE
Foglio 134 - Mappali 231-232

**LOTTO 11 - Terreno edificabile
E' costituito da un terreno edificabile
residenziale in Via delle Magliaie.**

CARPI (MO) TERRENO EDIFICABILE -
VIA DELLE MAGLIAIE
Foglio 134 - Mappale 236

**LOTTO 12 - Ex Casino Castellazzi
E' costituito da fabbricati collabenti
ex agricoli in Carpi Via Parmenide
vicino alla tangenziale Bruno Losi.**

CARPI (MO) CASINO CASTELLAZZI -
VIA PARMENIDE
Foglio 134 - Mappale 17 - sub1 +
Mappale 18 - sub 4-5-6-7-8-9 + Map-
pale 19 sub - 5-6-7-8-9 + Mappale
486

**LOTTO 13 - Terreno Autostrada
E' costituito da un terreno edificabile
ad uso commerciale posti all'uscita
dell'autostrada e fabbricati
collabenti ex colonici in Via Frignani.**

CARPI (MO) TERRENI AUTOSTRADA
- STRADELLO FRIGNANI
Foglio 133 - Mappale 273 - Sub 1-2-3
+ Mappali 57-58-59-62-116

**LOTTO 14 - Edificio industriale
E' costituito da un capannone
industriale a Novi di Modena in Via
Veneto angolo Via Meucci.**

NOVI (MO) VIA PONTE CATENA
Foglio 25 - Mappale 42 Sub 2-3 +
Foglio 26 Mappale 342

LOTTO 15 - Edificio industriale e terreni
E' costituito da un capannone industriale oltre a 2 terreni edificabili in Via Candelo.

BIELLA (BI) VIA CANDELO
Foglio 67 - Mappale 784 Sub 1-2-3
+ Foglio 67 Mappale 68 + Foglio 66
Mappale 119

LOTTO 16 - Edificio industriale
E' costituito da un capannone industriale in Via Primo Maggio.

ROVIGO (RO) VIALE PRIMO MAGGIO
Foglio 3 - Mappale 329 - Sub 4

Due Diligence

Successivamente all'accettazione dell'incarico, lo scrivente ha acquisito e analizzato tutto il materiale in possesso del Curatore e la documentazione presente presso i pubblici uffici, Comune, Conservatoria, Catasto.

A partire dal mese di novembre 2020 fino al mese aprile 2021, ha effettuato i sopralluoghi presso i luoghi oggetto di valutazione.

Sono state effettuate ulteriori indagini, ricerche e accertamenti ritenuti utili ai fini della perizia, anche con accessi presso gli uffici tecnici comunali e presso l'Agenzia del Territorio ed è stata redatta poi la valutazione dei beni nell'ottica dell'individuazione del più probabile valore di mercato.

In particolare il presente documento di valutazione mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione. 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

Due Diligence - Valutatore Geom. Luca Righi.

Lo scrivente perito ha analizzato la documentazione relativa al patrimonio immobiliare, ai terreni e ai beni mobili, tenendo conto dei loro valore corrente di mercato.

Si precisa che i futuri aggiudicatari, in qualità di nuovi proprietari dei beni, si assumeranno di fatto gli adempimenti delle convenzioni, ove presenti, relative compendi dei vari lotti.

Limitazioni dell'elaborato peritale

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

Si assume come data di riferimento della valutazione il 30 aprile 2021.

Pur avendo effettuato i sopralluoghi, non sono state condotte verifiche invasive sullo stato di conservazione e manutenzione dei fabbricati, non è pertanto stato possibile verificare se gli impianti si trovino in uno stato tale da garantire il normale svolgimento delle attività a cui sono destinate.

Non è stata condotta un'analisi strumentale dei terreni al fine di evidenziare eventuali problemi ambientali o presenza di sostanze incongrue.

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

Sono state effettuate verifiche e misurazioni fisiche delle superfici degli immobili, ma per le quantificazioni delle superfici commerciali ci si è basati sulle documentazioni catastali e comunali.

Le analisi e le valutazioni svolte sono basate sugli eventi ritenuti certi o ragionevolmente prevedibili alla data di stesura della presente valutazione. Chi scrive ha ritenuto opportuno escludere tutti gli elementi di natura eminentemente straordinaria e imprevedibile, non coerenti con i principi generalmente adottati.

In relazione alle verifiche urbanistiche sugli immobili, pur nella precipua volontà di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro esaustivo e definitivo sul punto della legittimità urbanistica, data l'impossibilità di accedere agli archivi comunali nei tempi richiesti e dato il sovraccarico dei medesimi dovuto all'esplosione di richieste per i bonus fiscali del 110%. Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile sostituire l'espressione che compete per legge

agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti.

Manifestazione che gli uffici, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

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 previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale; ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

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

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.

Ai fini della vendita definitiva, si consiglia al Notaio delegato di assumere al momento opportuno, apposito certificato di destinazione urbanistica, laddove necessario.

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 per l'eterogeneità delle fattispecie in cui tale processo valutativo deve trovare applicazione. 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. Ciò premesso, si ritiene opportuno specificare i parametri, relativi alle caratteristiche del bene, in base ai quali si procede alla selezione del criterio di valutazione da applicarsi agli immobili in oggetto:

- _ Destinazione d'uso del bene
- _ Caratteristiche estrinseche (ubicative) del bene
- _ Caratteristiche intrinseche (fisiche) del bene
- _ Caratteristiche urbanistiche

Ai fini della determinazione del valore dell'immobile, tenendo conto delle caratteristiche sopra descritte, chi scrive ha effettuato una valutazione attraverso il metodo di stima per comparazione diretta.

Il metodo in oggetto avviene mediante un'osservazione del bene e viene sviluppata qualora ci sia presenza di un asset dotato di omogeneità.

Le linee guida indicano che la valutazione deve svolgersi secondo criteri di efficienza, efficacia e rapidità al fine di liquidare i cespiti del patrimonio del debitore conseguendo il massimo ricavato da destinare ai creditori nel più breve tempo possibile.

Analisi delle fonti e mercato immobiliare

Il sottoscritto ha opportunamente compiuto indagini di tipo comparativo nel mercato immobiliare, consultando:

COMPARABILI STATICI

- 1 - comparabili OMI-Agenzia delle Entrate.
- 2 - Osservatorio mercato immobiliare 2018, fonte FIAIP.
- 3 - Analisi dei comparabili utilizzando Sister e la Conservatoria dei registri immobiliari.

COMPARABILI DINAMICI

- 4 - Borsino immobiliare, fonte borsinoimmobiliare.it.
- 5 - Analisi del mercato delle compravendite immobiliari dinamiche.
- 6 - Analisi del mercato delle compravendite dinamiche di immobili sottoposti a procedure concorsuali ed esecutive.

Sia i comparabili statici che quelli dinamici sono stati studiati in relazione alle tipologie immobiliari simili per caratteristiche intrinseche, estrinseche e di posizione nel territorio urbano.

Relazione

Lotto1

CARPI (MO) LOTTIZZAZIONE EX-SILAM
VIA CIMABUE

Foglio 142 - Mappali 246-247-248-249-
251-252

Trattasi di n. 3 lotti edificabili ad uso residenziale in Via Cimabue, non lontano dal centro della città, all'interno di un contesto residenziale già urbanizzato.

L01- L02 Area Ex Silan

Identificazione urbanistica

L'attuale identificazione urbanistica dell'area, su cui insistono i lotti, è oggetto di convenzione urbanistica relativa ad un piano particolareggiato di iniziativa privata del 27/07/2005, rep. 194085 e successive integrazioni del 14/05/2009 rep. 213558.

L'area di piano particolareggiato si estende per circa mq. 39.674 di superficie territoriale, per una capacità edificabile di circa mq 19.837, divisi in mq. 18.675 di residenziale e mq. 1.162 di commerciale.

L'area oggetto di piano particolareggiato è stata oggetto di bonifica del sito ex industriale in data 2009-2012, come da conclusione del procedimento comunicato dalla Provincia di Modena Prot. n. 56581 del 04/06/2015.

Le convenzioni di cui sopra risultano attualmente ancora attive come da determina n. 275 del 15/04/2019, che proroga fino al 14/05/2022 gli interventi edificatori.

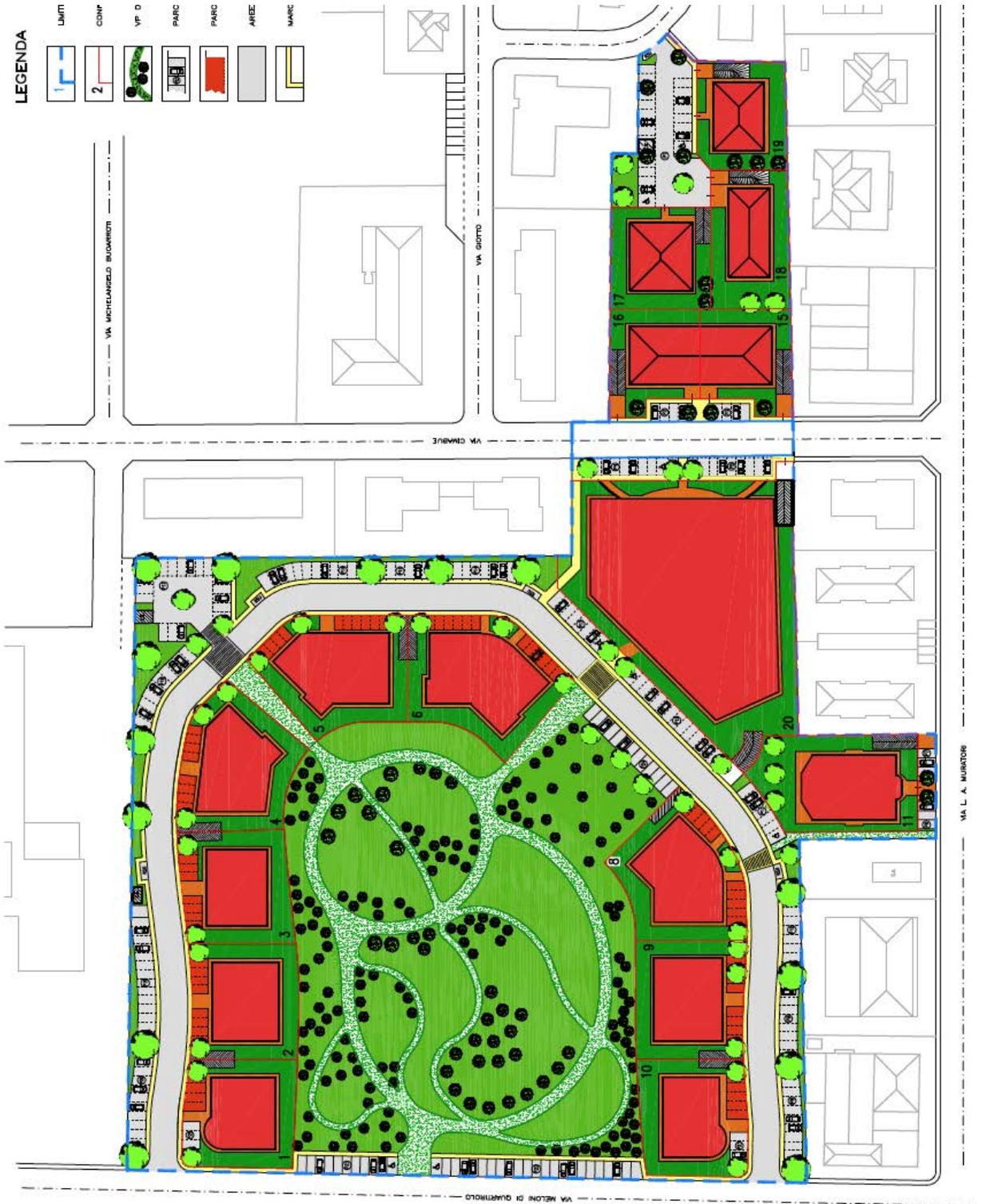
Provenienza

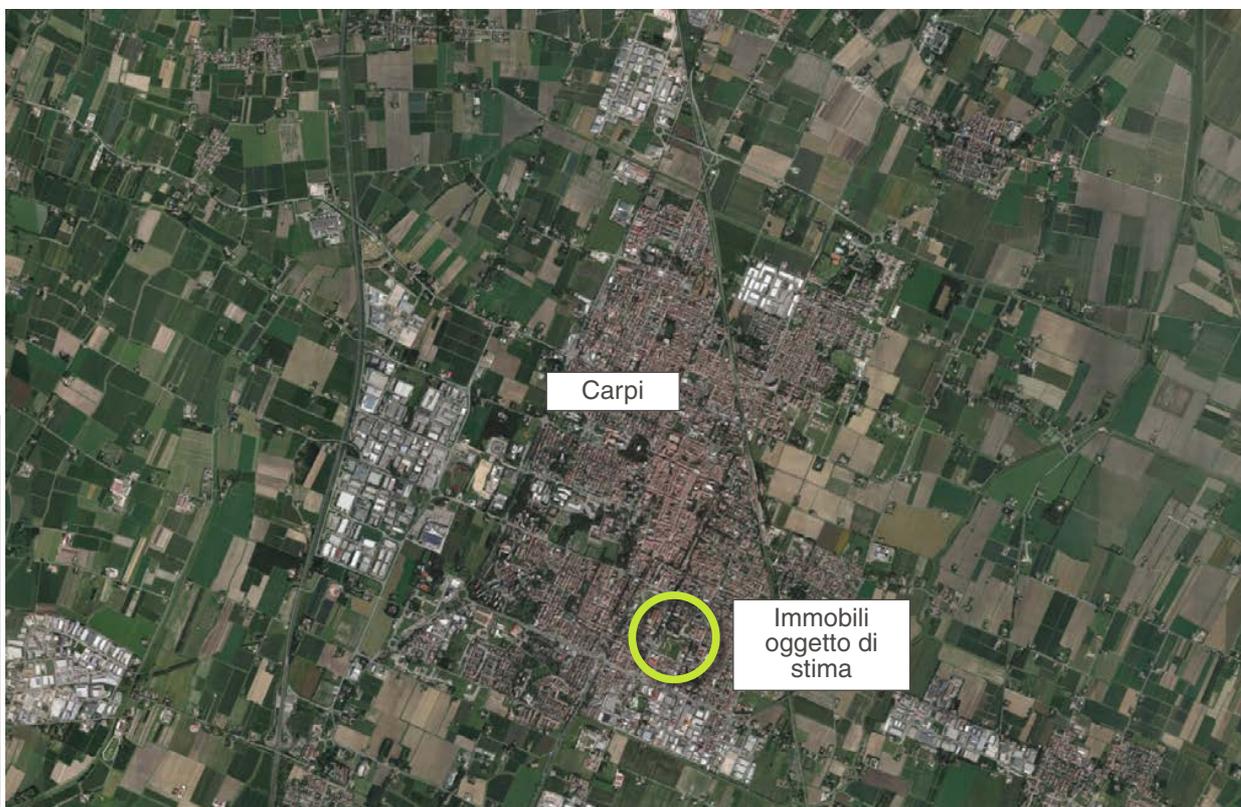
La provenienza dell'intera proprietà dei beni oggetto di perizia è pervenuta alla Società mediante il seguente ultimo atto.

Rogito Notaio Fiori Aldo rep n. 228206 del 22/12/2014, atto di fusione per incorporazione.

Stato di possesso del bene e locazione

In sede di sopralluogo, tutti i terreni erano libere e non occupate da persone.









Estratto
mappa
catastale

Lotto2

CARPI (MO) AREA EX-SILAN
VIA MELONI DI QUARTIROLO

Foglio 142 - Mappali 241-242-219-229-
231-233-234-235-236-237-238-239-
244-255-256-257-258

Trattasi di n. 10 lotti edificabili ad uso
residenziale in Via Cimabue, non lontano
dal centro della città, all'interno di un
contesto residenziale già urbanizzato.

L01- L02 Area Ex Silan

Identificazione urbanistica

L'attuale identificazione urbanistica dell'area, su cui insistono i lotti, è oggetto di convenzione urbanistica relativa ad un piano particolareggiato di iniziativa privata del 27/07/2005, rep. 194085 e successive integrazioni del 14/05/2009 rep. 213558.

L'area di piano particolareggiato si estende per circa mq. 39.674 di superficie territoriale, per una capacità edificabile di circa mq 19.837, divisi in mq. 18.675 di residenziale e mq. 1.162 di commerciale.

L'area oggetto di piano particolareggiato è stata oggetto di bonifica del sito ex industriale in data 2009-2012, come da conclusione del procedimento comunicato dalla Provincia di Modena Prot. n. 56581 del 04/06/2015.

Le convenzioni di cui sopra risultano attualmente ancora attive come da determina n. 275 del 15/04/2019, che proroga fino al 14/05/2022 gli interventi edificatori.

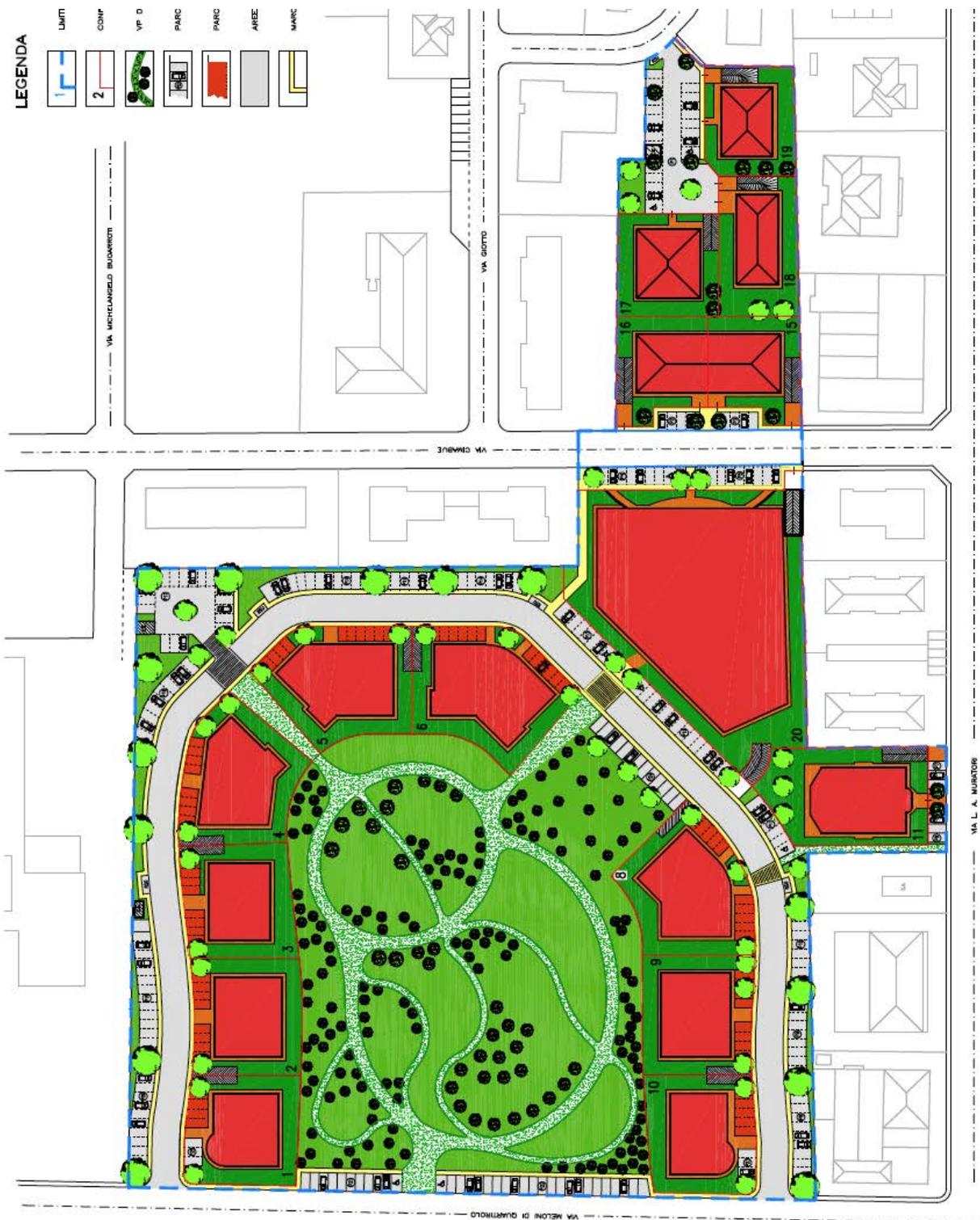
Provenienza

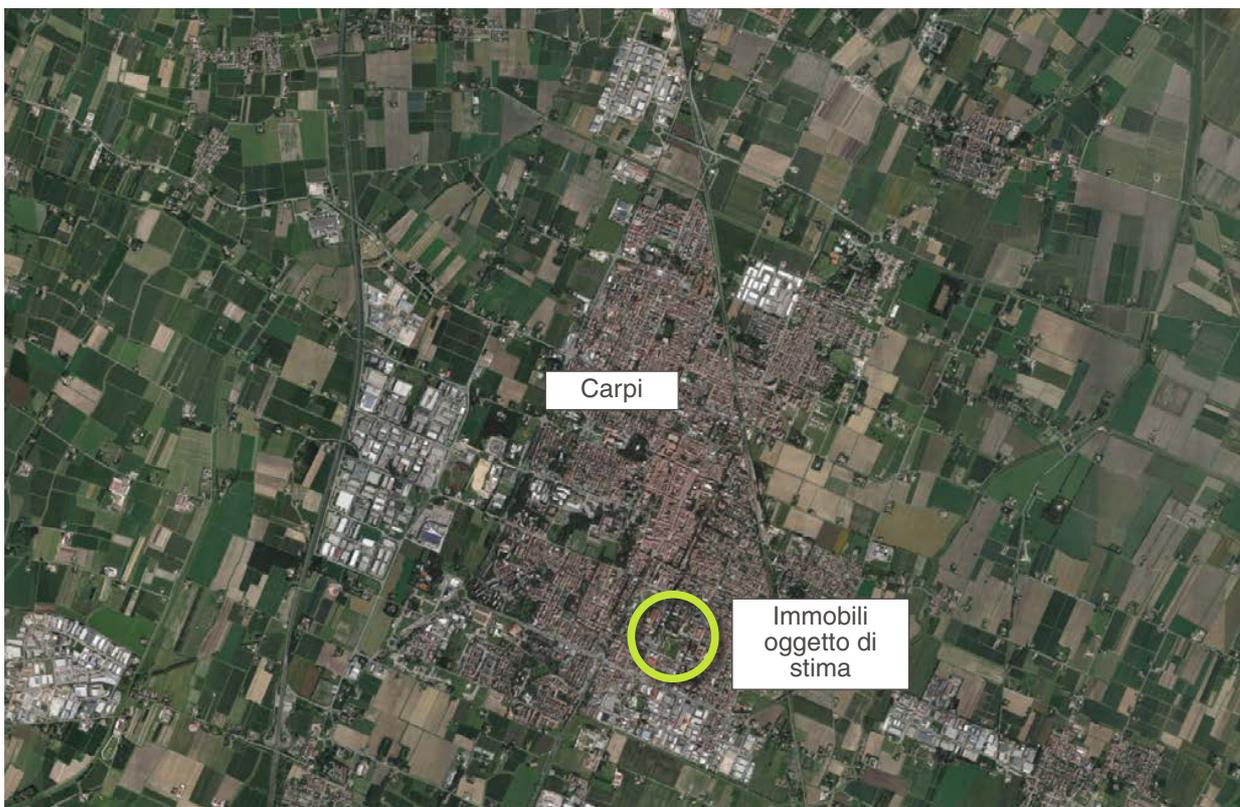
La provenienza dell'intera proprietà dei beni oggetto di perizia è pervenuta alla Società mediante il seguente ultimo atto.

Rogito Notaio Fiori Aldo rep n. 228206 del 22/12/2014, atto di fusione per incorporazione.

Stato di possesso del bene e locazione

In sede di sopralluogo, tutti i terreni erano libere e non occupate da persone.









Estratto
mappa
catastale

Lotto3

CARPI (MO) STRADELLO MORTO

Foglio 135 - Mappali 182-169-23

Trattasi di edifici ex agricoli, costruiti prima del settembre 1967, in stato di collabenza semi crollati, con annessi due terreni agricoli confinanti con la tangenziale della città, non lontano dal centro in un contesto già urbanizzato a destinazione mista, direzionale, commerciale e residenziale.

L03 Stradello Morto

Identificazione urbanistica

L'attuale identificazione urbanistica dell'area, su cui insistono i fabbricati, è regolamentata dall'art. 46 bis.02 delle norme di attuazione, che consente un intervento anche di demolizione e ampliamento degli edifici esistenti del 20%.

Gli edifici sono stati costruiti prima del settembre 1967.

Non sono state riscontrate difformità tali da inficiare la vendita dei beni.

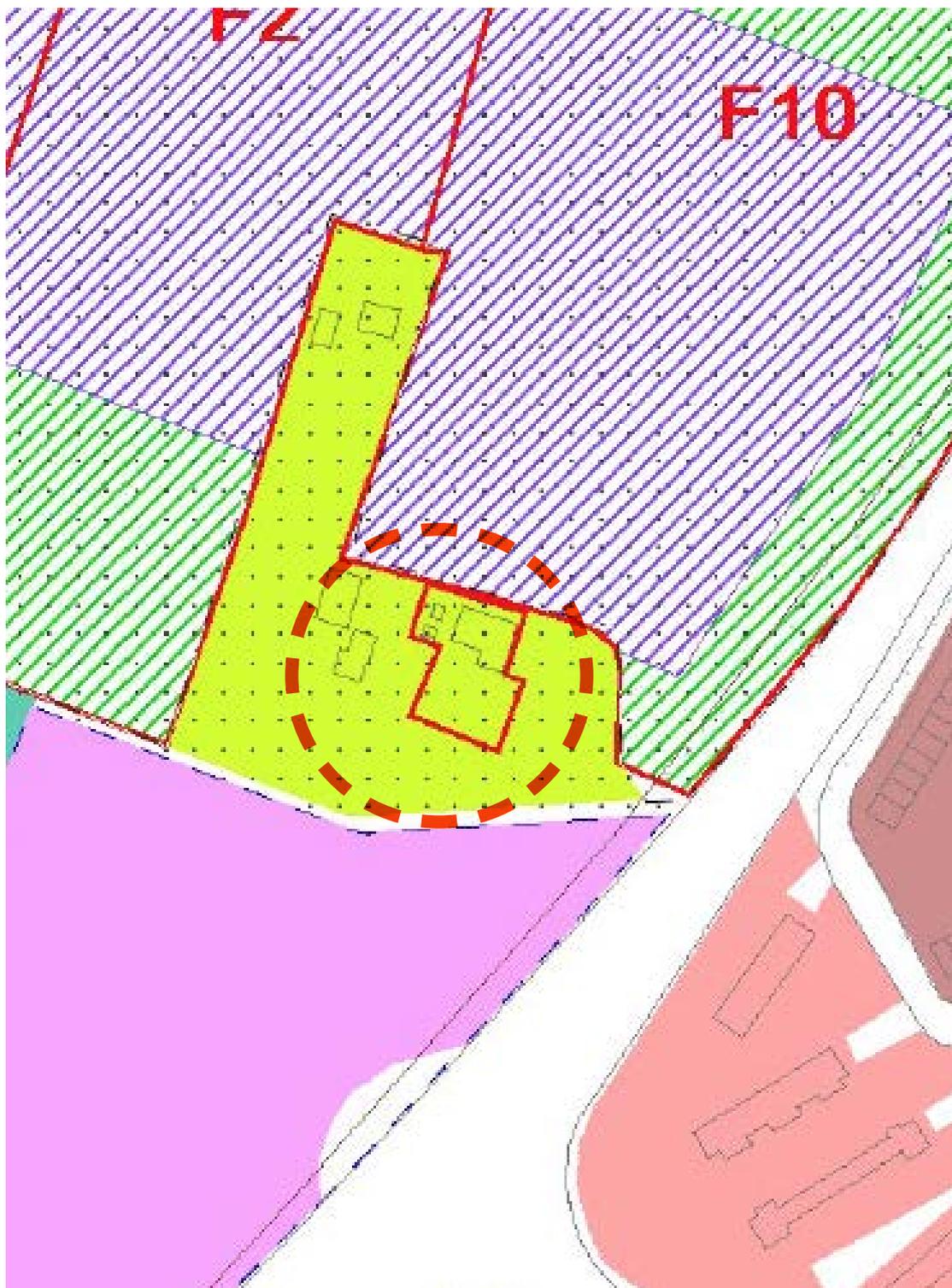
Provenienza

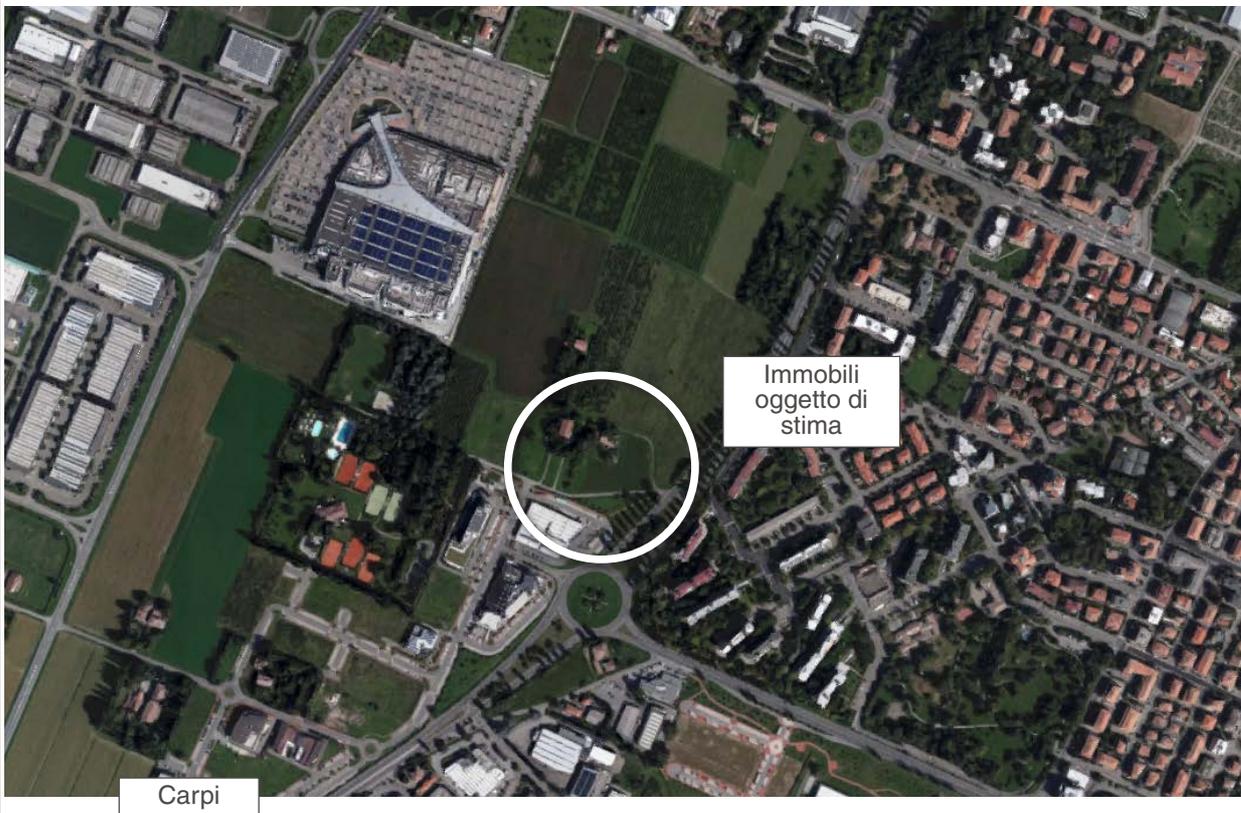
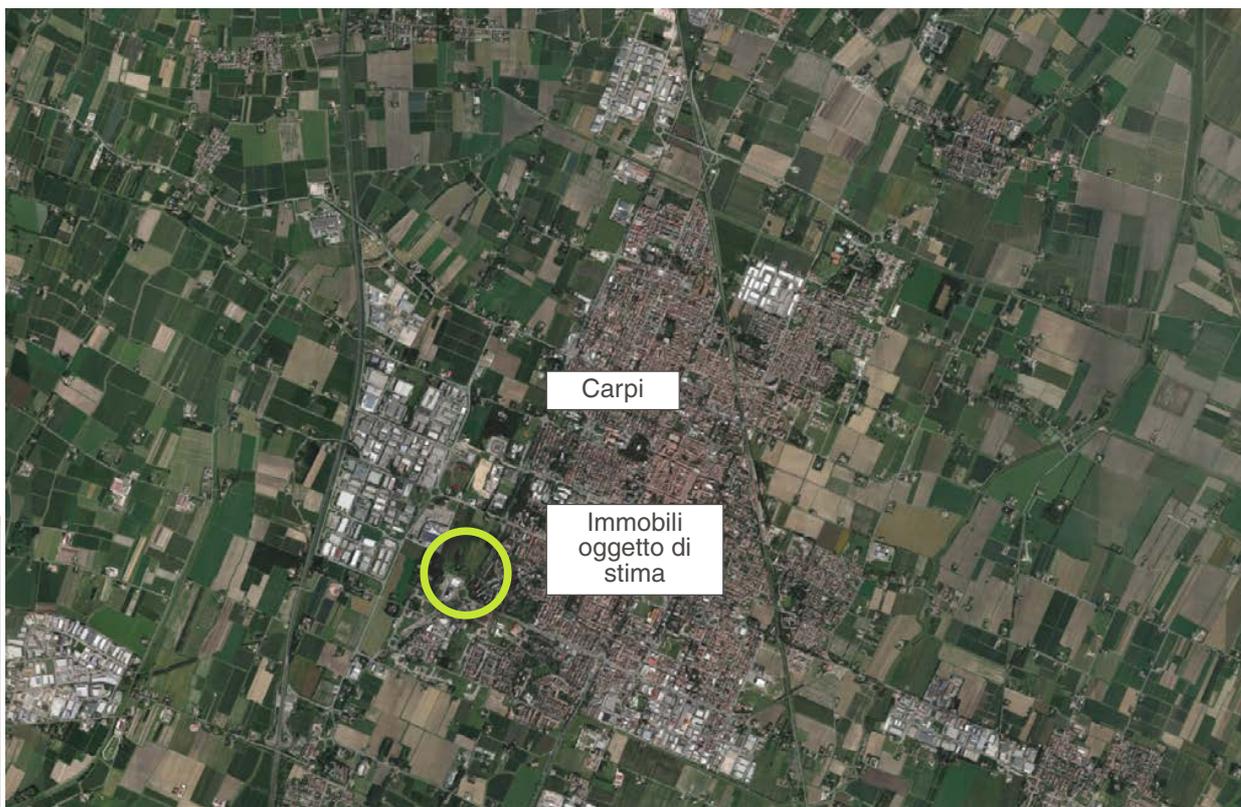
La provenienza dell'intera proprietà dei beni oggetto di perizia è pervenuta alla Società mediante il seguente ultimo atto.

Rogito Notaio Fiori Aldo rep n. 228206 del 22/12/2014, atto di fusione per incorporazione.

Stato di possesso del bene e locazione

In sede di sopralluogo, tutti i terreni e i fabbricati collabenti erano libere e non occupate da persone.









Estratto
mappa
catastale

Planimetria
catastale

F135 - M 182 - Sub 1



PIANO TERRA

STRADELLO MORTO

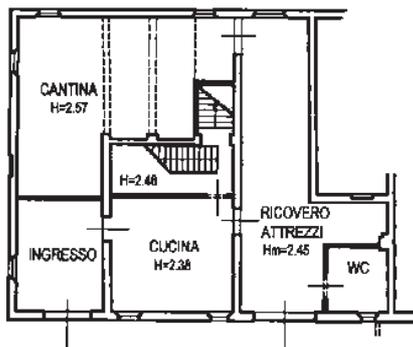


PIANO PRIMO

STRADELLO MORTO

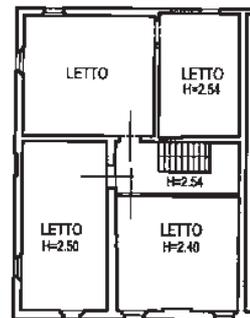
Planimetria
catastale

F135 - M 182 - Sub 2



PIANO TERRA

STRADELLO MORTO



PIANO PRIMO

STRADELLO MORTO



Fotografie
esterne

Lotto4

CARPI (MO) UFFICIO PIANO 2° + AUTO-
RIMESSE - FABBRICATO ZENIT
VIA DELLE MAGLIAIE

Foglio 134 - Mappale 363 + Mappale
352 - Subalterni 3-16-37-55

Trattasi di 1 ufficio e 3 autorimesse, in un
contesto di edifici di recente realizzazio-
ne, adiacenti alla tangenziale della città,
in territorio già urbanizzato a destina-
zione mista, direzionale, commerciale e
residenziale.

L04-05-06-07-08 Uffici e Negozio

Identificazione urbanistica

Gli immobili oggetto dei seguenti lotti sono realizzati e completati di finiture ad eccezione dell'ufficio Lotto 7 del negozio Lotto 8 che sono allo stato grezzo, privi di impianti e caldane.

Gli uffici sono situati all'interno di un complesso direzionale/commerciale denominato "Zenit", mentre il negozio è situato all'interno del complesso "Zeus".

Gli immobili sono stati regolarmente concessionati, terminati e dotati di Agibilità prot. n. 1699/2008 e n. 1709/2008.

Non sono state riscontrate difformità tali da inficiare la vendita dei beni.

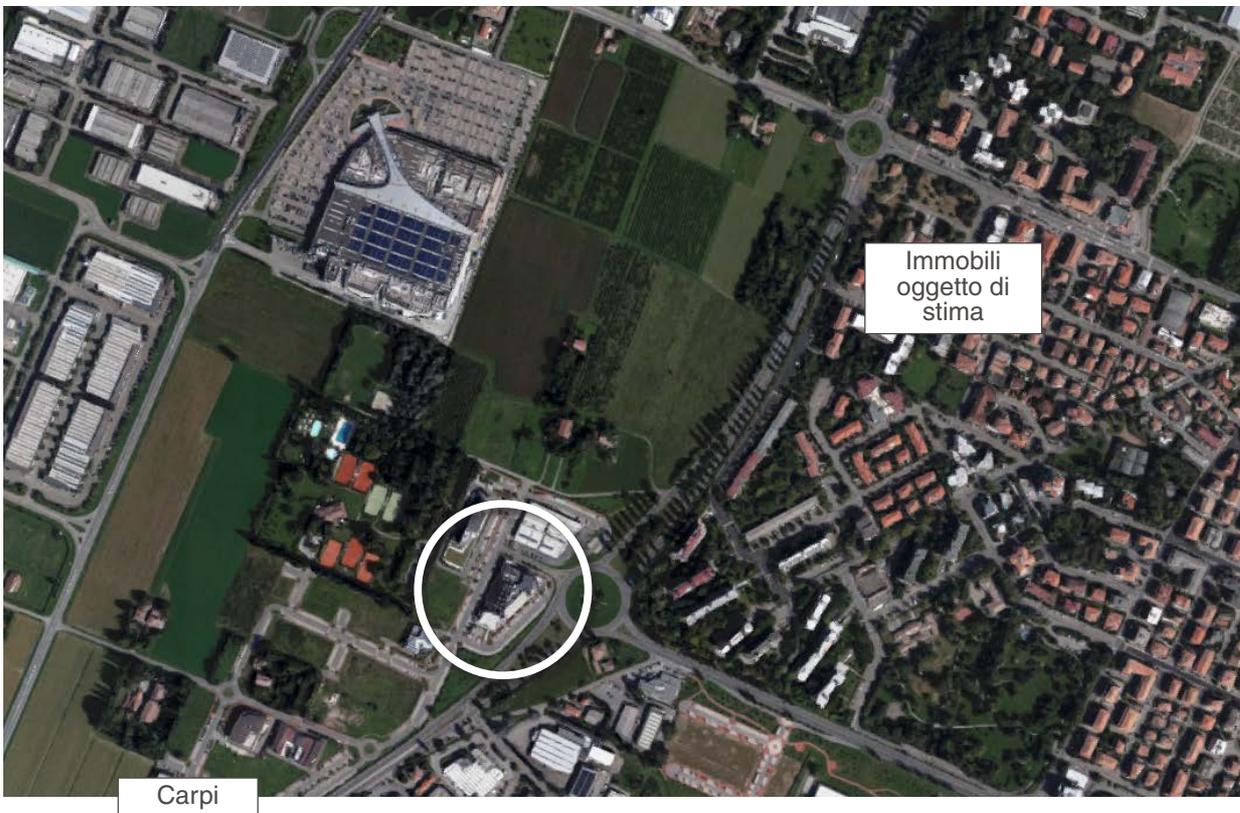
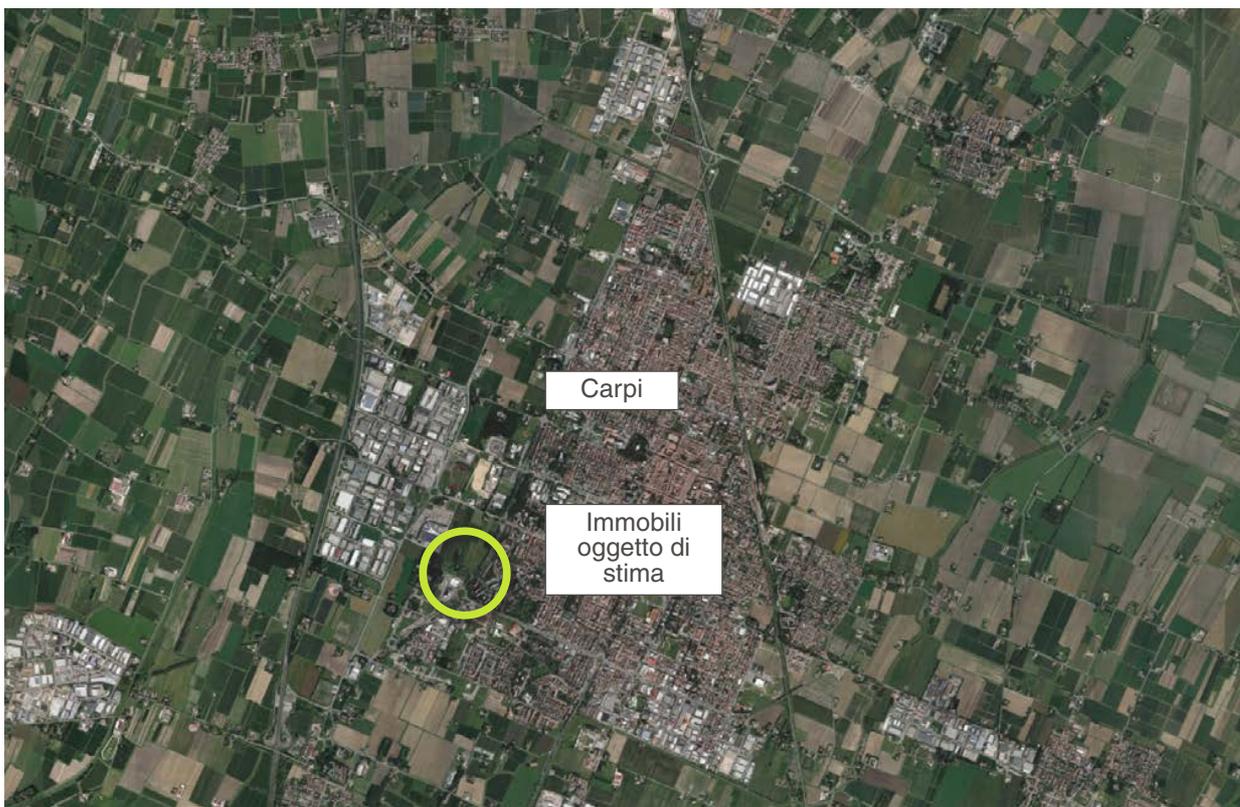
Provenienza

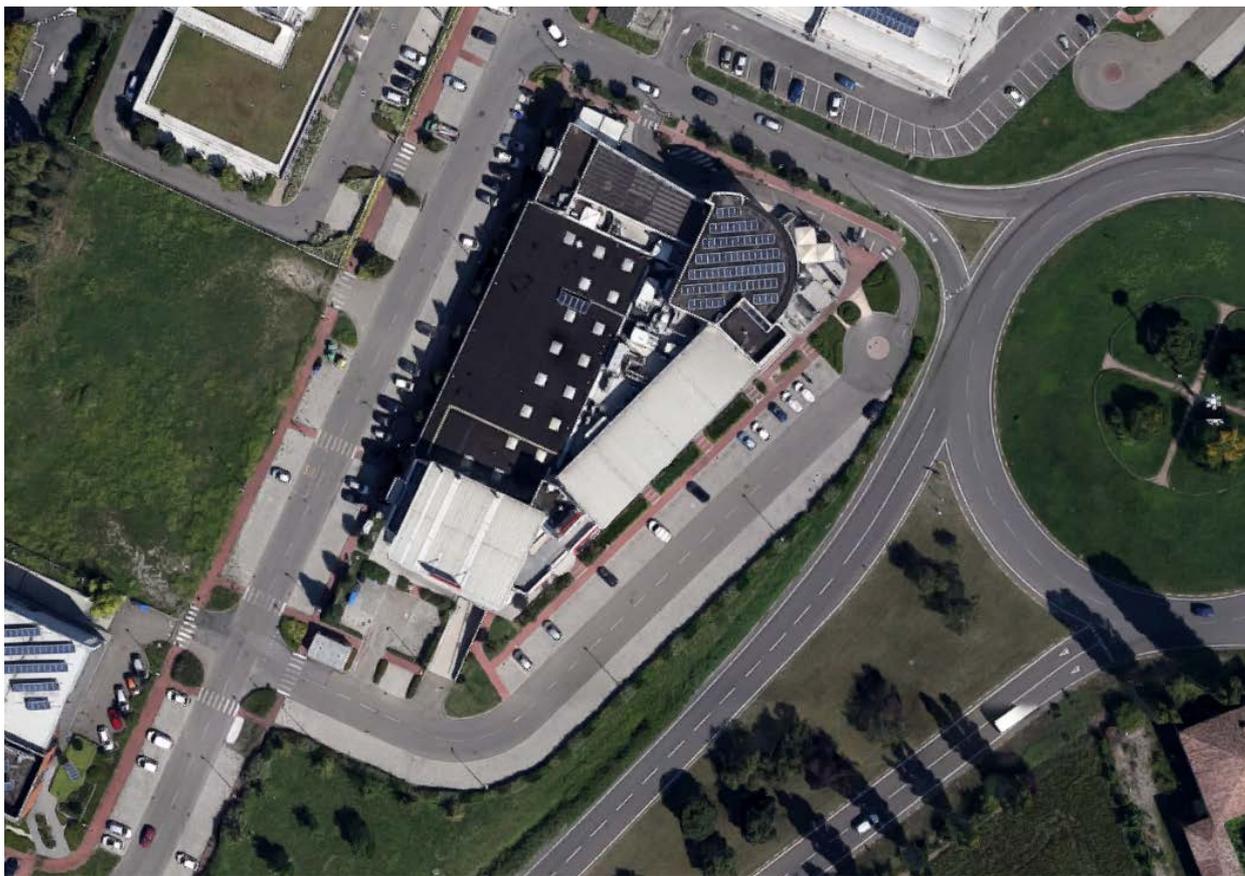
La provenienza dell'intera proprietà dei beni oggetto di perizia è pervenuta alla Società mediante il seguente ultimo atto.

Rogito Notaio Fiori Aldo rep n. 228206 del 22/12/2014, atto di fusione per incorporazione.

Stato di possesso del bene e locazione

In sede di sopralluogo, tutti gli uffici erano occupati dalla Società Fallita, mentre il negozio e l'ufficio allo stato grezzo erano libere e non occupate da persone.







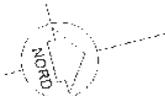
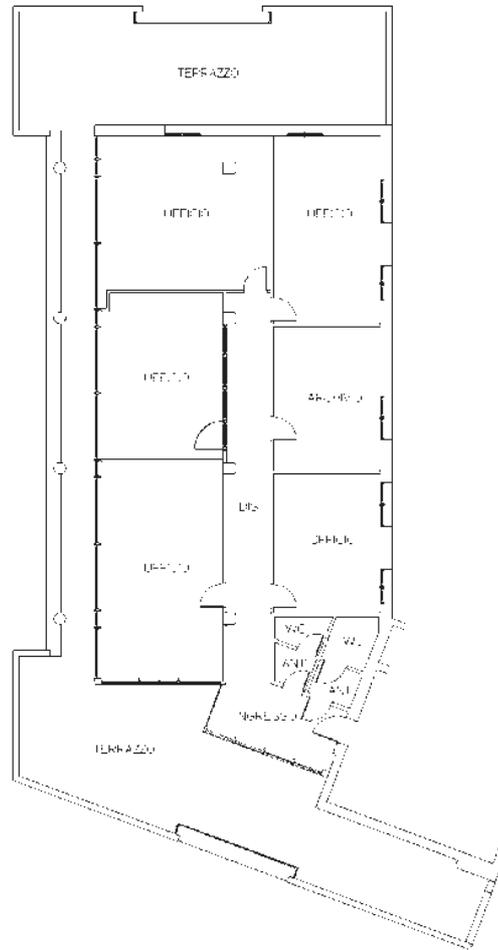
Estratto
mappa
catastale

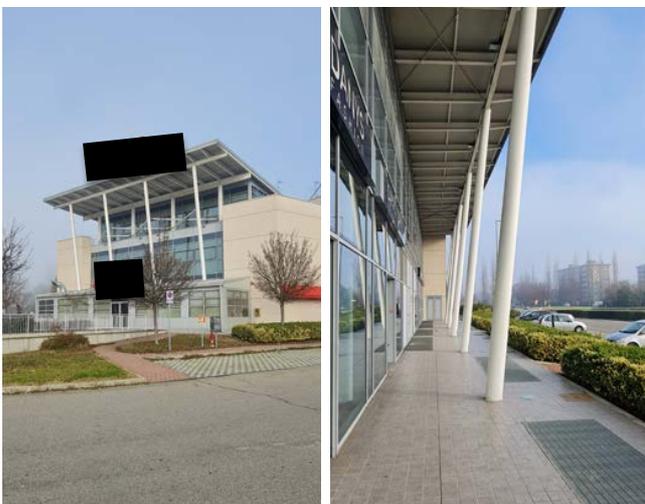
Planimetria
catastale

F134 - M 352 - Sub 55

PIANO SECONDO

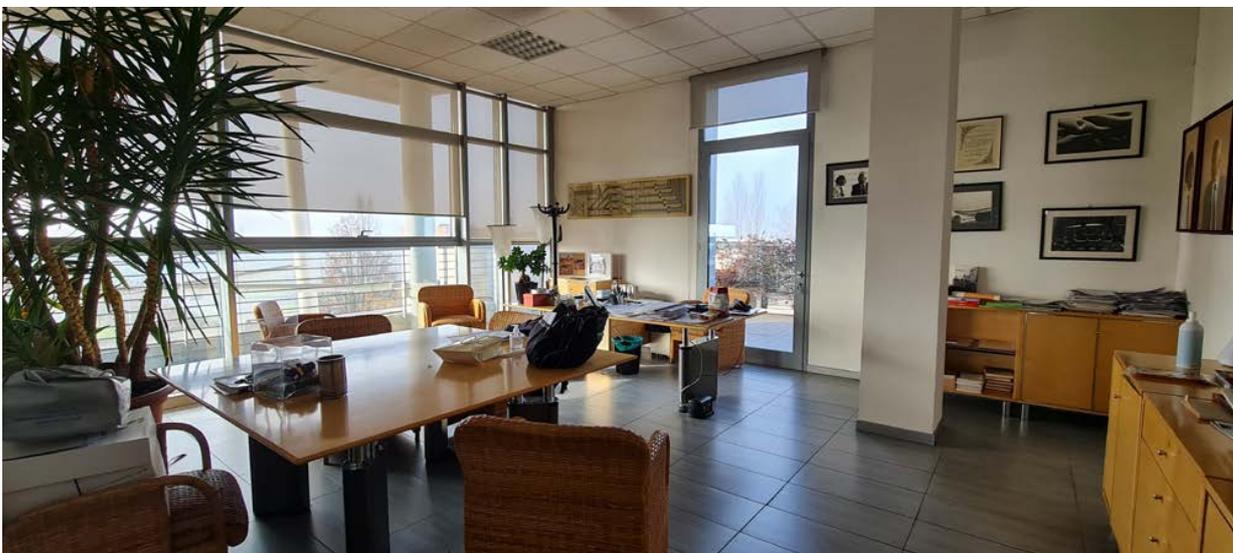
H=300 cm





Fotografie esterne





Fotografie
interne

Lotto5

CARPI (MO) UFFICIO PIANO 1° +
AUTORIMESSE - FABBRICATO ZENIT
VIA DELLE MAGLIAIE

Foglio 134 - Mappale 352 - Subalterni
4+35+49

Trattasi di 1 ufficio e 2 autorimesse, in un contesto di edifici di recente realizzazione, adiacenti alla tangenziale della città, in territorio già urbanizzato a destinazione mista, direzionale, commerciale e residenziale.

L04-05-06-07-08 Uffici e Negozio

Identificazione urbanistica

Gli immobili oggetto dei seguenti lotti sono realizzati e completati di finiture ad eccezione dell'ufficio Lotto 7 del negozio Lotto 8 che sono allo stato grezzo, privi di impianti e caldane.

Gli uffici sono situati all'interno di un complesso direzionale/commerciale denominato "Zenit", mentre il negozio è situato all'interno del complesso "Zeus".

Gli immobili sono stati regolarmente concessionati, terminati e dotati di Agibilità prot. n. 1699/2008 e n. 1709/2008.

Non sono state riscontrate difformità tali da inficiare la vendita dei beni.

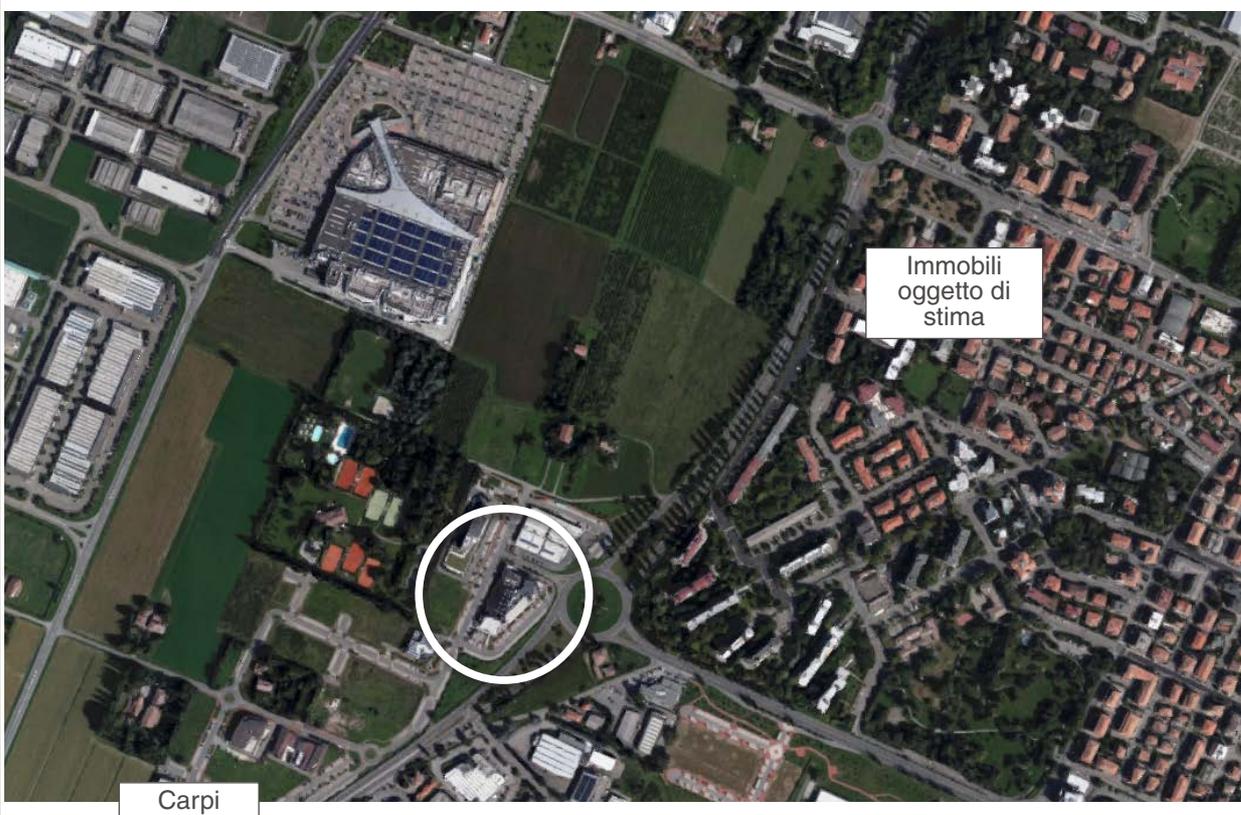
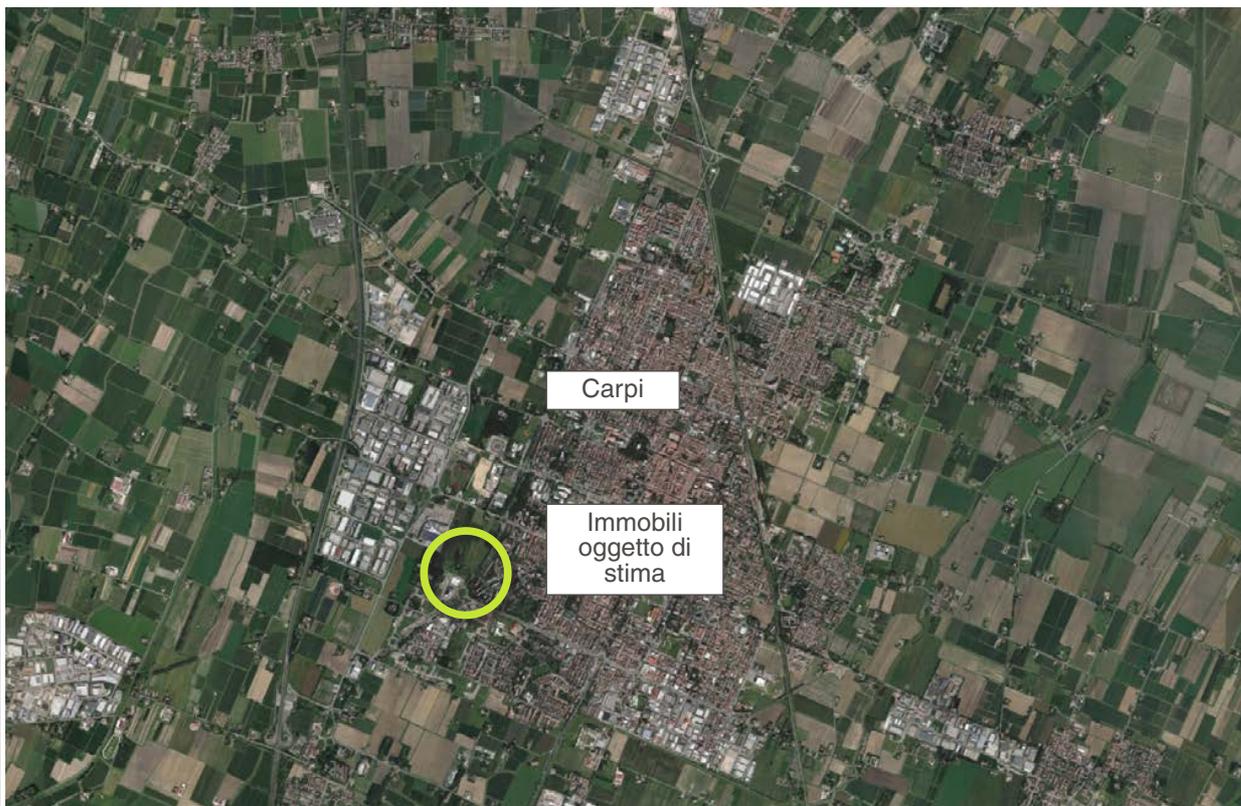
Provenienza

La provenienza dell'intera proprietà dei beni oggetto di perizia è pervenuta alla Società mediante il seguente ultimo atto.

Rogito Notaio Fiori Aldo rep n. 228206 del 22/12/2014, atto di fusione per incorporazione.

Stato di possesso del bene e locazione

In sede di sopralluogo, tutti gli uffici erano occupati dalla Società Fallita, mentre il negozio e l'ufficio allo stato grezzo erano libere e non occupate da persone.





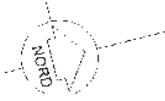
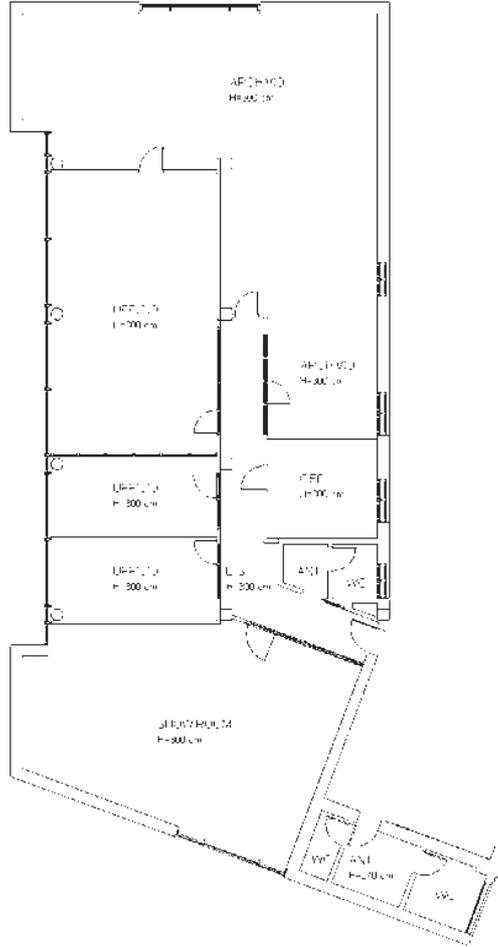


Estratto
mappa
catastale

Planimetria
catastale

F134 - M 352 - Sub 49

PIANO PRIMO





Fotografie esterne





Fotografie interne

Lotto6

CARPI (MO) UFFICIO PIANO 1° + AUTO-
RIMESSE - FABBRICATO ZENIT
VIA DELLE MAGLIAIE

Foglio 134 - Mappale 352 - Subalterni
6+21+50+57+58

Trattasi di 1 ufficio e 4 autorimesse, in un
contesto di edifici di recente realizzazio-
ne, adiacenti alla tangenziale della città,
in territorio già urbanizzato a destina-
zione mista, direzionale, commerciale e
residenziale.

L04-05-06-07-08 Uffici e Negozio

Identificazione urbanistica

Gli immobili oggetto dei seguenti lotti sono realizzati e completati di finiture ad eccezione dell'ufficio Lotto 7 del negozio Lotto 8 che sono allo stato grezzo, privi di impianti e caldane.

Gli uffici sono situati all'interno di un complesso direzionale/commerciale denominato "Zenit", mentre il negozio è situato all'interno del complesso "Zeus".

Gli immobili sono stati regolarmente concessionati, terminati e dotati di Agibilità prot. n. 1699/2008 e n. 1709/2008.

Non sono state riscontrate difformità tali da inficiare la vendita dei beni.

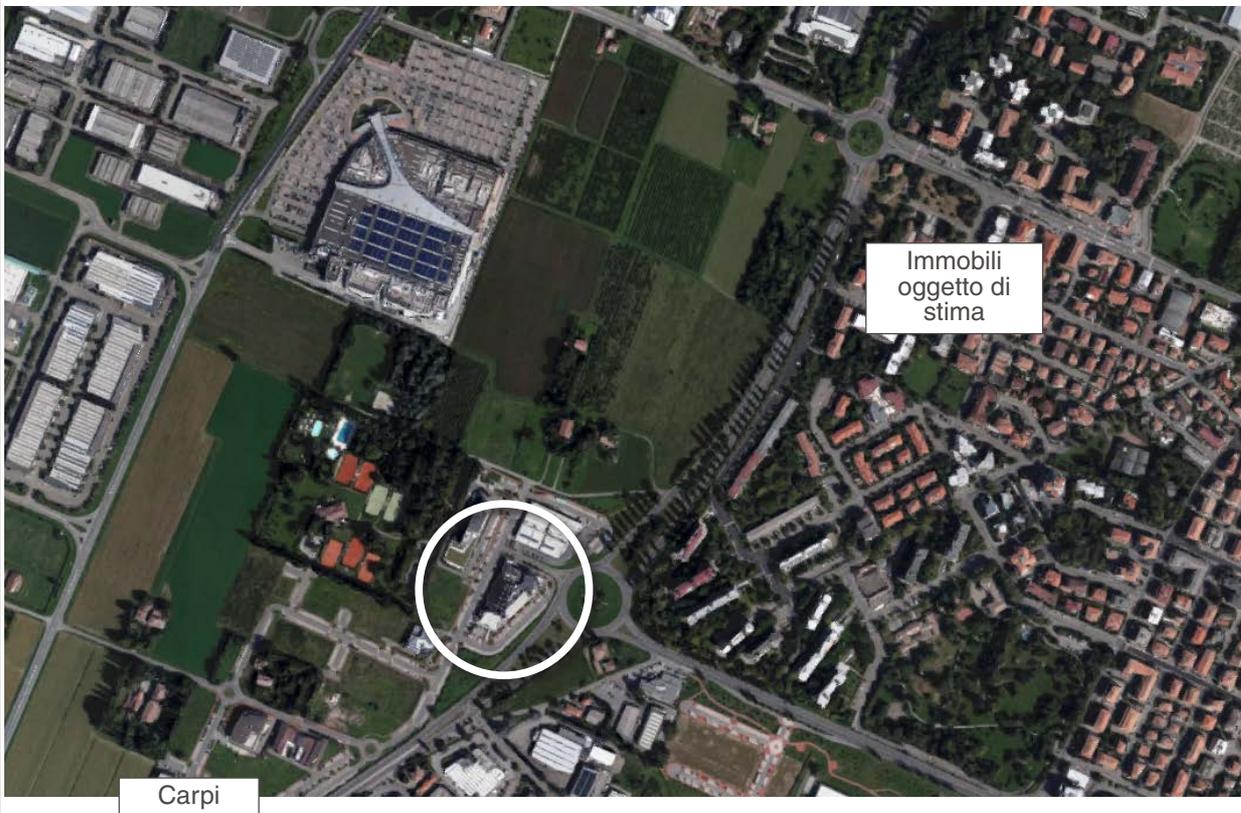
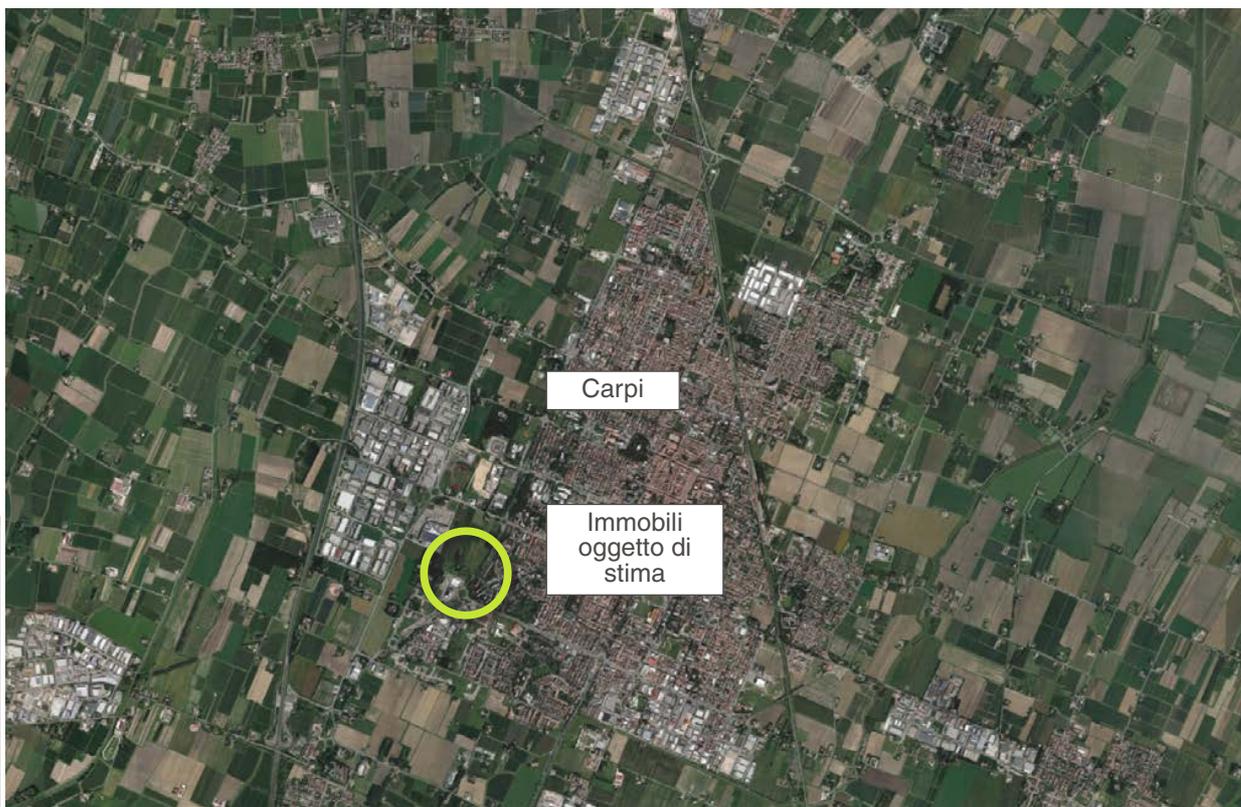
Provenienza

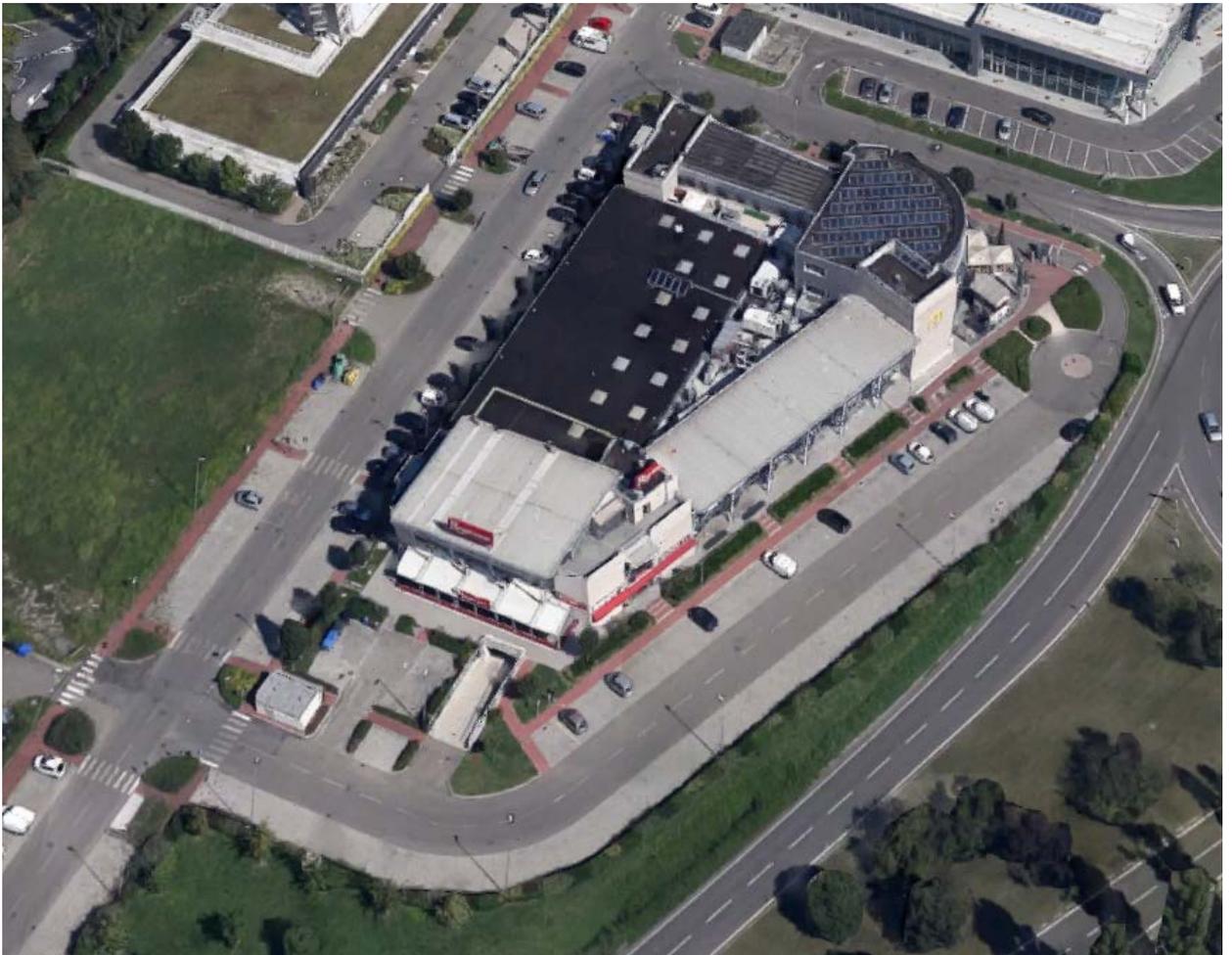
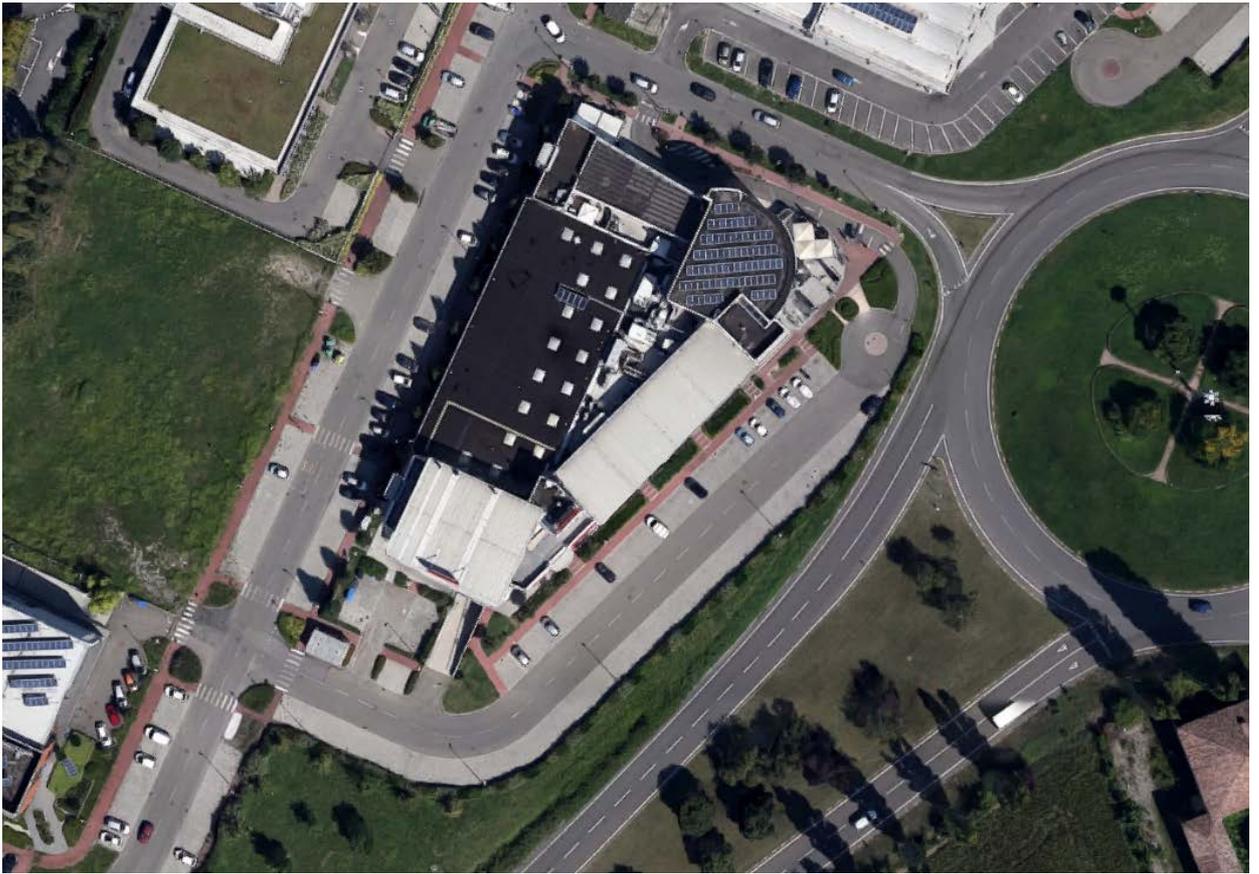
La provenienza dell'intera proprietà dei beni oggetto di perizia è pervenuta alla Società mediante il seguente ultimo atto.

Rogito Notaio Fiori Aldo rep n. 228206 del 22/12/2014, atto di fusione per incorporazione.

Stato di possesso del bene e locazione

In sede di sopralluogo, tutti gli uffici erano occupati dalla Società Fallita, mentre il negozio e l'ufficio allo stato grezzo erano libere e non occupate da persone.





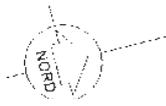
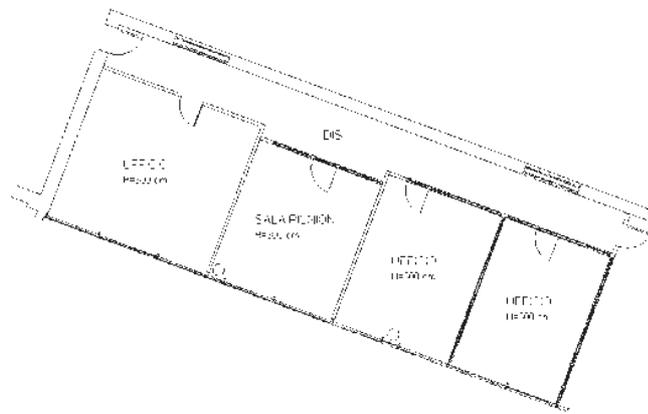


Estratto
mappa
catastale

Planimetria
catastale

F134 - M 352 - Sub 50

PIANO PRIMO





Fotografie esterne





Fotografie
interne

Lotto7

CARPI (MO) UFFICIO TONDO + AUTO-
RIMESSE - FABB. ZENIT
VIA DELLE MAGLIAIE

Foglio 134 - Mappale 352 - Subalterni
5+36+52

Trattasi di 1 ufficio e 2 autorimesse, in un
contesto di edifici di recente realizzazio-
ne, adiacenti alla tangenziale della città,
in territorio già urbanizzato a destina-
zione mista, direzionale, commerciale e
residenziale.

L04-05-06-07-08 Uffici e Negozio

Identificazione urbanistica

Gli immobili oggetto dei seguenti lotti sono realizzati e completati di finiture ad eccezione dell'ufficio Lotto 7 del negozio Lotto 8 che sono allo stato grezzo, privi di impianti e caldane.

Gli uffici sono situati all'interno di un complesso direzionale/commerciale denominato "Zenit", mentre il negozio è situato all'interno del complesso "Zeus".

Gli immobili sono stati regolarmente concessionati, terminati e dotati di Agibilità prot. n. 1699/2008 e n. 1709/2008.

Non sono state riscontrate difformità tali da inficiare la vendita dei beni.

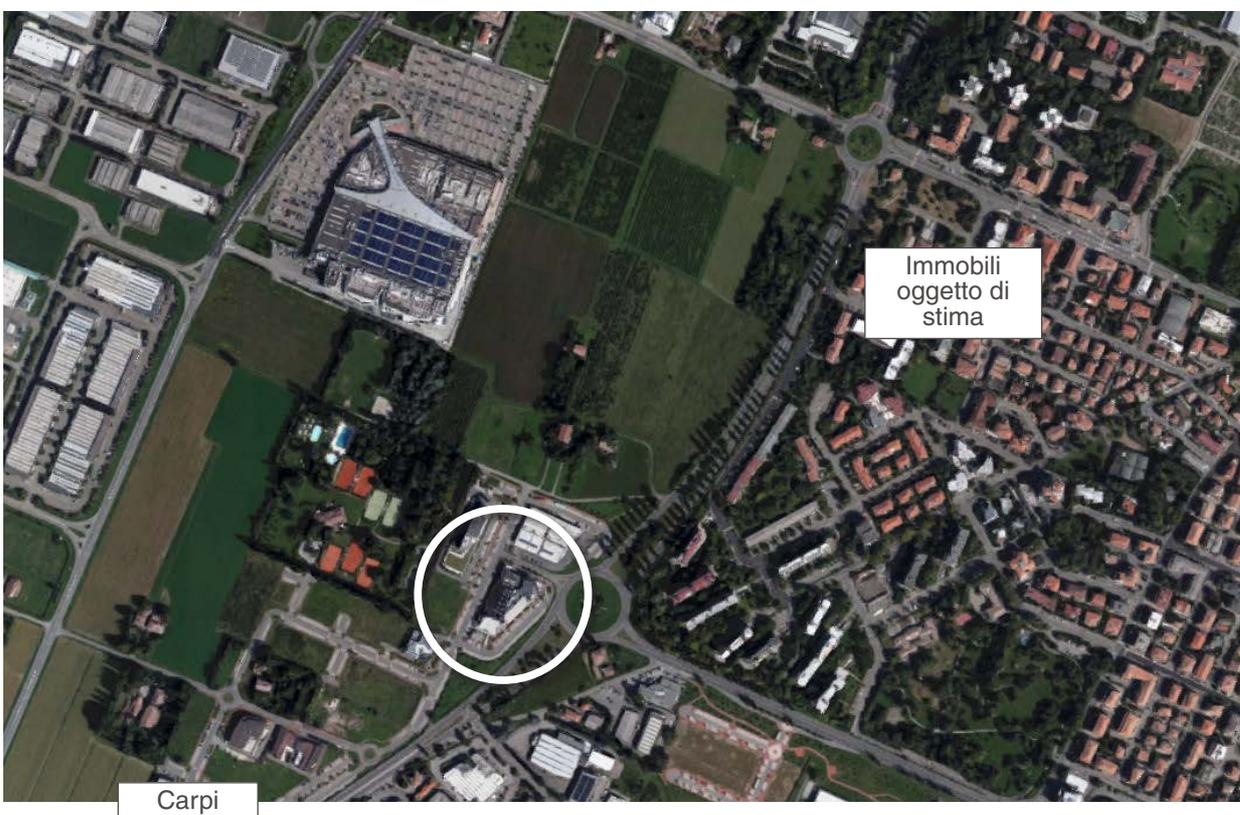
Provenienza

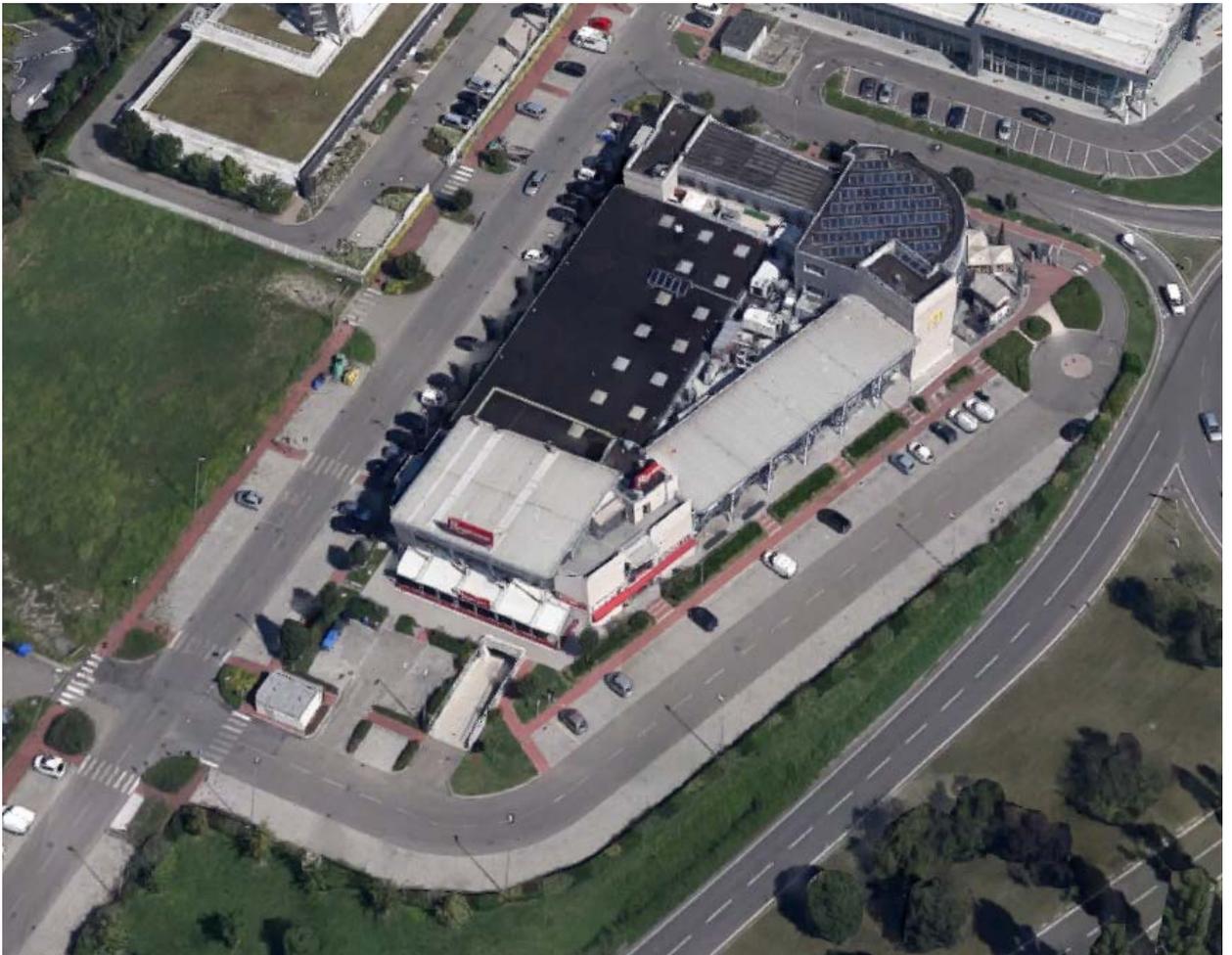
La provenienza dell'intera proprietà dei beni oggetto di perizia è pervenuta alla Società mediante il seguente ultimo atto.

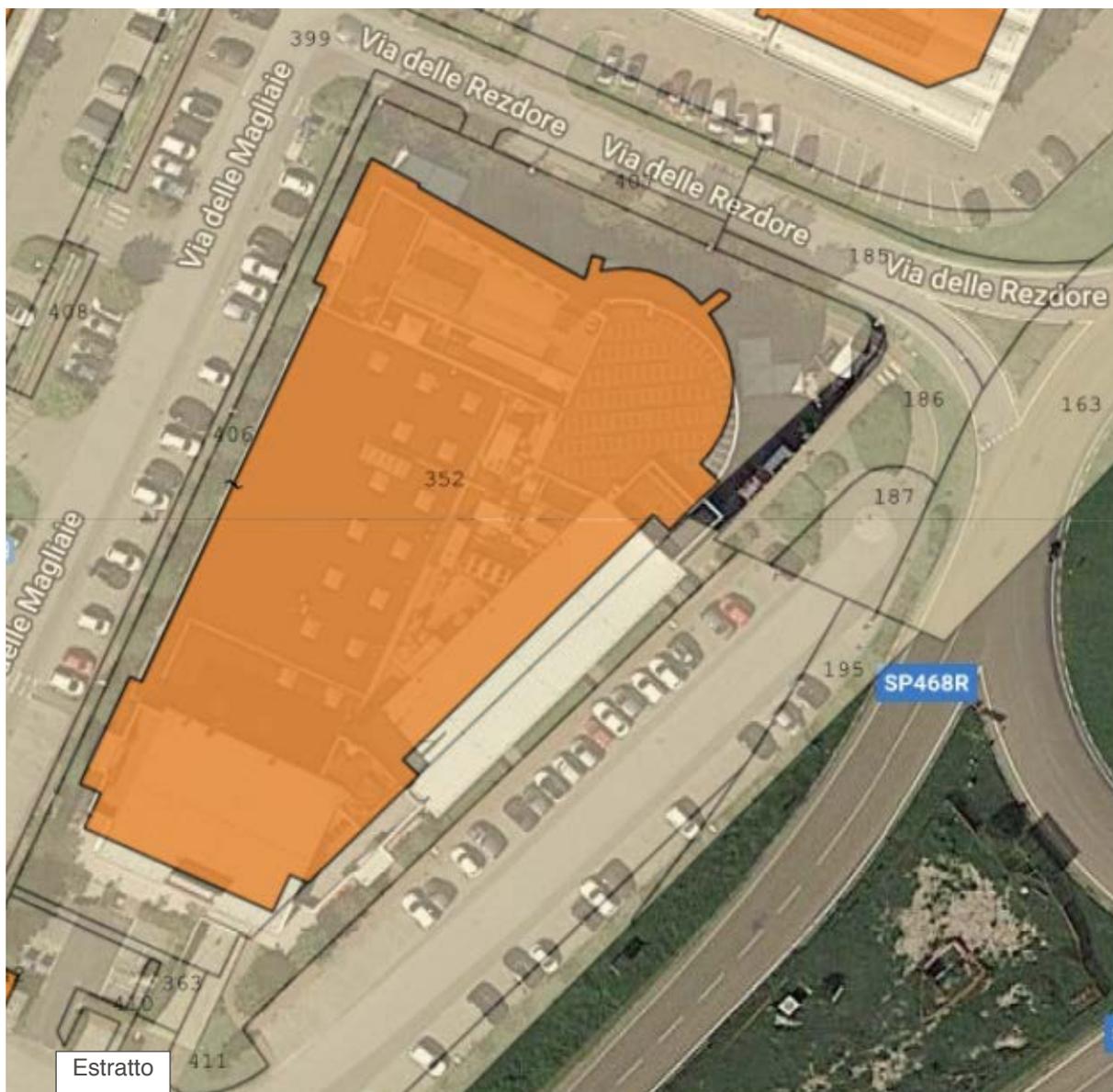
Rogito Notaio Fiori Aldo rep n. 228206 del 22/12/2014, atto di fusione per incorporazione.

Stato di possesso del bene e locazione

In sede di sopralluogo, tutti gli uffici erano occupati dalla Società Fallita, mentre il negozio e l'ufficio allo stato grezzo erano libere e non occupate da persone.







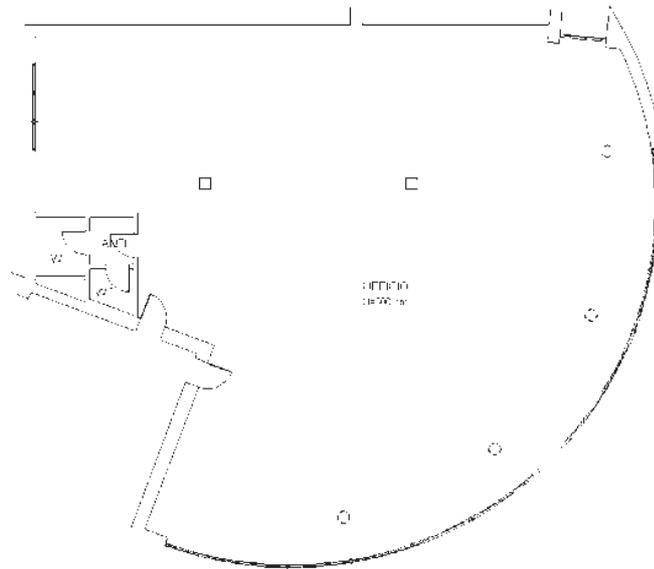
Estratto
mappa
catastale



Planimetria
catastale

F134 - M 352 - Sub 52

PIANO PRIMO





Fotografie esterne





Lotto8

CARPI (MO) NEGOZIO - FABBRICATO
ZEUS
VIA DELLE REZDORE

Foglio 134 - Mappale 438 - Subalterno 3

Trattasi di 1 negozio, in un contesto di edifici di recente realizzazione, adiacenti alla tangenziale della città, in territorio già urbanizzato a destinazione mista, direzionale, commerciale e residenziale.

L04-05-06-07-08 Uffici e Negozio

Identificazione urbanistica

Gli immobili oggetto dei seguenti lotti sono realizzati e completati di finiture ad eccezione dell'ufficio Lotto 7 del negozio Lotto 8 che sono allo stato grezzo, privi di impianti e caldane.

Gli uffici sono situati all'interno di un complesso direzionale/commerciale denominato "Zenit", mentre il negozio è situato all'interno del complesso "Zeus".

Gli immobili sono stati regolarmente concessionati, terminati e dotati di Agibilità prot. n. 1699/2008 e n. 1709/2008.

Non sono state riscontrate difformità tali da inficiare la vendita dei beni.

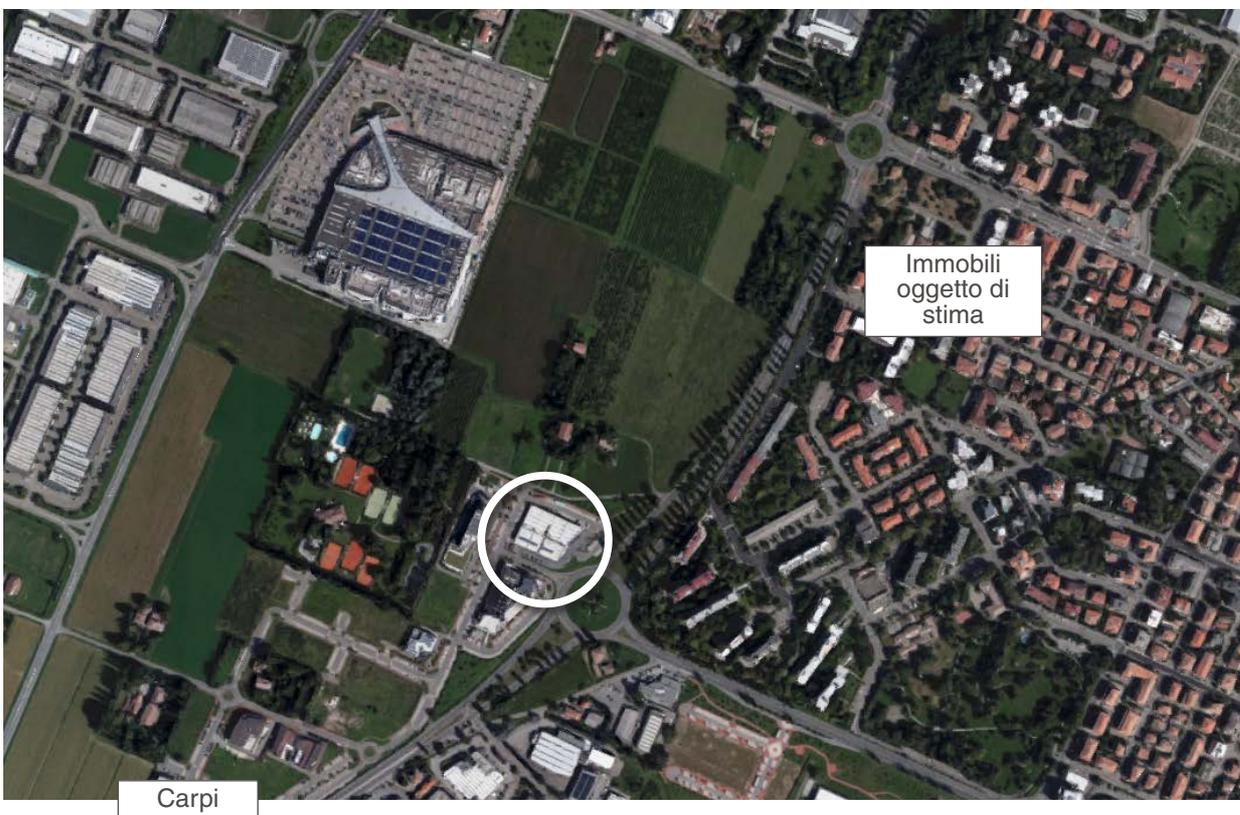
Provenienza

La provenienza dell'intera proprietà dei beni oggetto di perizia è pervenuta alla Società mediante il seguente ultimo atto.

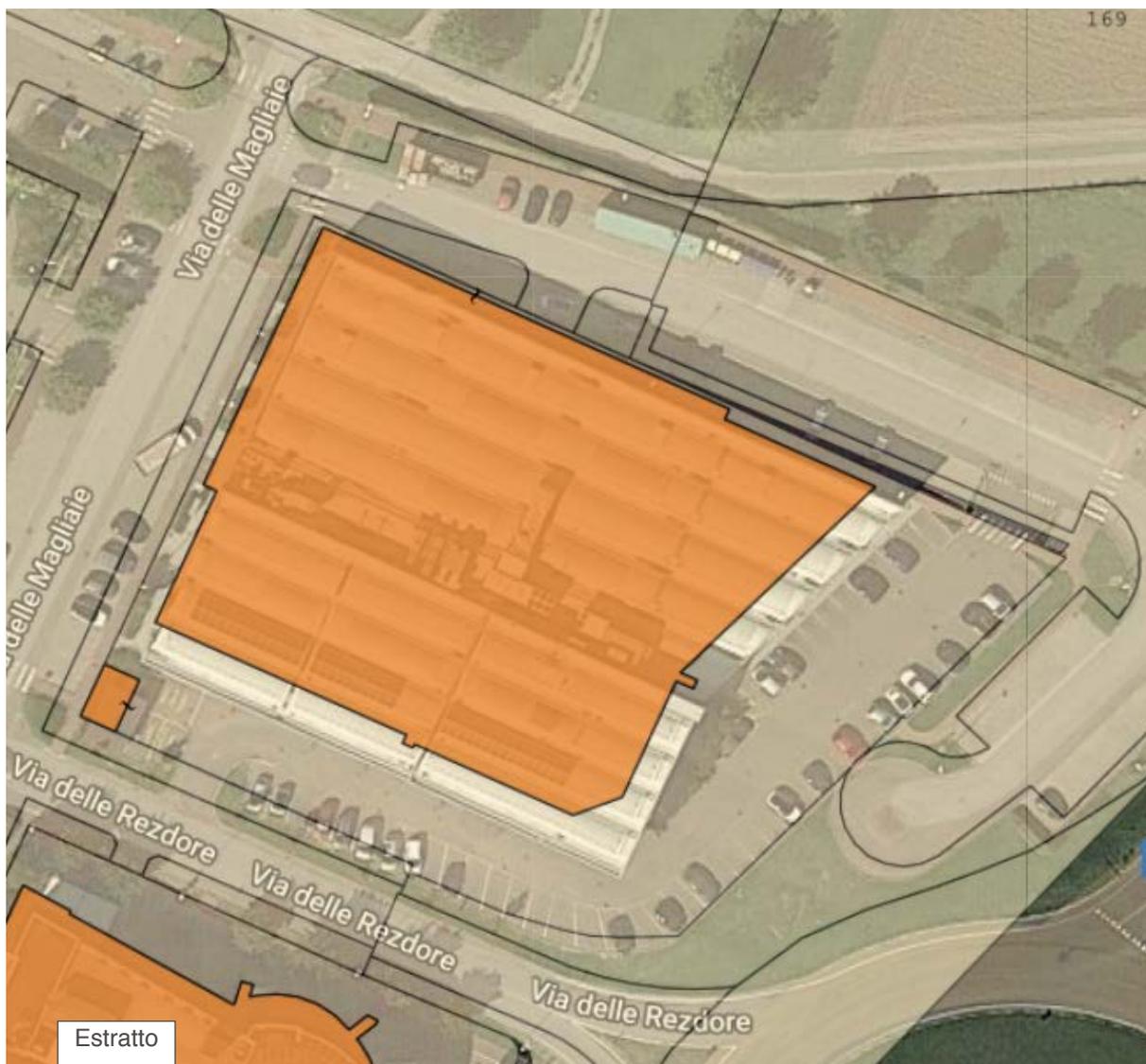
Rogito Notaio Fiori Aldo rep n. 228206 del 22/12/2014, atto di fusione per incorporazione.

Stato di possesso del bene e locazione

In sede di sopralluogo, tutti gli uffici erano occupati dalla Società Fallita, mentre il negozio e l'ufficio allo stato grezzo erano libere e non occupate da persone.







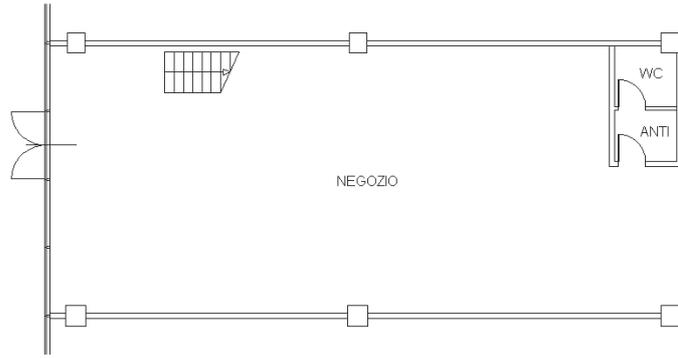
Estratto
mappa
catastale

Planimetria
catastale

F134 - M 438 - Sub 3

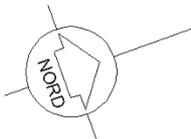
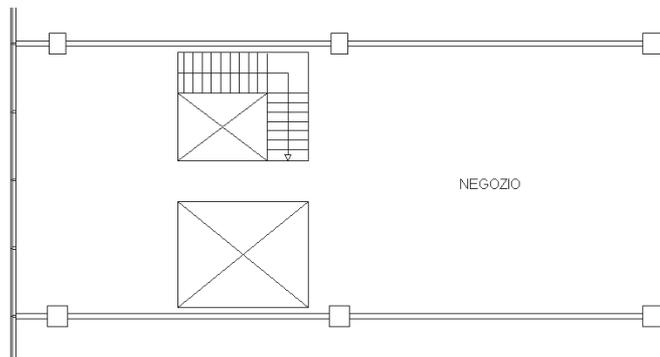
PIANO TERRA

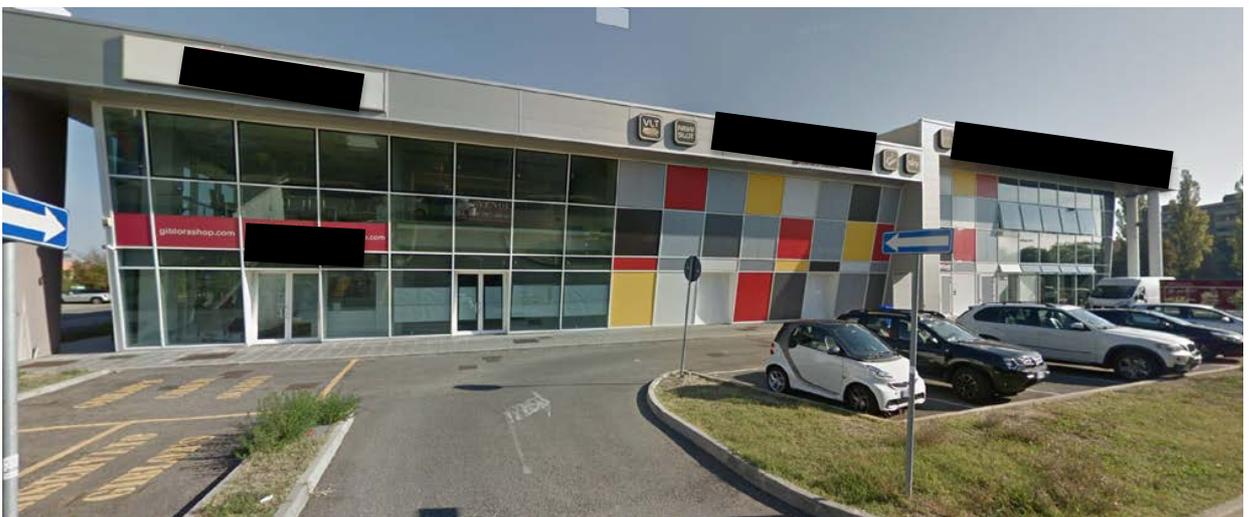
H=380 cm



PIANO PRIMO

H=457 cm





Fotografie esterne



Lotto9

CARPI (MO) TERRENO EDIFICABILE -
VIA DELLE MAGLIAIE

Foglio 134 - Mappale 202

Trattasi di 1 lotto edificabile di mq. 2.634 a destinazione residenziale non lontano dal centro della città, in territorio già urbanizzato a destinazione mista, direzionale, commerciale e residenziale.

L09-10-11 Lotti edificabili

Identificazione urbanistica

I terreni residenziali oggetto dei seguenti lotti sono identificati nella Zona "C" del PRG e corrispondono ai lotti 3-13-16 per complessivi mq. di s.u. residenziale 6.945.

- Mappale 231-231 lotto 16, su mq 3149
- Mappale 236 lotto 13, su mq 1665
- Mappale 202 lotto 3, su mq 2131

Le convenzioni urbanistiche per la costruzione degli edifici sono state prorogate dal Comune con Delibera n. 14 del 05/02/2019, al 31/12/2023.

Provenienza

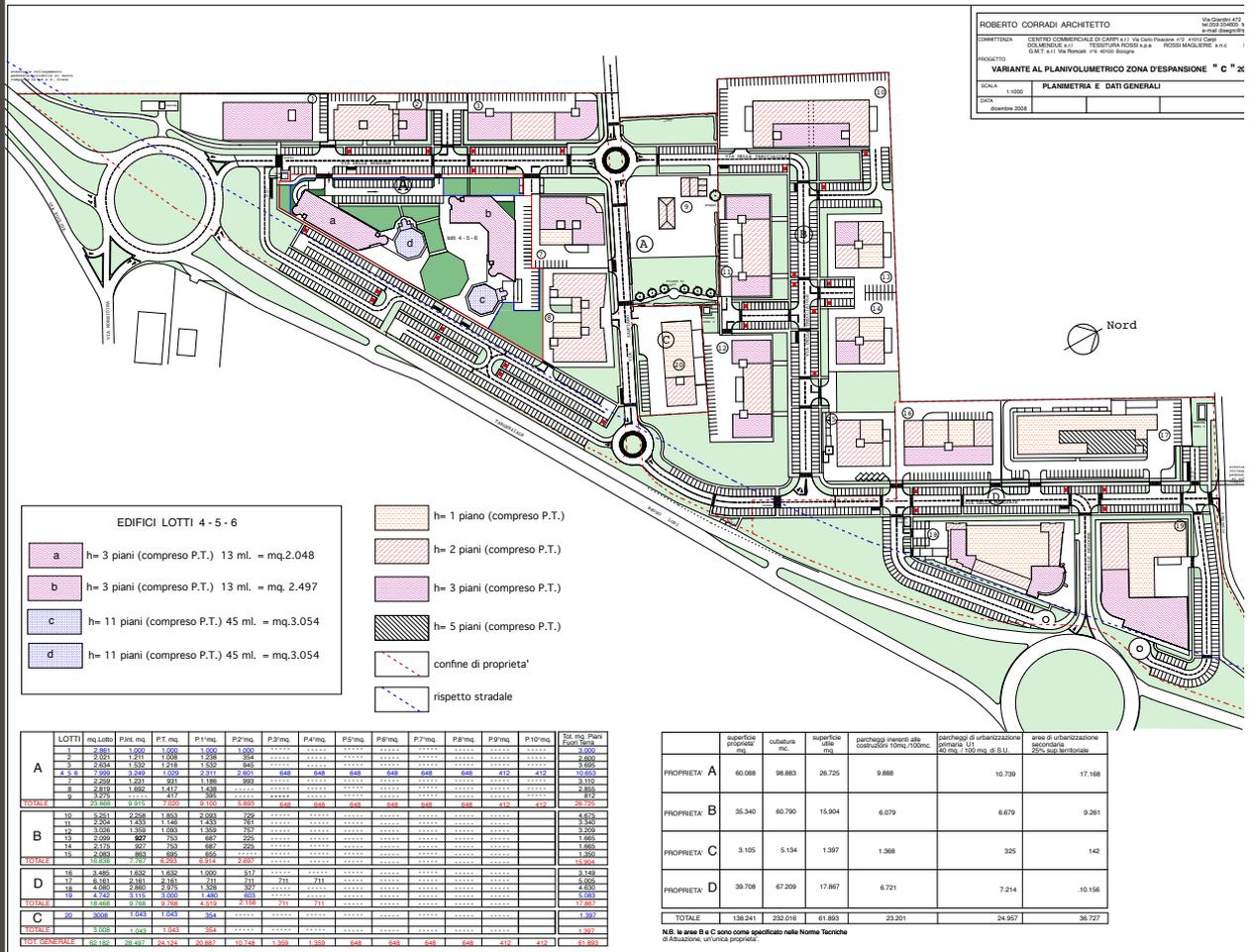
La provenienza dell'intera proprietà dei beni oggetto di perizia è pervenuta alla Società mediante il seguente ultimo atto.

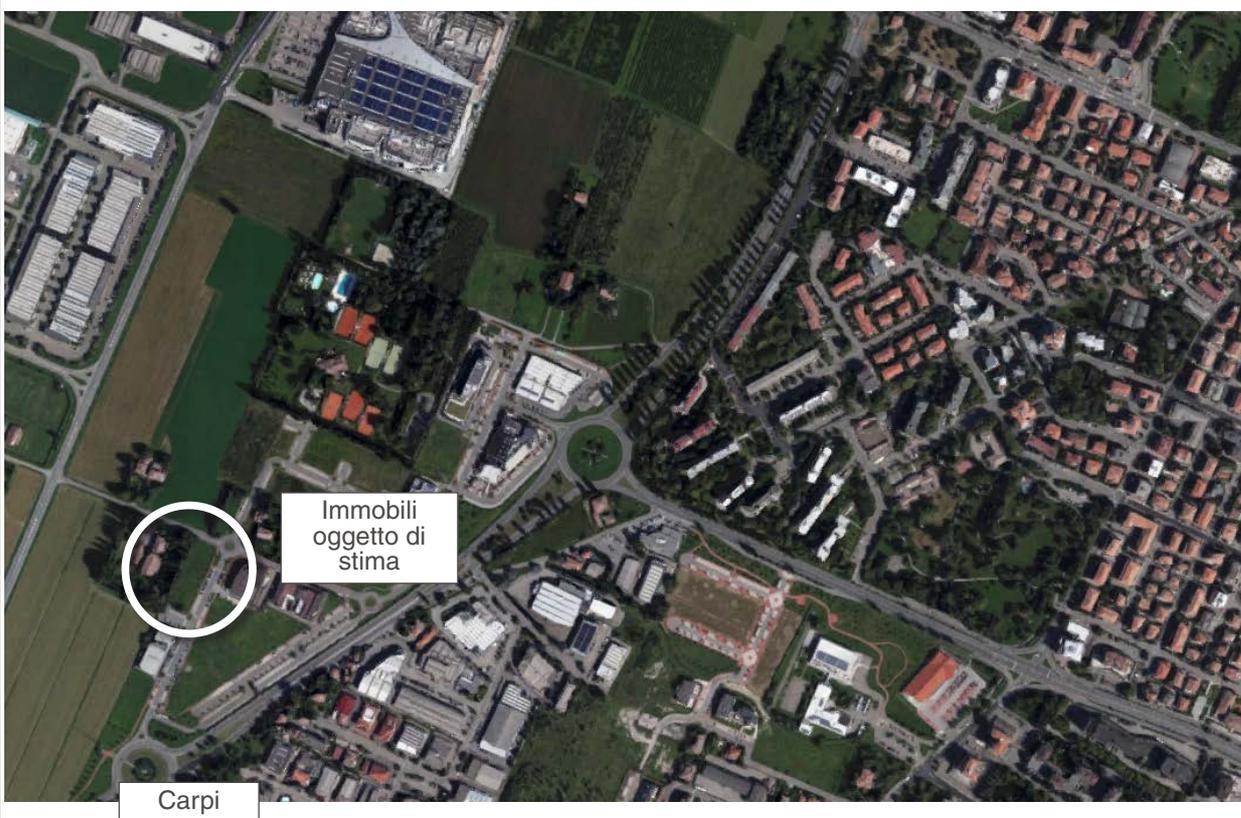
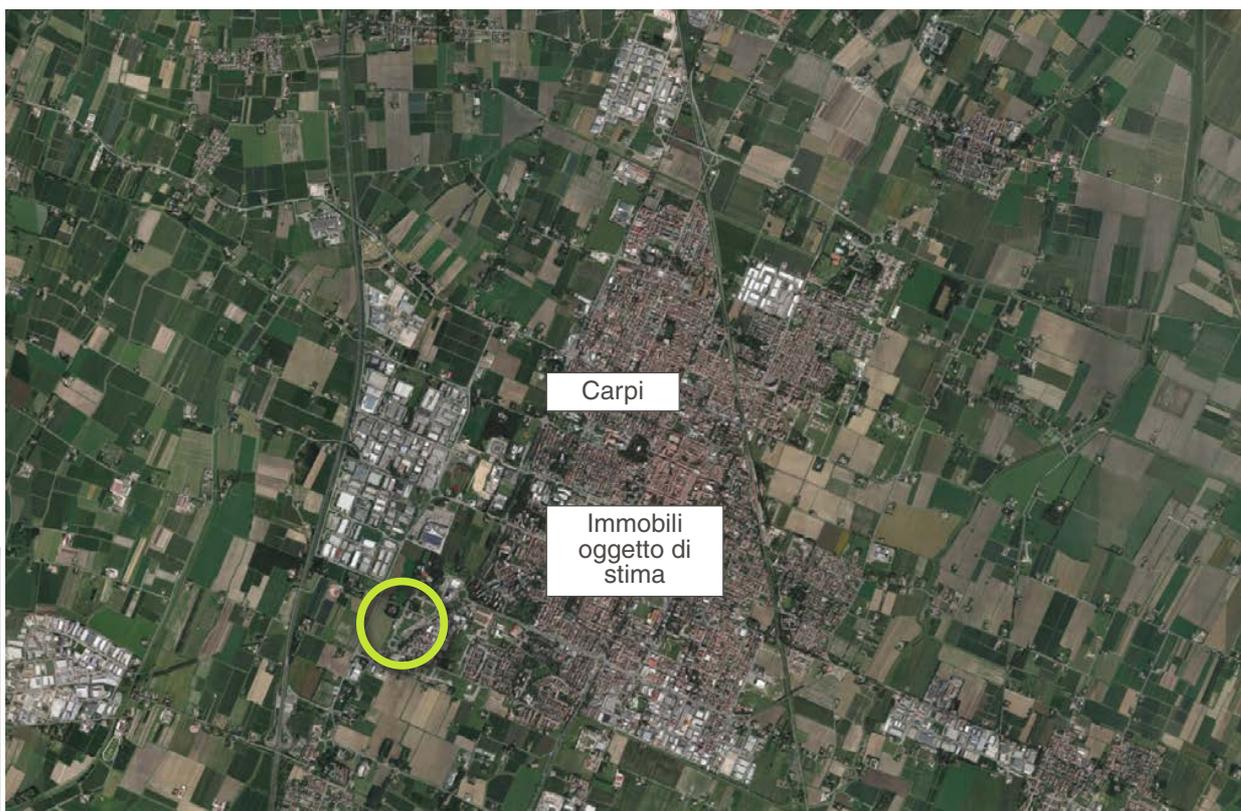
Rogito Notaio Fiori Aldo rep n. 228206 del 22/12/2014, atto di fusione per incorporazione.

Stato di possesso del bene e locazione

In sede di sopralluogo, tutti i terreni erano liberi e non occupati da persone.

AREE EDIFICABILI CARPI - ZONA C -						
FG	MAPP SUB	RIF. LOTTO	art. NTA PRG	MQ LOTTO	S.U. MQ	
134	231	16	urbanizz	47	3.485,00	3.149,000
134	232	16	urbanizz	47	5,00	
134	202	3	urbanizz	47	1.519,54	2.131,000
134	236	13	urbanizz	47	2.099,00	1.665,000
					7.108,54	6.945,000









Estratto
mappa
catastale

Lotto 10

CARPI (MO) TERRENO EDIFICABILE
VIA DELLE MAGLIAIE

Foglio 134 - Mappali 231-232

Trattasi di 1 lotto edificabile di mq. 3.485 a destinazione residenziale non lontano dal centro della città, in territorio già urbanizzato a destinazione mista, direzionale, commerciale e residenziale.

L09-10-11 Lotti edificabili

Identificazione urbanistica

I terreni residenziali oggetto dei seguenti lotti sono identificati nella Zona "C" del PRG e corrispondono ai lotti 3-13-16 per complessivi mq. di s.u. residenziale 6.945.

- Mappale 231-231 lotto 16, su mq 3149
- Mappale 236 lotto 13, su mq 1665
- Mappale 202 lotto 3, su mq 2131

Le convenzioni urbanistiche per la costruzione degli edifici sono state prorogate dal Comune con Delibera n. 14 del 05/02/2019, al 31/12/2023.

Provenienza

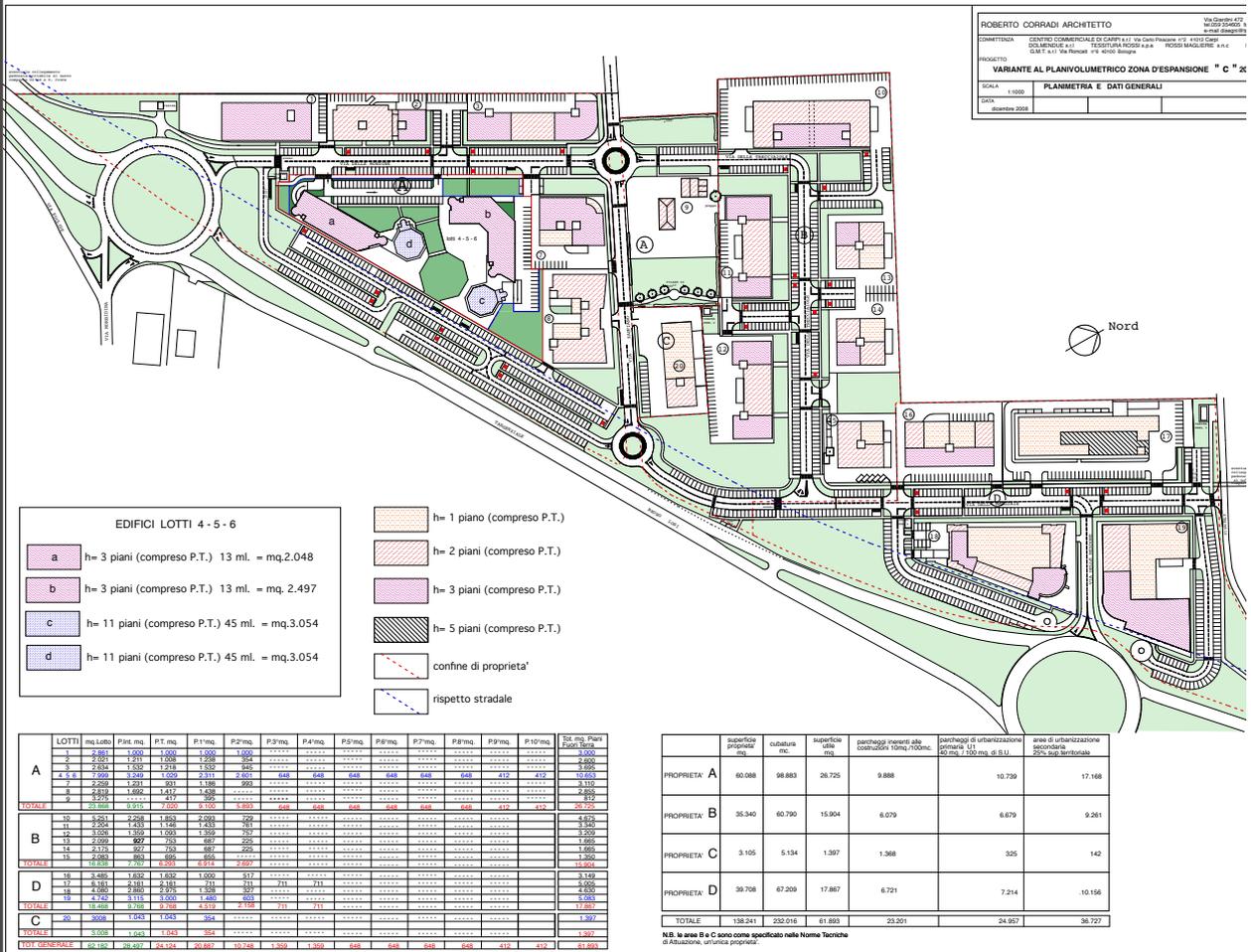
La provenienza dell'intera proprietà dei beni oggetto di perizia è pervenuta alla Società mediante il seguente ultimo atto.

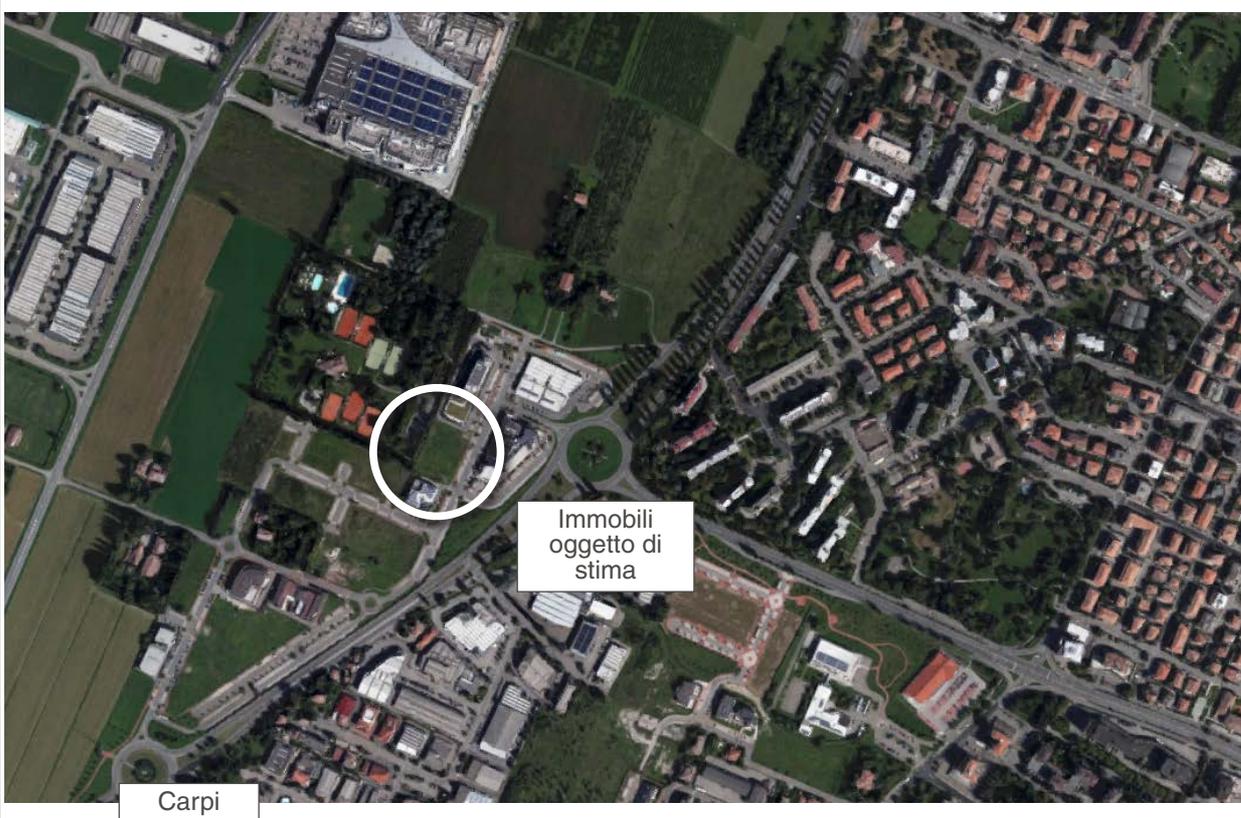
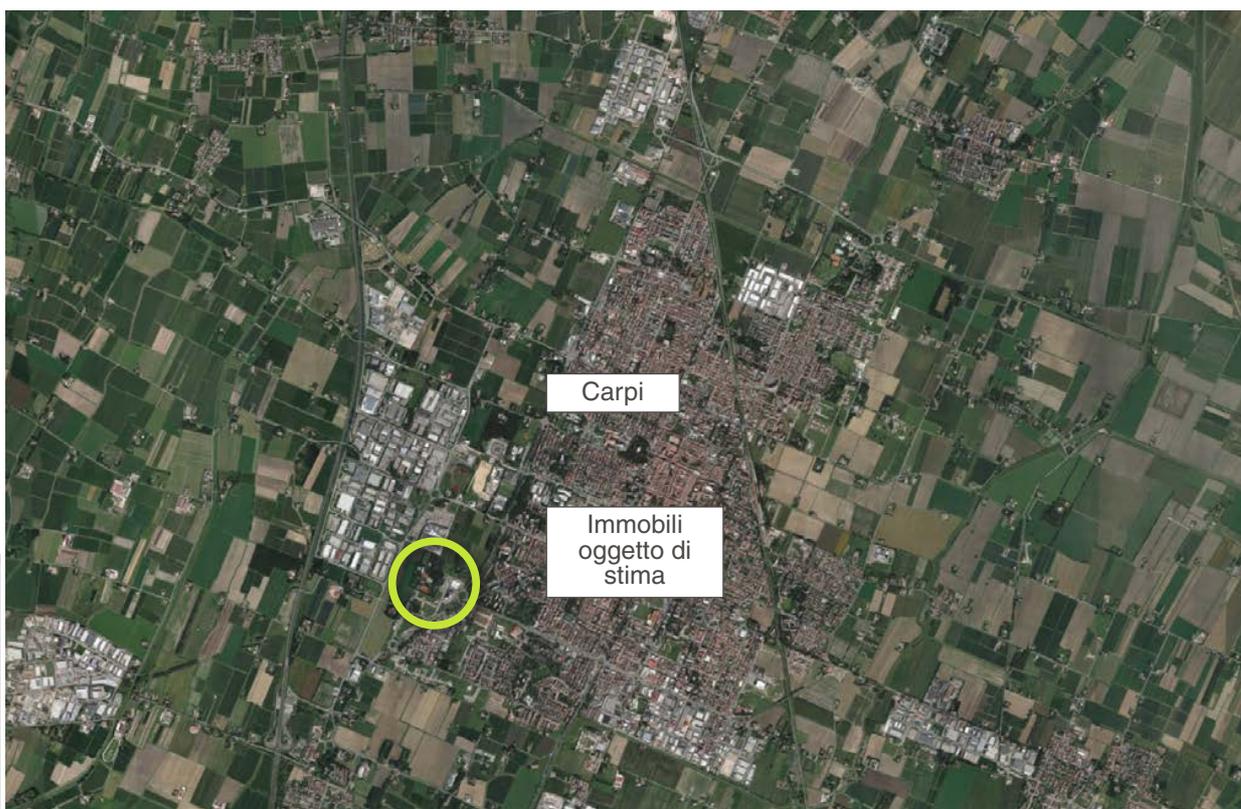
Rogito Notaio Fiori Aldo rep n. 228206 del 22/12/2014, atto di fusione per incorporazione.

Stato di possesso del bene e locazione

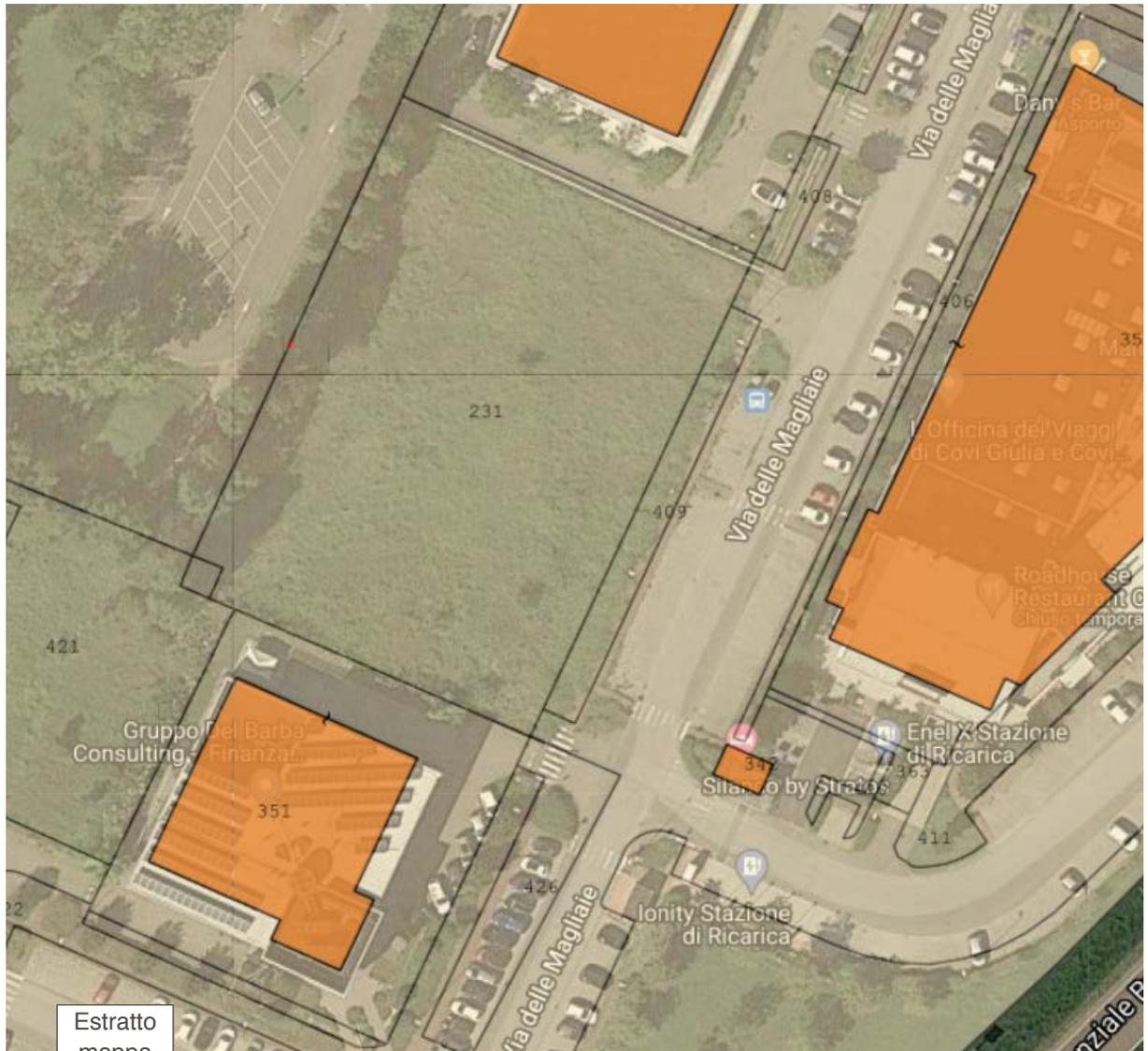
In sede di sopralluogo, tutti i terreni erano erano liberi e non occupati da persone.

AREE EDIFICABILI CARPI - ZONA C -						
FG	MAPP SUB	RIF. LOTTO	art.NTA PRG	MQ LOTTO	S.U. MQ	
134	231	16	urbanizz	47	3.485,00	3.149,000
134	232	16	urbanizz	47	5,00	
134	202	3	urbanizz	47	1.519,54	2.131,000
134	236	13	urbanizz	47	2.099,00	1.665,000
					7.108,54	6.945,000









Estratto
mappa
catastale

Lotto 11

CARPI (MO) TERRENO EDIFICABILE
VIA DELLE MAGLIAIE

Foglio 134 - Mappale 236
Trattasi di 1 lotto edificabile di mq. 2.099
a destinazione residenziale non lontano
dal centro della città, in territorio già ur-
banizzato a destinazione mista, direzio-
nale, commerciale e residenziale.

L09-10-11 Lotti edificabili

Identificazione urbanistica

I terreni residenziali oggetto dei seguenti lotti sono identificati nella Zona "C" del PRG e corrispondono ai lotti 3-13-16 per complessivi mq. di s.u. residenziale 6.945.

- Mappale 231-231 lotto 16, su mq 3149
- Mappale 236 lotto 13, su mq 1665
- Mappale 202 lotto 3, su mq 2131

Le convenzioni urbanistiche per la costruzione degli edifici sono state prorogate dal Comune con Delibera n. 14 del 05/02/2019, al 31/12/2023.

Provenienza

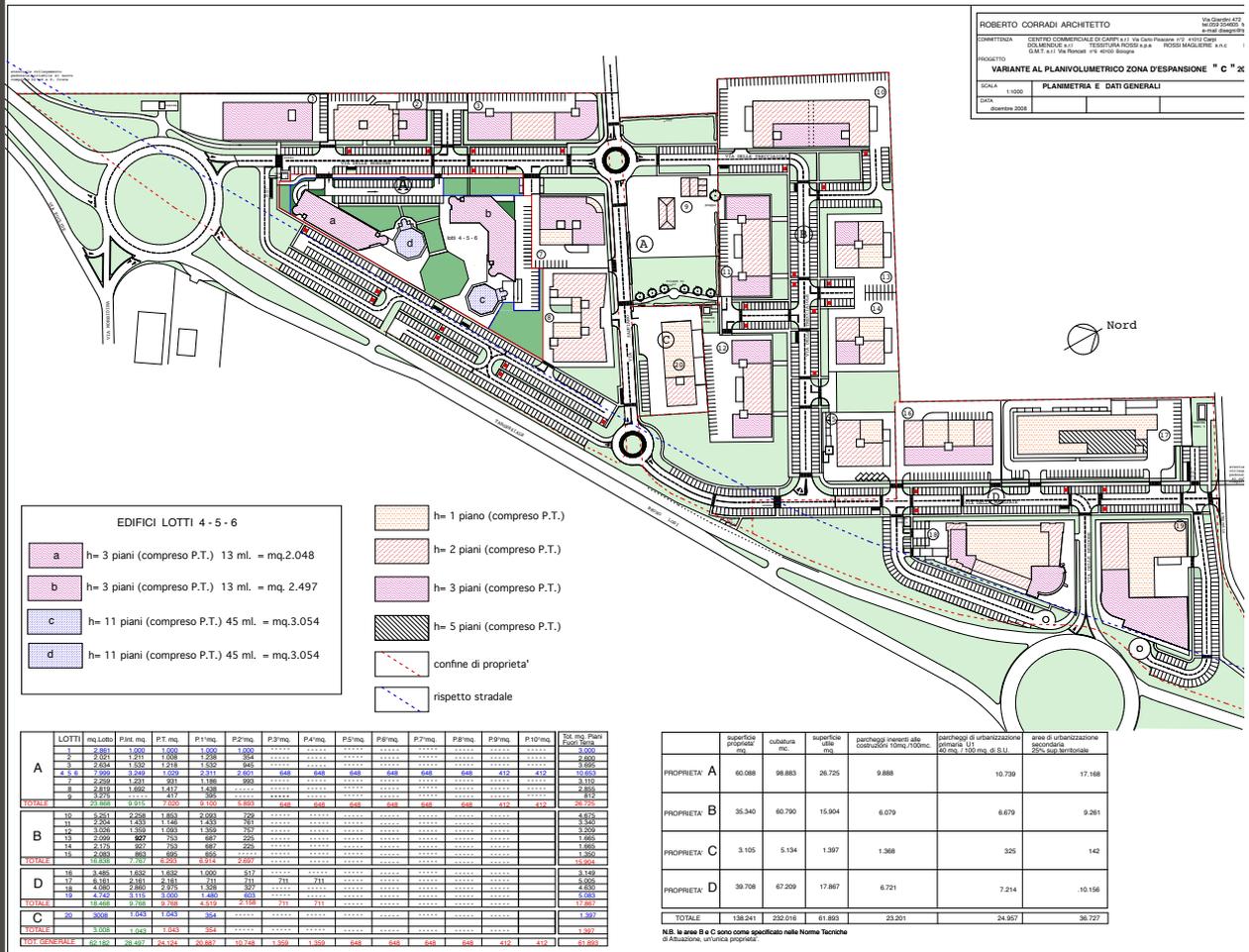
La provenienza dell'intera proprietà dei beni oggetto di perizia è pervenuta alla Società mediante il seguente ultimo atto.

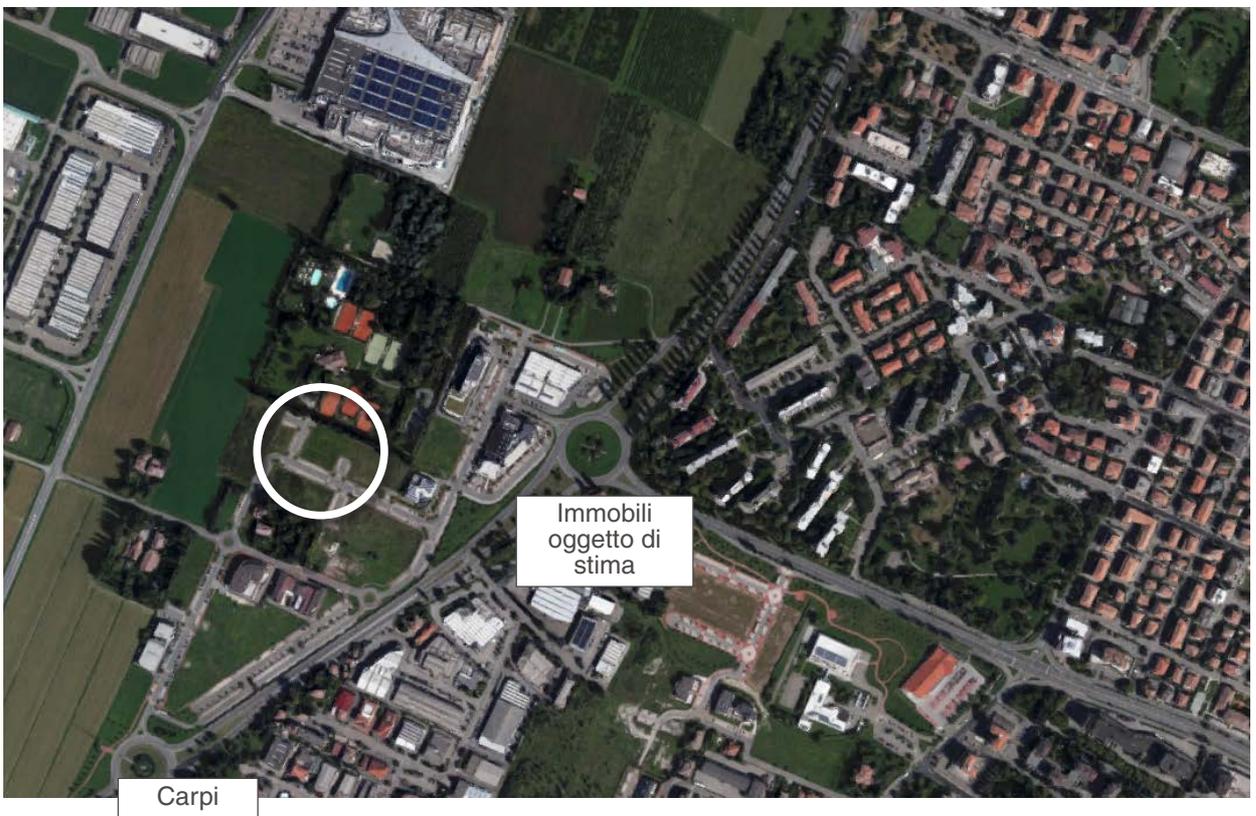
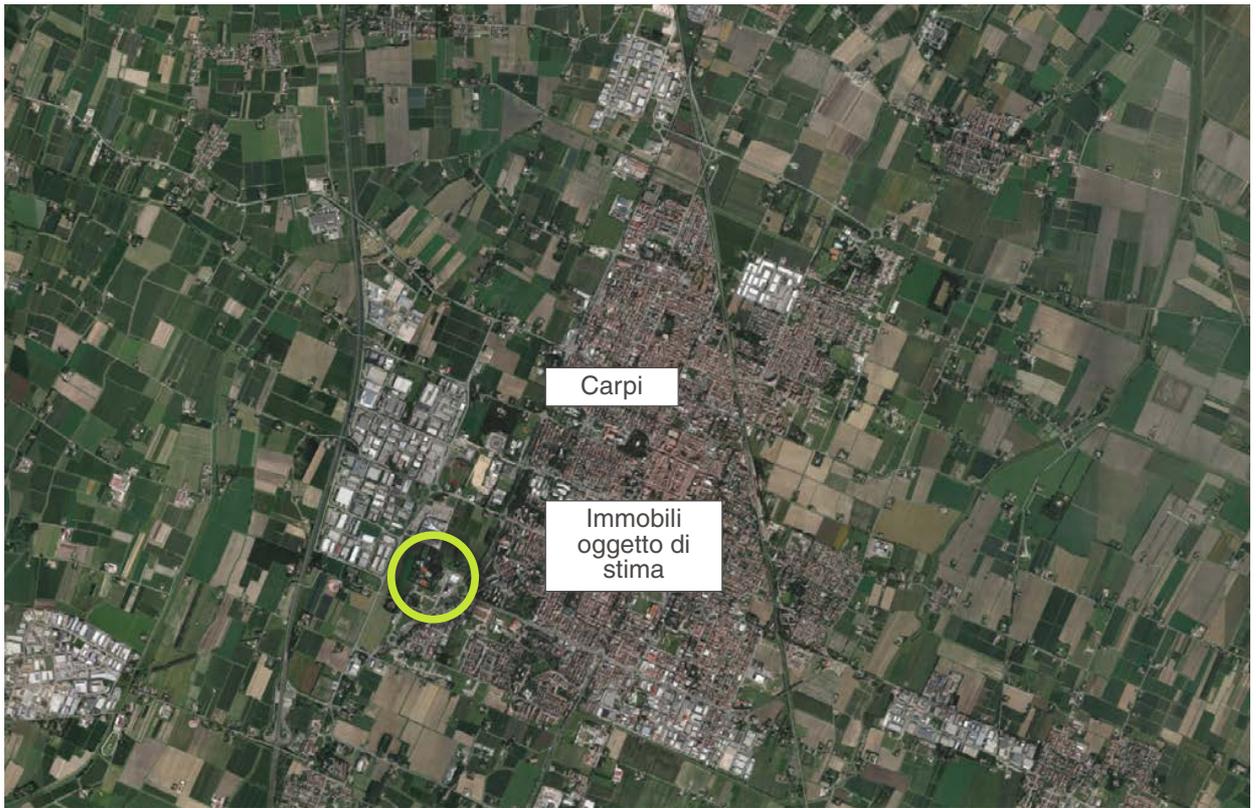
Rogito Notaio Fiori Aldo rep n. 228206 del 22/12/2014, atto di fusione per incorporazione.

Stato di possesso del bene e locazione

In sede di sopralluogo, tutti i terreni erano erano liberi e non occupati da persone.

AREE EDIFICABILI CARPI - ZONA C -						
FG	MAPP SUB	RIF. LOTTO		art.NTA PRG	MQ LOTTO	S.U. MQ
134	231	16		urbanizz	47	3.485,00
134	232	16		urbanizz	47	5,00
134	202	3		urbanizz	47	1.519,54
134	236	13		urbanizz	47	2.099,00
					7.108,54	6.945,000









Estratto
mappa
catastale

Lotto12

CARPI (MO) CASINO CASTELLAZZI
VIA PARMENIDE

Foglio 134
Mappale 17 - sub1
Mappale 18 - sub 4-5-6-7-8-9
Mappale 19 sub - 5-6-7-8-9
Mappale 486

Trattasi di edifici ex agricoli, costruiti prima del settembre 1967, in stato di collabenza semi crollati, confinanti con la tangenziale della città, non lontano dal centro in un contesto già urbanizzato a destinazione mista, direzionale, commerciale e residenziale, adatti per un recupero misto sia abitativo, direzionale e commerciale.

L12 Casino Castellazzi

Identificazione urbanistica

I fabbricati ex colonici da recuperare ad uso residenziali e commerciale, è stato oggetto di accordo urbanistico ai sensi dell'art. 18 l.r. 20/2000.

I fabbricati sono situati in Via Parmenide su di un lotto di circa mq. 5.584, per una complessiva s.u. di edifici esistenti di circa mq. 847,94, ampliabili del 20%.

Attraverso l'accordo urbanistico di programma, Art. 18 L.R. 20/2000, per il recupero e il restauro del complesso di edifici, prot. n. 54347 del 16/10/2017, è consentito il recupero degli edifici esistenti e la realizzazione di un nuovo fabbricato a destinazione commerciale di mq. 340. In sede di stipula di convenzione erano previste delle cessioni di aree al Comune per la realizzazione di urbanizzazioni stradali.

Le tempistiche di attuazione dell'intervento prevede attualmente che le opere devono essere compiute entro il 31/12/2022. Il Comune ad oggi ha già incamerato la somma di euro 26'348,00 prevista dall'accordo Art.3 punto c.3.

Non sono state riscontrate difformità tali da inficiare la vendita dei beni.

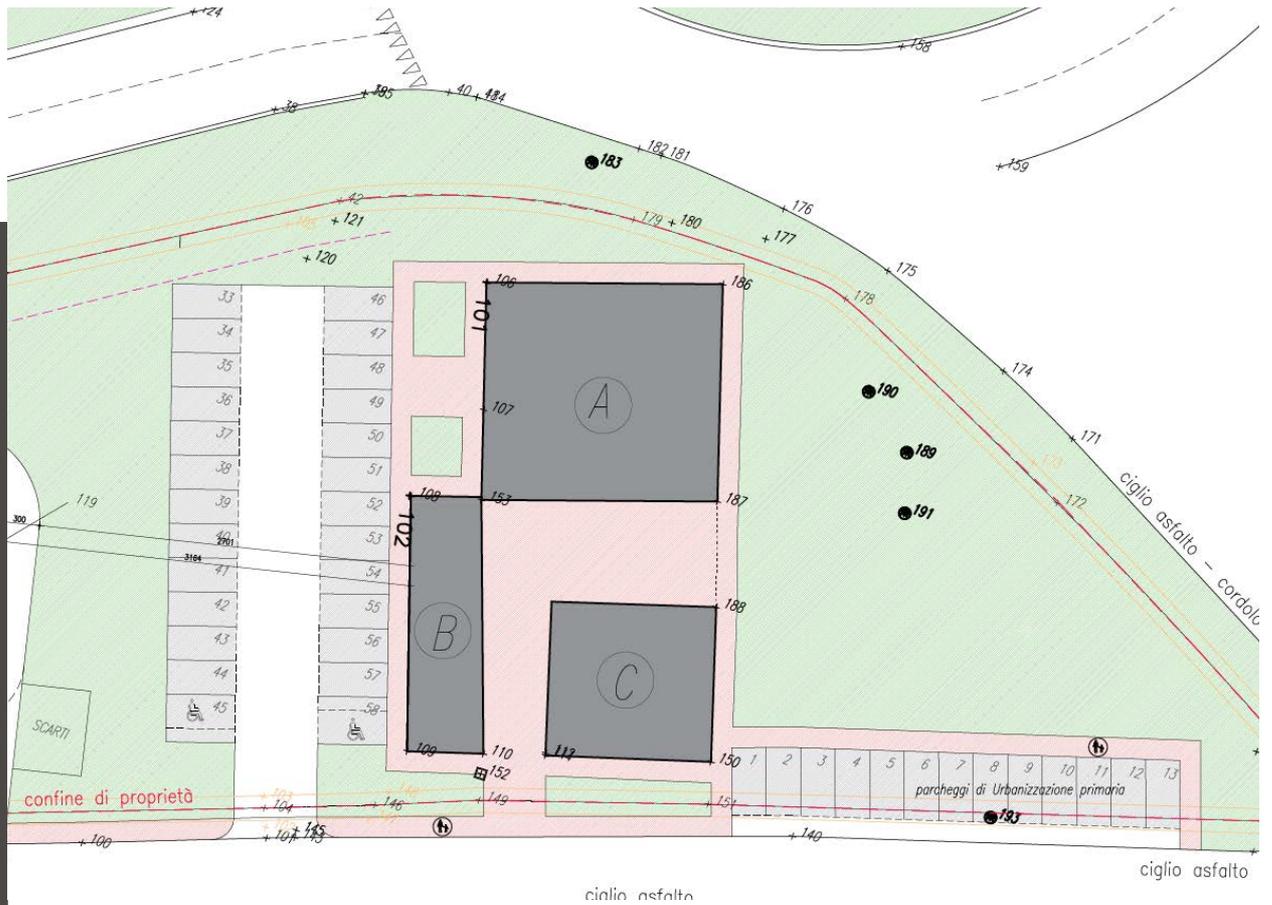
Provenienza

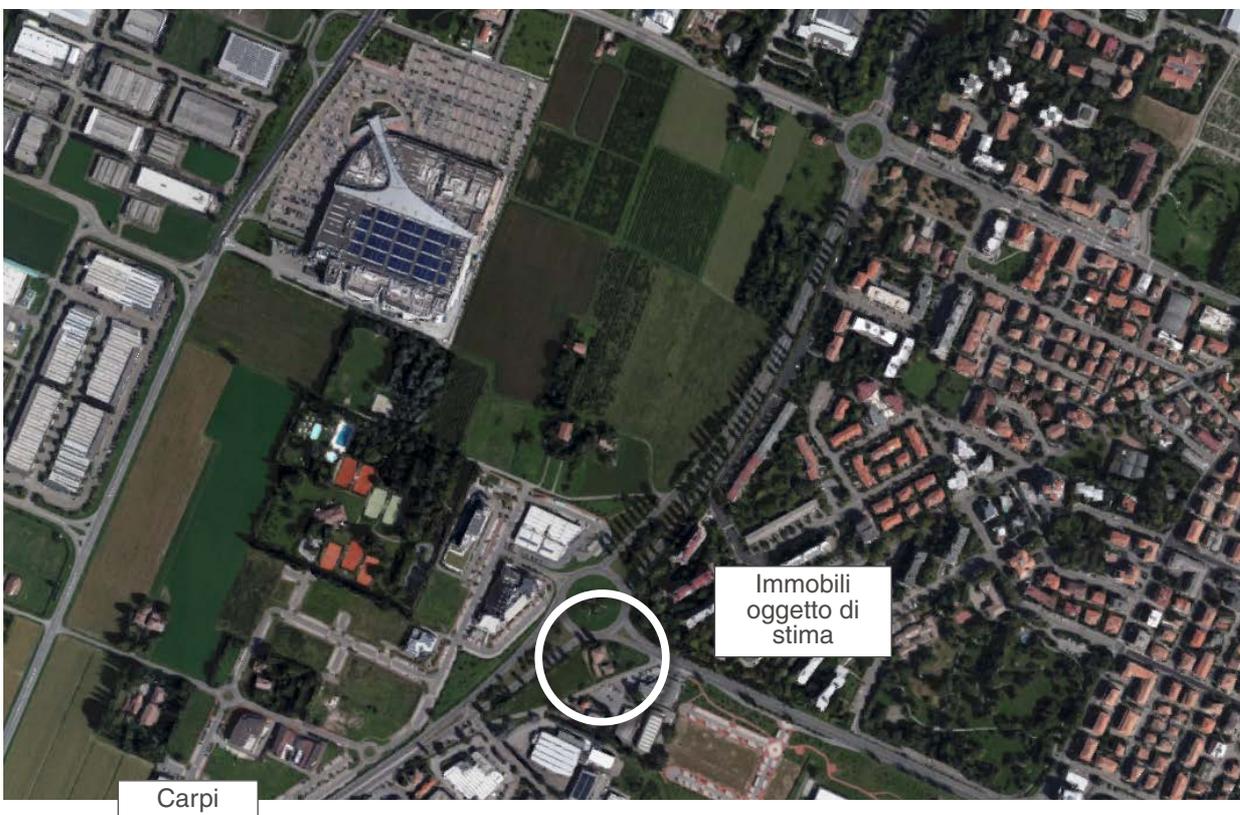
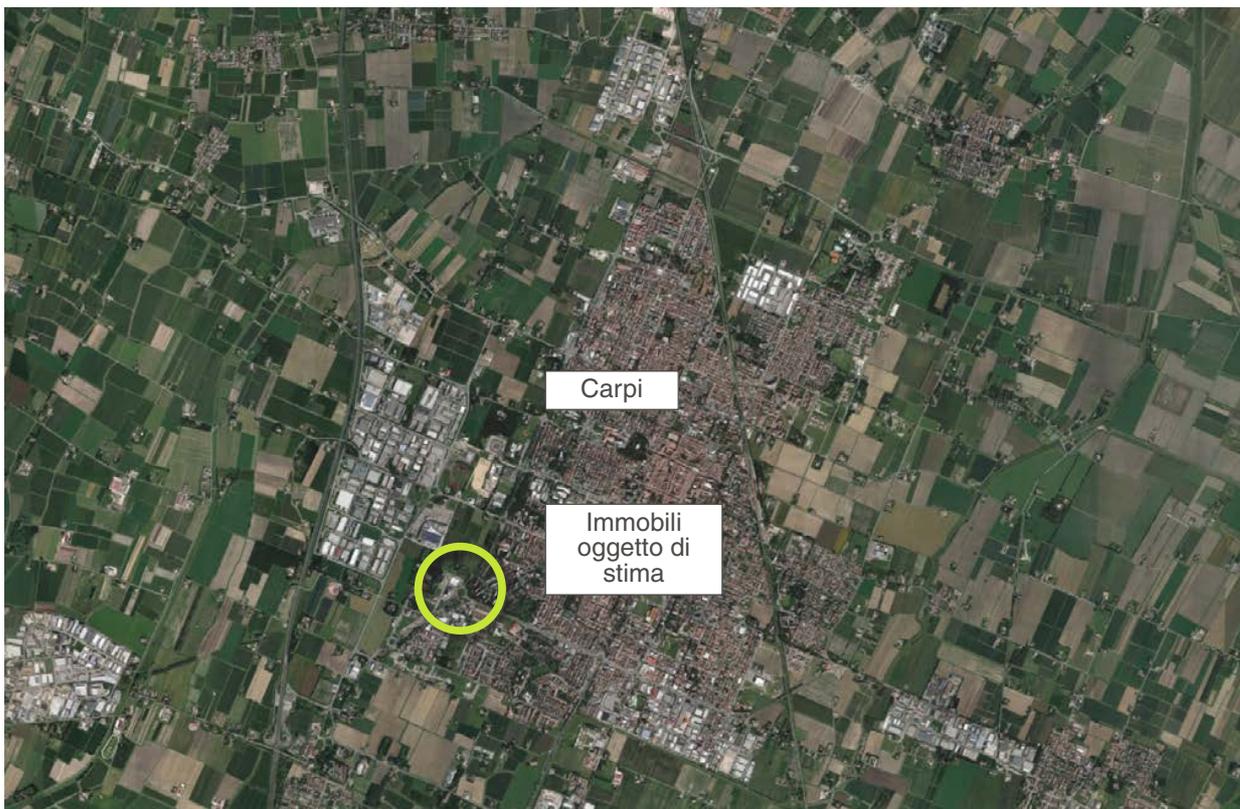
La provenienza dell'intera proprietà dei beni oggetto di perizia è pervenuta alla Società mediante il seguente ultimo atto.

Rogito Notaio Fiori Aldo rep n. 228206 del 22/12/2014, atto di fusione per incorporazione.

Stato di possesso del bene e locazione

In sede di sopralluogo, tutti i fabbricati, collabenti, erano liberi e non occupati da persone.





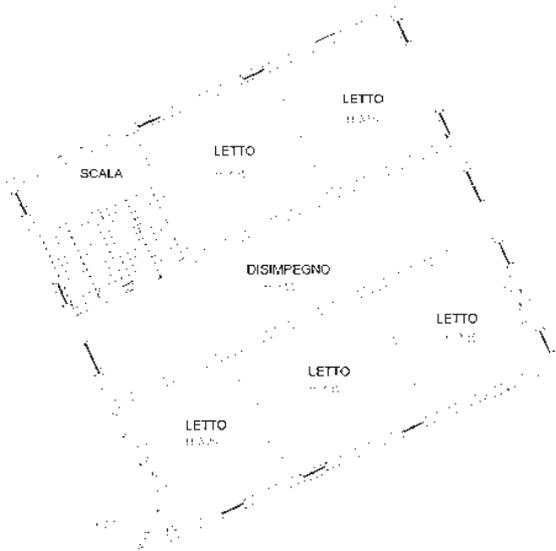




Estratto
mappa
catastale

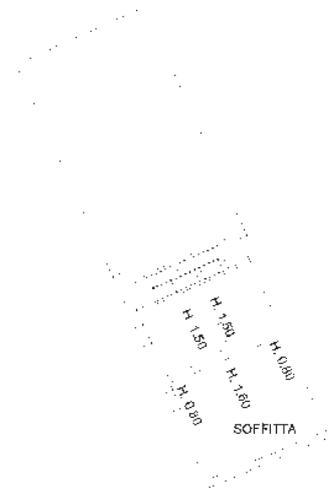
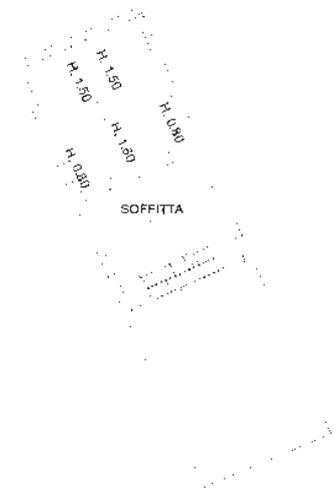
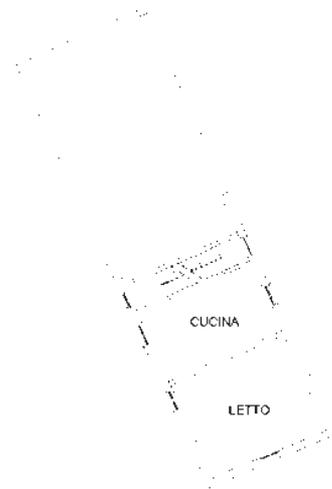
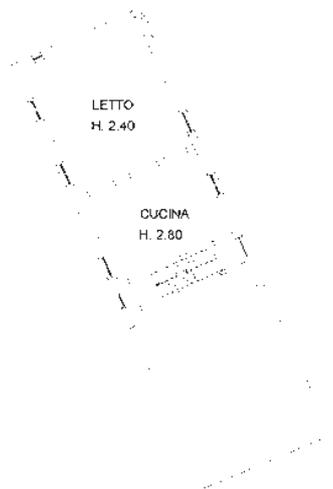
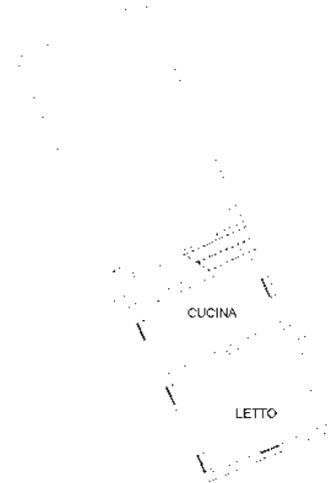
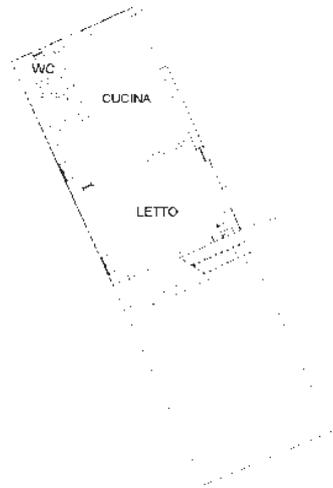
Planimetria
catastale

F134 - M 17 - Sub 1



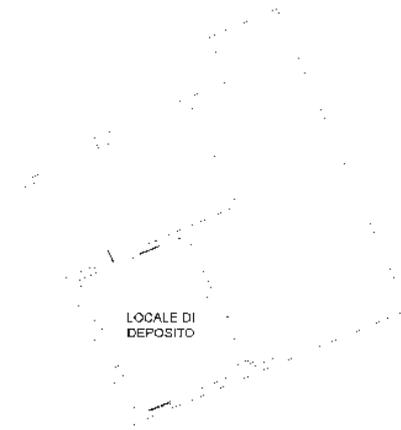
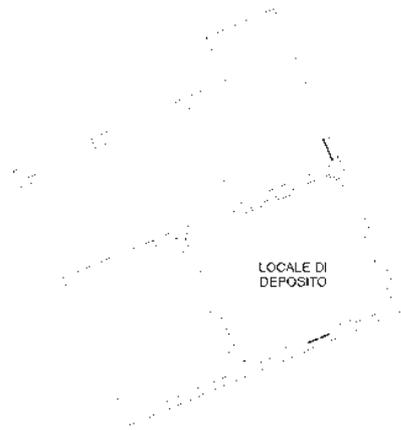
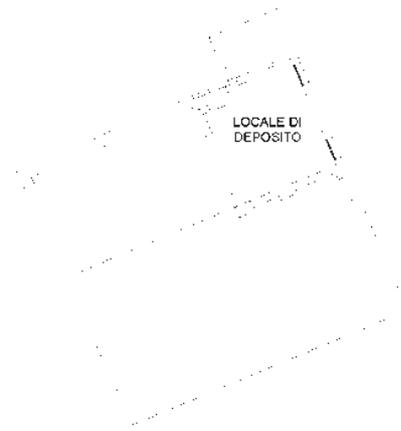
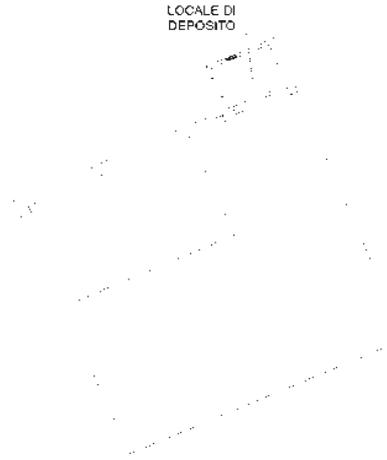
Planimetria
catastale

F134 - M 18 - Sub 4-5-6-7-8+9



Planimetria
catastale

F134 - M 19 - Sub 5-6-7-8+9





Fotografie
esterne

Lotto13

CARPI (MO) TERRENI AUTOSTRADA
STRADELLO FRIGNANI

Foglio 133
Mappale 273 - Sub 1-2-3
Mappali 57-58-59-62-116

Trattasi di u'area edificabile di circa 62.000 mq, adiacente all'uscita del casello autostradale della città, con alta vocazione direzionale/commerciale. L'area su cui insistono i terreni è già stata oggetto di approvazione di piano particolareggiato di iniziativa privata con con alto interesse pubblico, per la realizzazione di infrastrutture stradali di rilevante importanza.

L'intervento previsto prevede la realizzazione di circa mq. 20.000 di superficie utile.

Attualmente il piano particolareggiato è decaduto come termini di presentazione dei permessi di costruire, ma l'Amministrazione si è dimostrata fortemente interessata a formalizzare ed accettare una eventuale nuova proposta.

Nel lotto oggetto di vendita, sono presenti anche alcuni fabbricati collabenti ex agricoli.

L13 Area Autostrada

Identificazione urbanistica

I terreni ad uso direzionale/commerciale, è stato oggetto di piano particolareggiato di iniziativa privata di una zona di trasformazione direzionale commerciale di tipo F, comparto F7 - Area posta tra Via dell'Industria e Via Frignani. In data 27/7/2016 il Comune di Carpi provvede alla pubblicazione del Piano Particolareggiato per le opportune osservazioni. Successivamente con prot. n.60820 in data 19/10/2018, l'Amministrazione comunica la sospensione dei termini di attuazione del piano particolareggiato "F7" per mutate condizioni dell'assetto proprietario del comparto "F12" adiacente a quello di [REDACTED]

Tale area è interessata da opere di urbanizzazione pubblica per la costruzione di una rotonda, pertanto anche se i comparti possono essere attuati separatamente, le opere di urbanizzazione e le approvazioni definitive del piano devo essere sottoscritte e realizzate in accordo con tutti i proprietari.

Attualmente i tempi di approvazione del Piano Particolareggiato sono scaduti, ma dato l'interesse pubblico, l'Amministrazione è disponibile a riaprire i termini con un nuovo deposito entro il 31/12/2021.

Provenienza

La provenienza dell'intera proprietà dei beni oggetto di perizia è pervenuta alla Società mediante il seguente ultimo atto.

Rogito Notaio Fiori Aldo rep n. 228206 del 22/12/2014, atto di fusione per incorporazione.

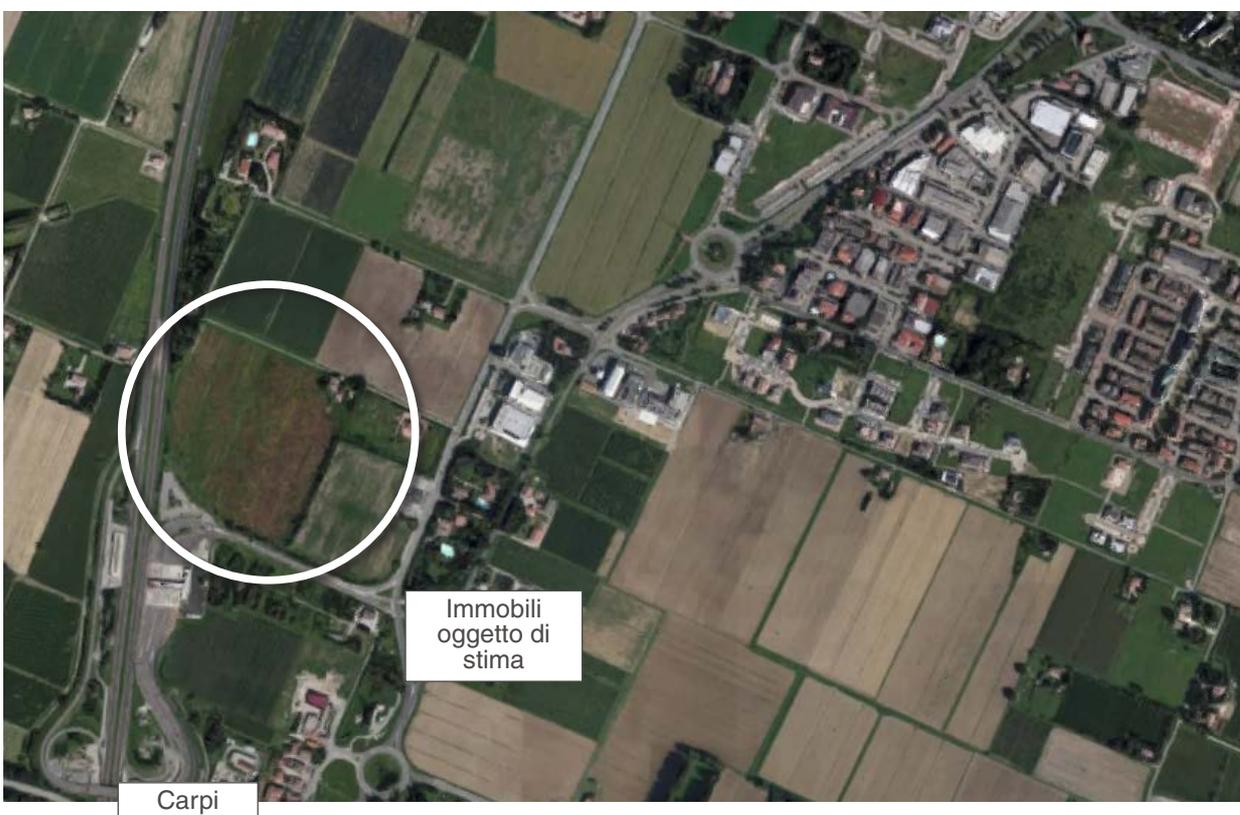
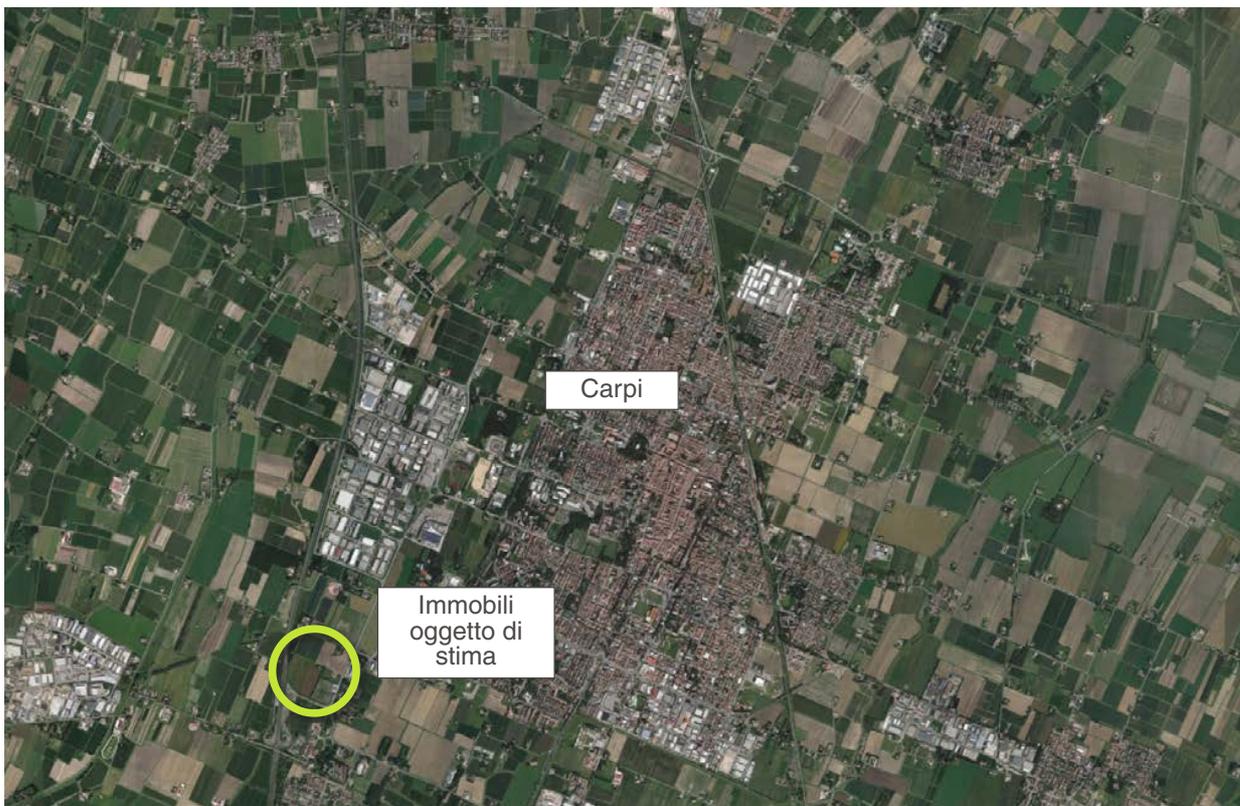
Stato di possesso del bene e locazione

In sede di sopralluogo, tutti i terreni, , erano liberi e non occupati da persone.



**Proprietà
D.M.R. srl**





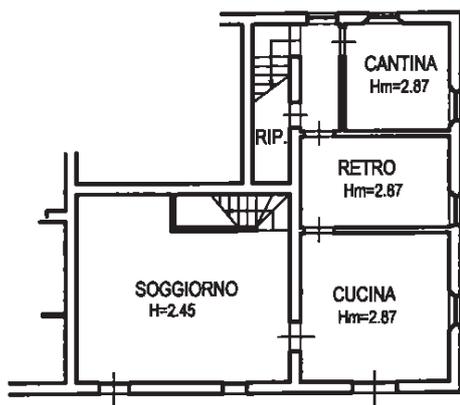




Estratto
mappa
catastale

Planimetria
catastale

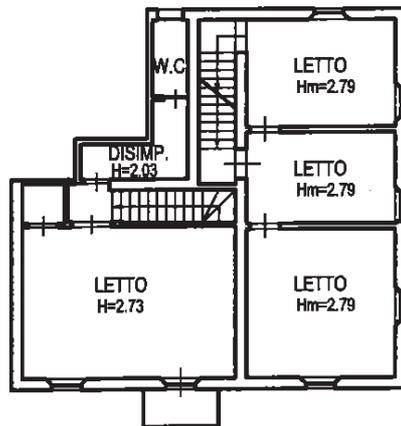
F133 - M 273 - Sub 1



STRADELLO FRIGNANI



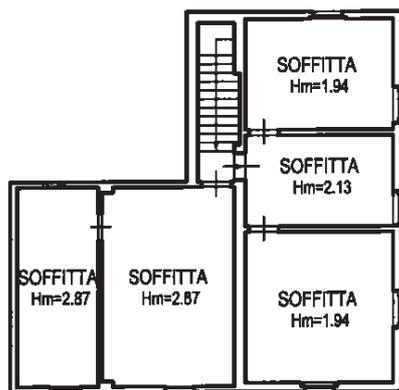
PIANO TERRA



STRADELLO FRIGNANI



PIANO PRIMO



STRADELLO FRIGNANI



PIANO SECONDO

Planimetria
catastale

F133 - M 273 - Sub 2



PIANO TERRA

STRADELLO MORTO

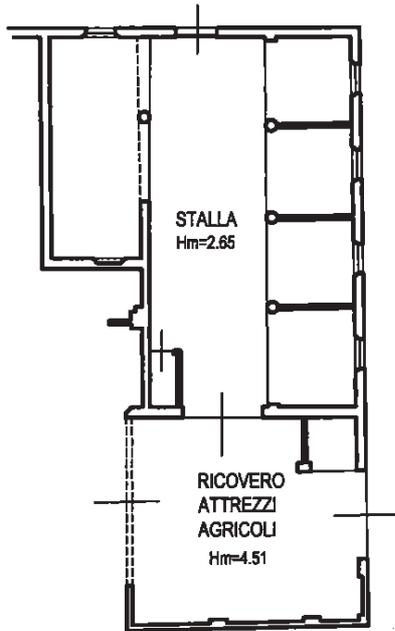


PIANO PRIMO

STRADELLO MORTO

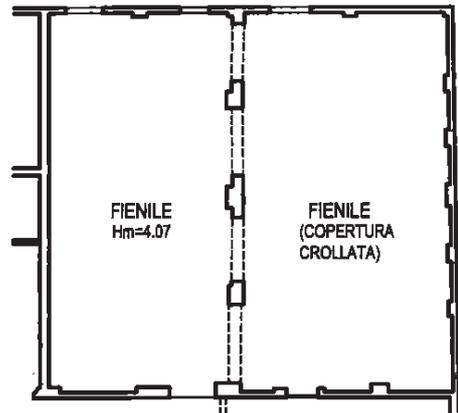
Planimetria
catastale

F133 - M 273 - Sub 3



PIANO TERRA

STRADELLO MORTO



PIANO PRIMO

STRADELLO MORTO



Fotografie
esterne

Lotto14

NOVI (MO)
VIA PONTE CATENA

Foglio 25 - Mappale 42 Sub 2-3
Foglio 26 - Mappale 342

Trattasi di edifici industriali, costruiti a fine anni '90, che a seguito del terremoto 2012 sono attualmente inagibili e in stato di collabenza.

I fabbricati sono posti su un lotto di circa mq. 17.700 e hanno una superficie complessiva di circa mq. 10.600.

Una sola porzione di edificio è in discreto stato di conservazione, il sub 3, in fregio alla Via V. Veneto e attualmente è affittata con regolare contratto.

Il compendio è in posizione molto prossima al centro del paese.

L14 Novi di Modena

Identificazione urbanistica

I fabbricati ad uso industriale del lotto 14, pari a circa mq. 10.600, sono costruiti su un lotto di terreno di circa mq. 17.700, ex sede della Torcitura Novi srl, sono relativi ad un vasto complesso industriale costruito con concessione edilizia 1995/76 del 11/07/1995 e successive varianti e domanda di agibilità prot. 10091 del 31/12/1996.

Successivamente il complesso industriale, di fatto composto da 3 corpi di fabbrica, è stato interessato dal sisma 2012 e di fatto il subalterno 2 oggi è completamente inagibile.

L'unica porzione di fabbricato non danneggiata e agibile è il subalterno 3, attualmente locata con regolare contratto d'affitto.

Non sono state riscontrate difformità tali da inficiare la vendita dei beni.

Provenienza

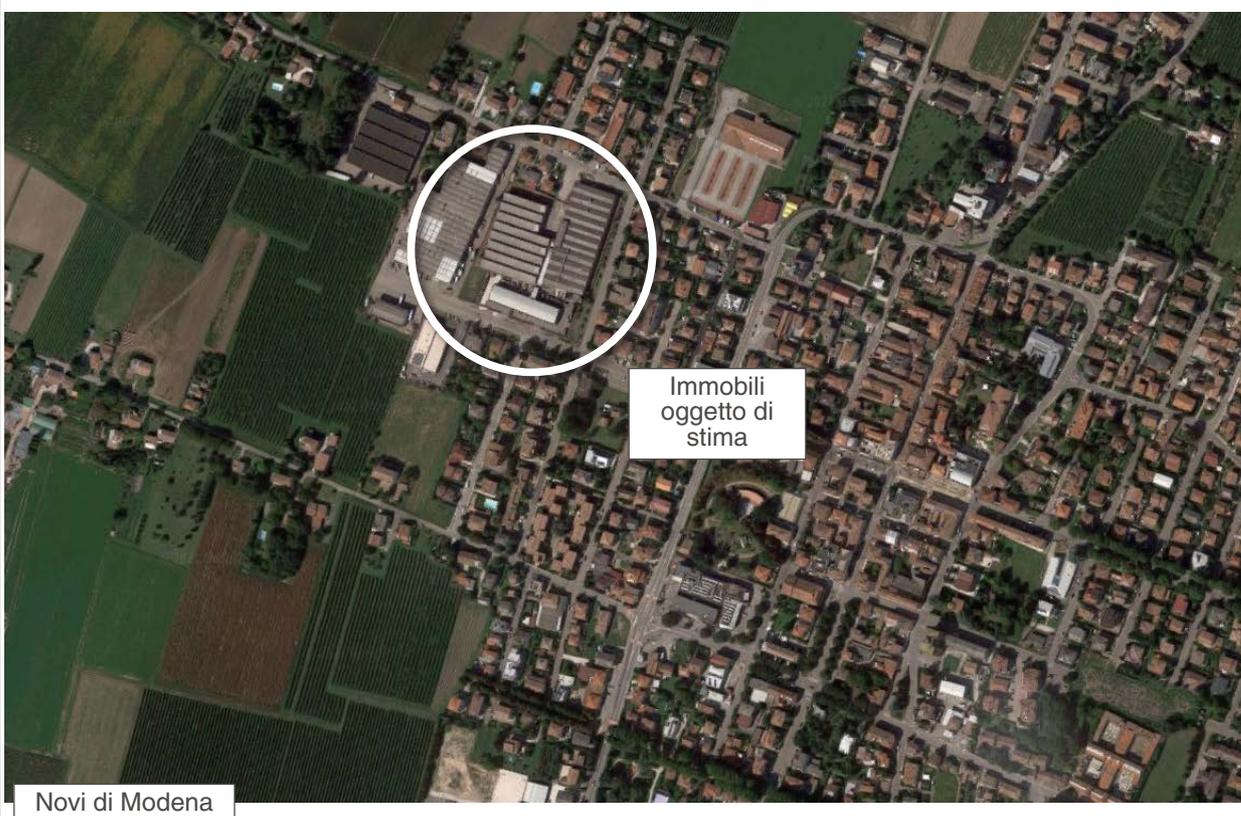
La provenienza dell'intera proprietà dei beni oggetto di perizia è pervenuta alla Società mediante il seguente ultimo atto.

Rogito Notaio Fiori Aldo rep n. 228206 del 22/12/2014, atto di fusione per incorporazione.

Stato di possesso del bene e locazione

In sede di sopralluogo, tutti i fabbricati danneggiati dal terremoto 2012, Sub 2 erano liberi e non occupati da persone.

L'unico immobile occupato con titolo è la porzione di capannone prospiciente Via V. Veneto, Sub 3.





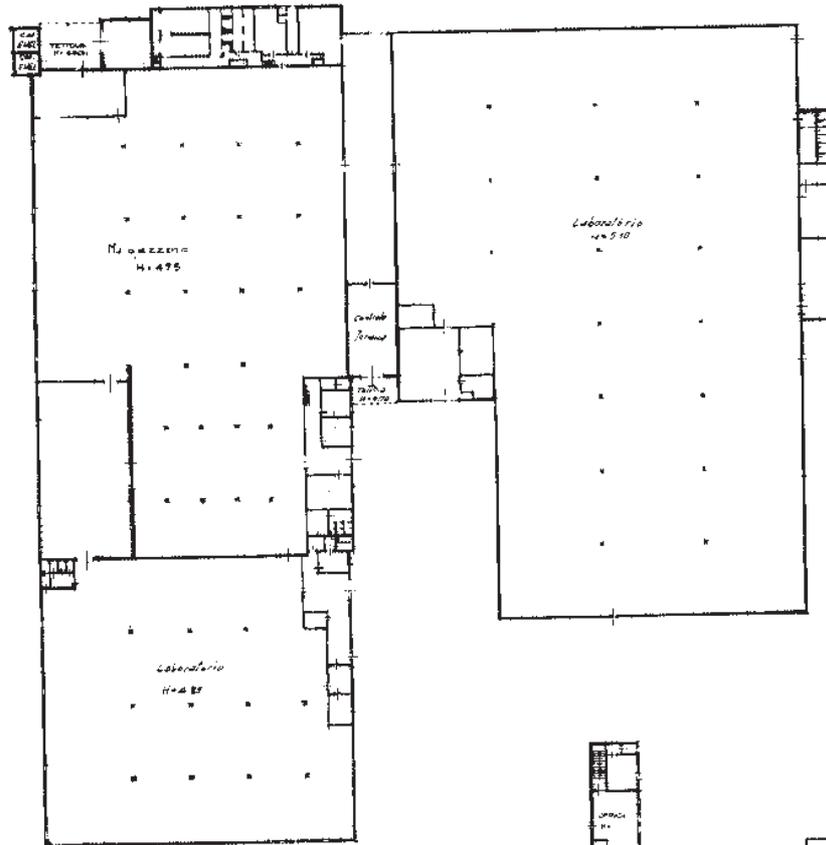


Estratto
mappa
catastale

Planimetria
catastale

F25 - M 42 - Sub 2

Planimetria
Data
Allegata :



p.t.

Via Ponte Celene

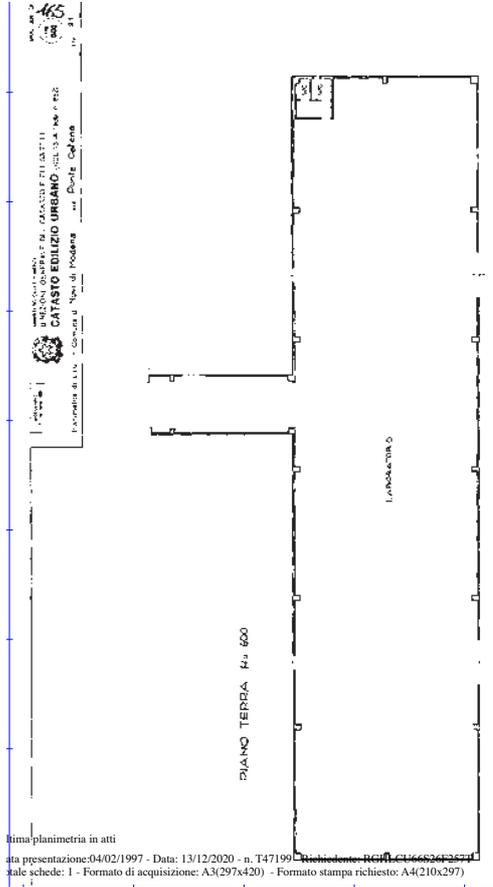


p.t.^{1°}



Planimetria
catastale

F25 - M 42 - Sub 3

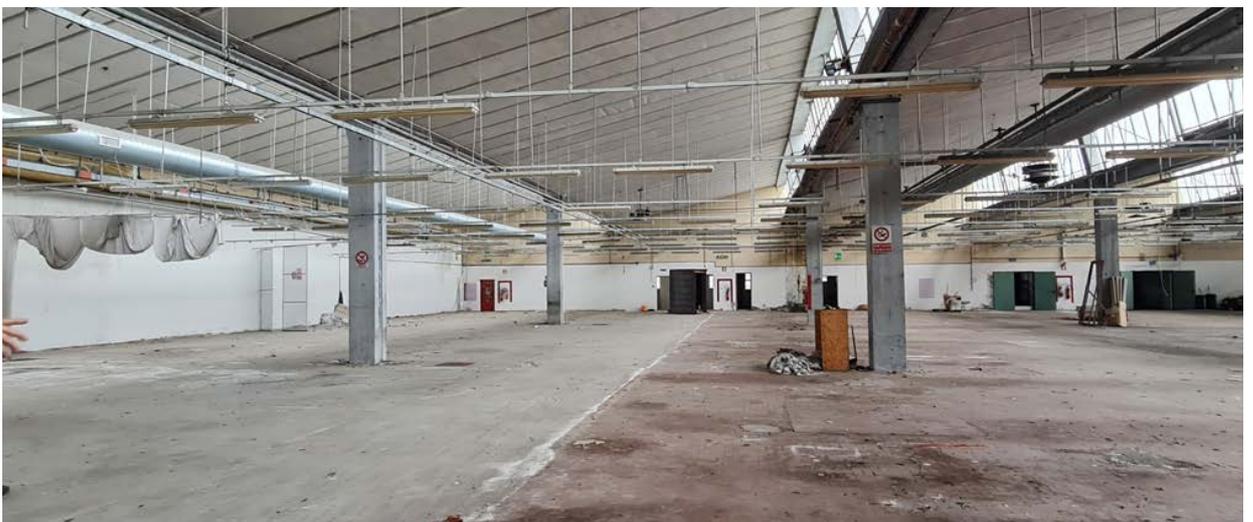




Fotografie
esterne



Fotografie
esterne



Fotografie
esterne

Lotto 15

BIELLA (BI)
VIA CANDELO

Foglio 67 - Mappale 784 Sub 1-2-3
Foglio 67 Mappale 68
Foglio 66 Mappale 119

Trattasi di un complesso industriale costruito nel 1995, allo stato grezzo, costituito da 3 unità immobiliari, ma attualmente fisicamente realizzato come unico edificio, senza separazioni fisiche tra i 3 subalterni, come è possibile vedere anche dalle fotografie.

Il compendio di circa m. 3.880 è posto su un lotto di circa mq. 10.000.

Oltre all'edificio il lotto in oggetto è costituito anche da 2 terreni edificabili, Il mappale 68 è un terreno edificabile di mq. 2110 di superficie territoriale con una capacità edificatoria di circa 0,60 mq/mq di territoriale e il Il mappale 119 è un terreno edificabile di mq. 3120 di superficie territoriale con una capacità edificatoria di circa 0,50 mq/mq di territoriale.

Le potenzialità di destinazione sono miste, commerciali, artigianato, piccola industria.

Il compendio è in posizione molto prossima al centro del paese.

L15 Biella

Identificazione urbanistica

Il lotto 15, è di fatto costituito da 3 compendi, due terreni edificabili e un edificio industriale composto a sua volta da 3 unità immobiliari.

I lotti di terreno edificabile e il fabbricato ad uso industriale realizzato a due piani, pari a circa mq. 3.880, è costruito su un lotto di terreno di circa mq. 10.000, posto sulla Via Candelo, non lontano dalla Città e da un grosso centro commerciale denominato "Gli Orsi".

Si tratta di un fabbricato realizzato allo stato grezzo in un'area a destinazione artigianale e industriale ad uso commerciale all'ingrosso.

Il mappale 68 è un terreno edificabile di mq. 2110 di superficie territoriale con una capacità edificatoria di circa 0,60 mq/mq di territoriale.

Il mappale 119 è un terreno edificabile di mq. 3120 di superficie territoriale con una capacità edificatoria di circa 0,50 mq/mq di territoriale.

Il capannone industriale, mappale 784 è suddiviso in 3 unità immobiliari sub 1-2-3 per complessivi mq. 3.800 circa.

Non sono state riscontrate difformità tali da inficiare la vendita dei beni.

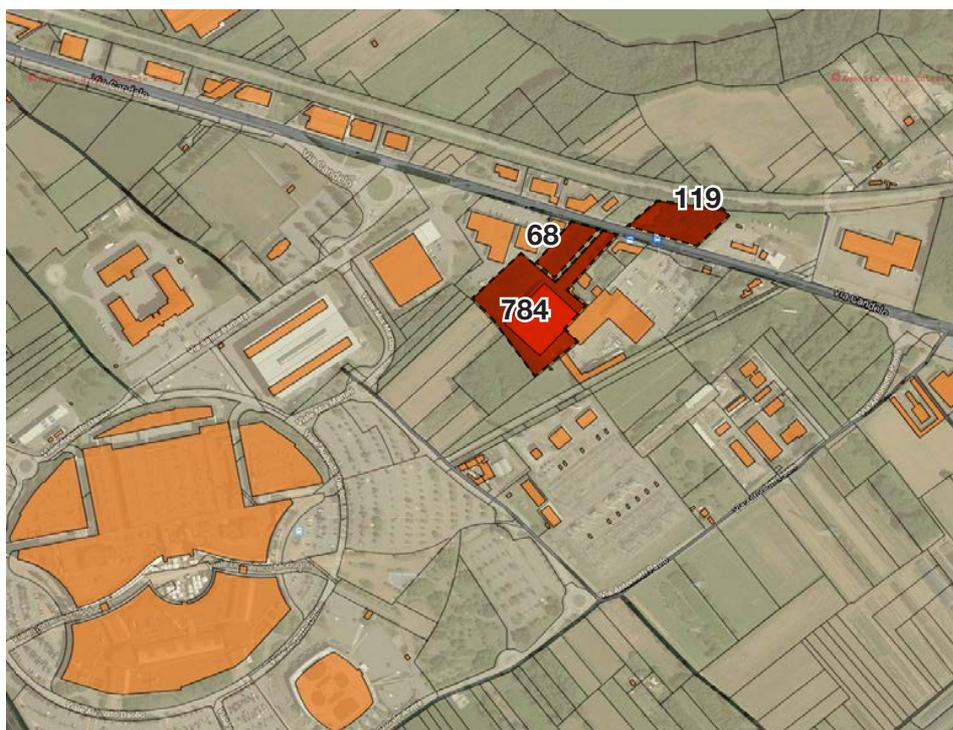
Provenienza

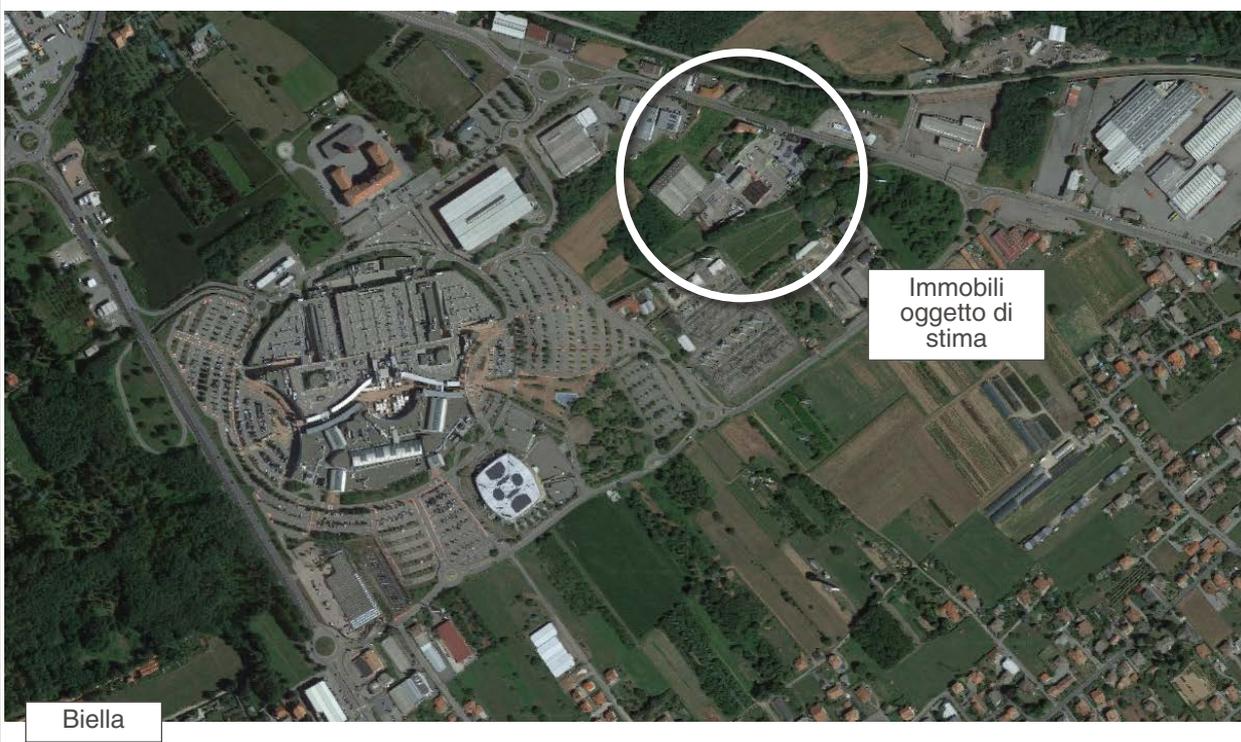
La provenienza dell'intera proprietà dei beni oggetto di perizia è pervenuta alla Società mediante il seguente ultimo atto.

Rogito Notaio Fiori Aldo rep n. 228206 del 22/12/2014, atto di fusione per incorporazione.

Stato di possesso del bene e locazione

In sede di sopralluogo, i fabbricati erano liberi e non occupati da persone, così come i lotti di terreno.





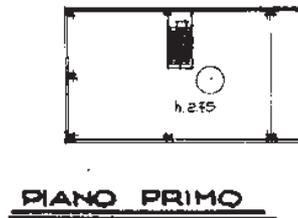
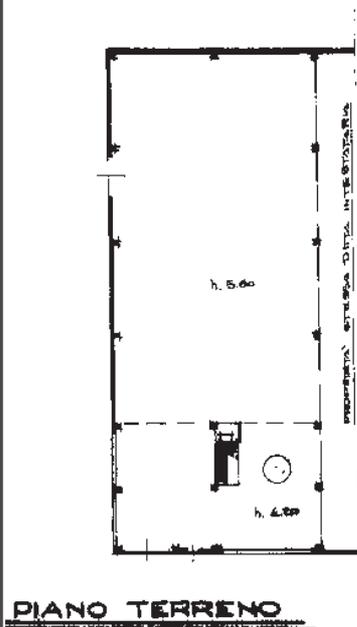
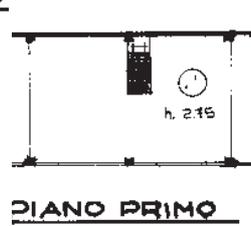
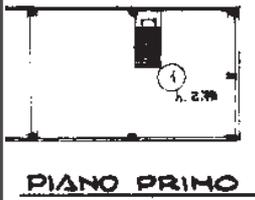
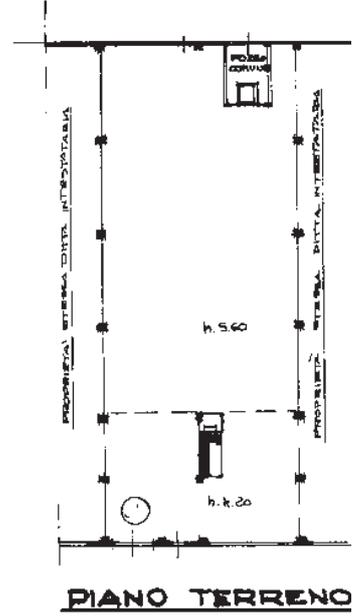
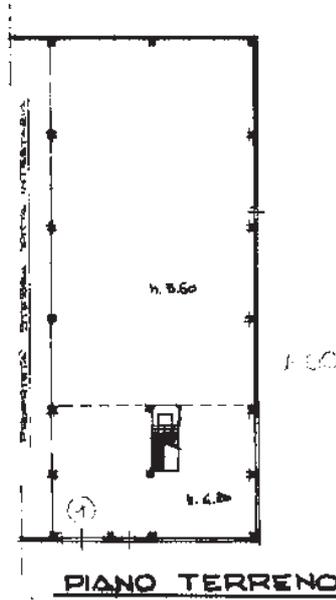




Estratto
mappa
catastale

Planimetria
catastale

F67 - M 784 - Sub 1-2-3





Fotografie
esterne



Fotografie
esterne



Fotografie
esterne

Lotto 16

ROVIGO (RO)
VIALE PRIMO MAGGIO

Foglio 3 - Mappale 329 - Sub 4

Trattasi di un complesso industriale costruito negli anni 1970, costituito da un'unica unità immobiliare, attualmente inutilizzata da anni in pessimo stato di conservazione.

Il compendio di circa m. 5.200 è posto su un lotto di circa mq. 8.800.

Il compendio non è locato, ma sono presenti all'interno del capannone alcuni automezzi non di proprietà della società fallita.

Il compendio è in posizione strategica molto prossima al casello autostradale.

L16 Rovigo

Identificazione urbanistica

Il lotto 16, è costituito da un edificio industriale pari a circa mq. 5.200, e costruito su un lotto di terreno di circa mq. 8.800, posto in zona artigianale produttiva di completamento a Borsea, non lontano dalla Città e dal casello autostradale.

Il fabbricato attualmente vuoto, risulta in mediocre stato di conservazione, nessuna attività viene svolta all'interno e non è locato.

Si tratta di un fabbricato industriale realizzato nel 1970 con licenza prot. n. 777 del 13/2/1970 e successive varianti prot. n. 186 del 16/3/1990, prot. n. 438 del 28/7/1995, prot.n. 587 del 10/5/1996 e agibilità prot. n. 13972 del 2005.

Non sono state riscontrate difformità tali da inficiare la vendita dei beni.

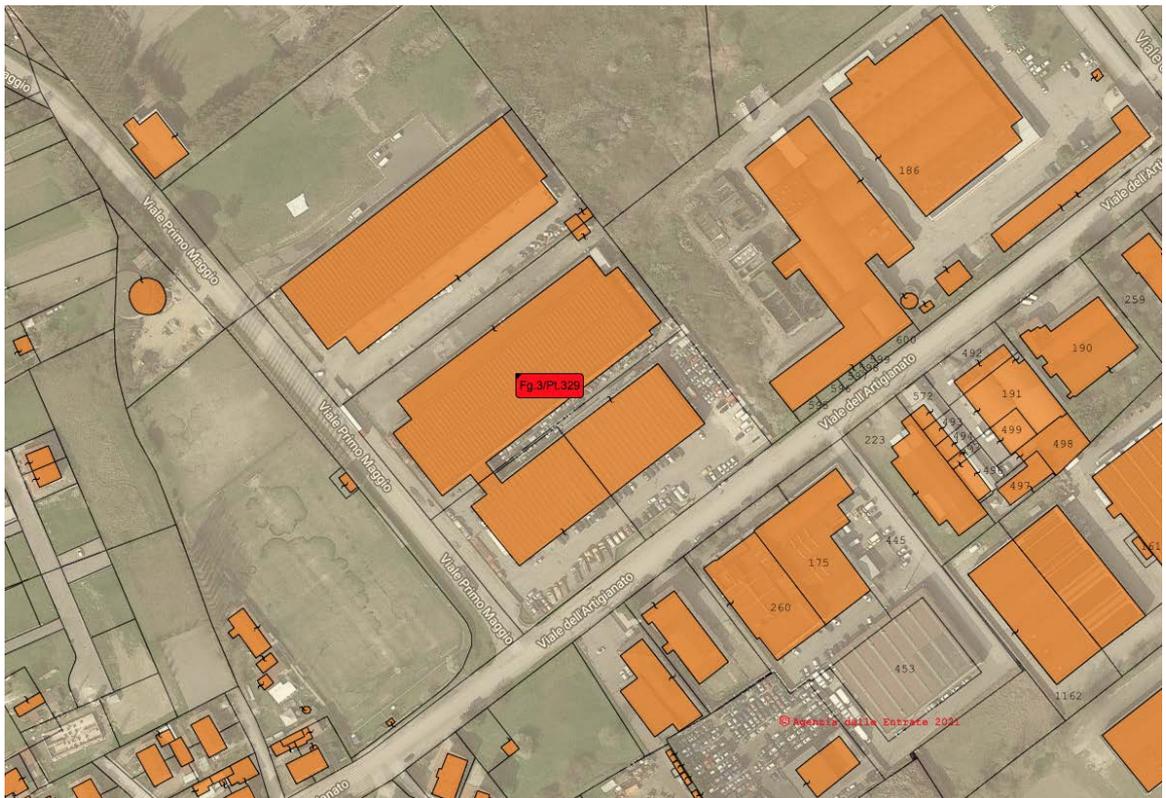
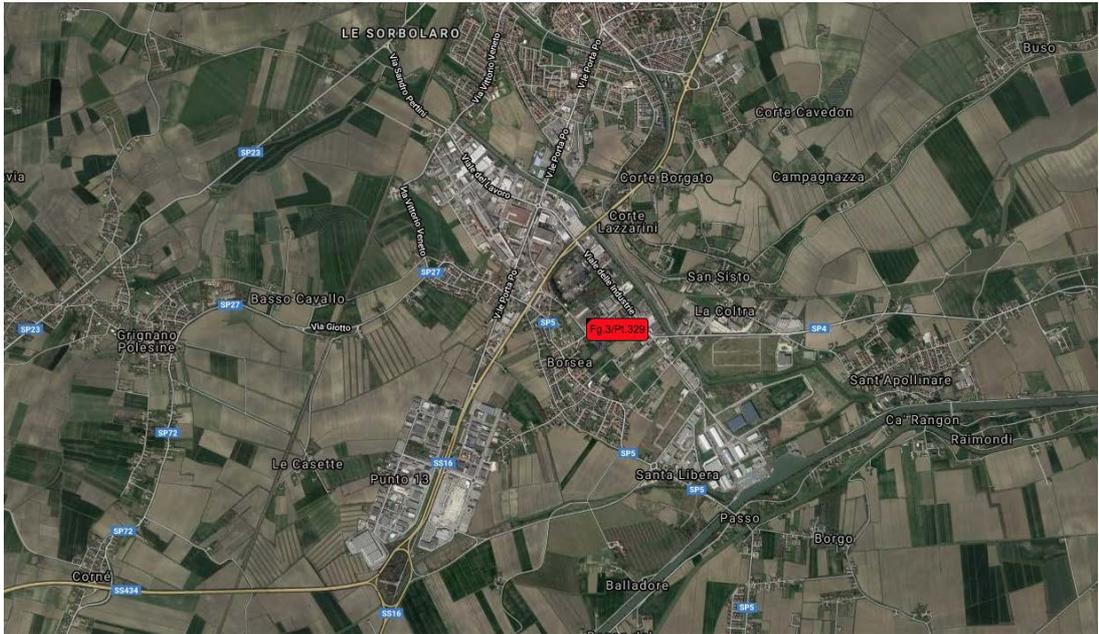
Provenienza

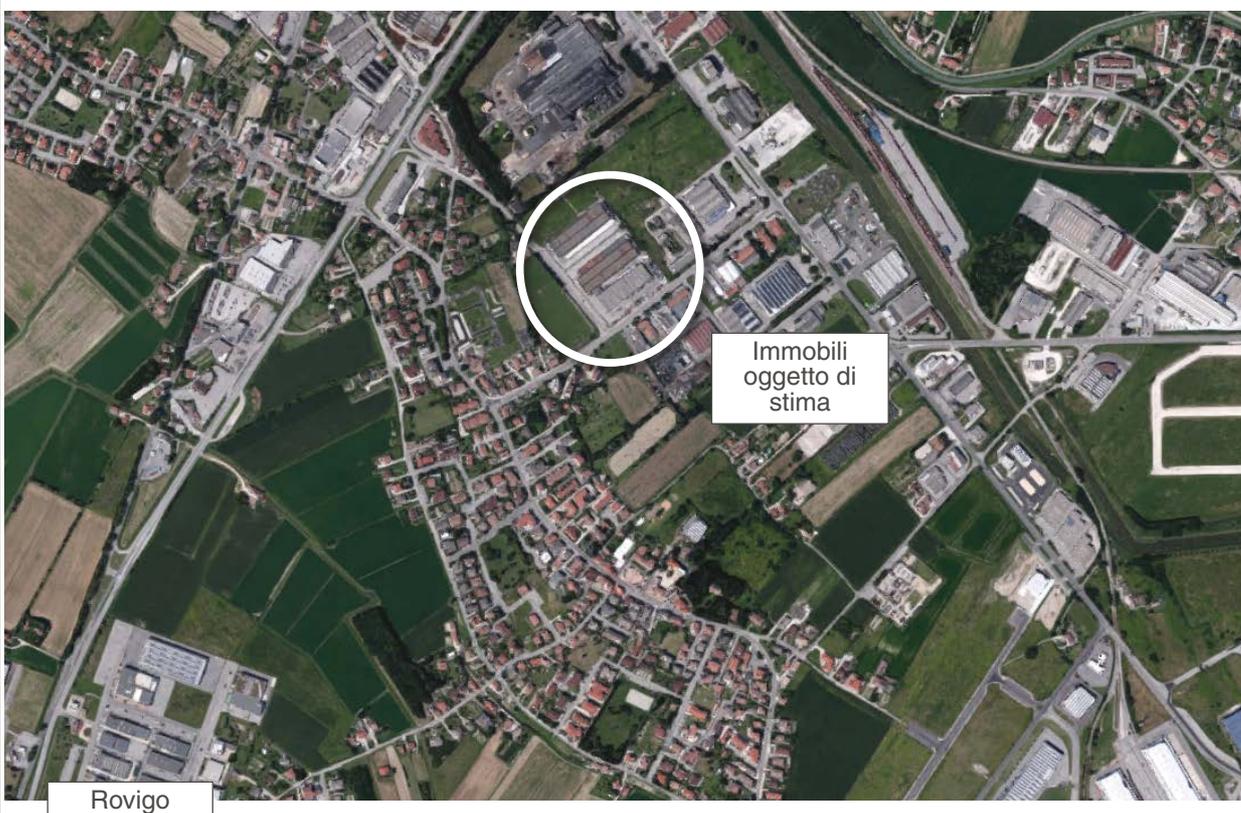
La provenienza dell'intera proprietà dei beni oggetto di perizia è pervenuta alla Società mediante il seguente ultimo atto.

Rogito Notaio Fiori Aldo rep n. 228206 del 22/12/2014, atto di fusione per incorporazione.

Stato di possesso del bene e locazione

In sede di sopralluogo, i fabbricati erano liberi, occupati da rimanenze di beni da ufficio privi di valore.









Estratto
mappa
catastale

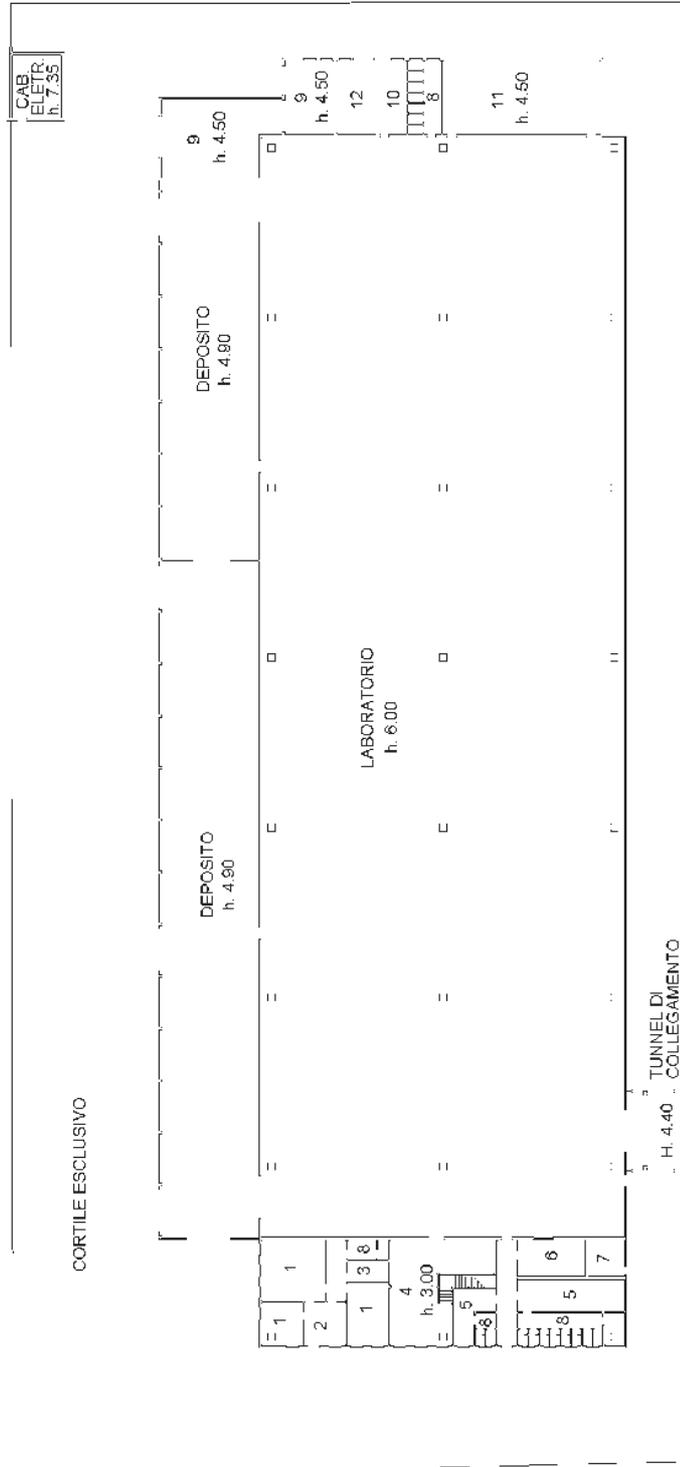
ROVIGO (RO)
VIALE PRIMO MAGGIO

Foglio 3 - Mappale 329 - Sub 4

Planimetria
catastale

F3 - M 329 - Sub 4

PIANO TERRA



8	BAGNI
9	SALA COMPRESSORI
10	OFFICINA
11	LABORATORIO
12	CENTRALE TERMICA

NORD



Fotografie
esterne



Fotografie
esterne



Fotografie
esterne

Stima

Stima

Per la determinazione del valore del bene in oggetto, si è fatto ricorso al metodo del valore per confronto diretto multiparametrico.

La seguente metodologia determina la somma di denaro a cui il bene immobile potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, in considerazione del fatto che è in corso una procedura esecutiva giudiziaria che potrebbe portare alla vendita mediante asta pubblica.

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

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

$$Vm1 = Vmm * Cc * Sf$$

nella quale

vm1 = valore verificato sui mercati

vmm = sommatoria dei valori unitari medi

sf = superficie dell'immobile da stimare

cc = coefficiente adeguamento

Si sono ricercate i dati immobiliari relativi alle 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, vengono redatti analizzando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascun bene esaminato.

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

Tale valore unitario è quello che compare nelle tabelle riportate nelle pagine successive nella sezione "stima" che moltiplicato per la superficie generale il valore per quel determinato bene immobile.

LOTTO 1

CARPI (MO) LOTIZZAZIONE EX-SILAM - VIA CIMABUE

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Class.	Classe
T	Proprieta' per 1/1	CARPI (MO)	142	246		SEMINA- TIVO	1
	Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mercan- tile	Sup. indic.	valore unitario €/mq		VALORE
		817,00	1,00	817,00	170,00		138.890,00 €

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Class.	Classe
T	Proprieta' per 1/1	CARPI (MO)	142	247		SEMINA- TIVO	1
	Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mercan- tile	Sup. indic.	valore unitario €/mq		VALORE
		784,00	1,00	784,00	170,00		133.280,00 €

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Class.	Classe
T	Proprieta' per 1/1	CARPI (MO)	142	248		SEMINA- TIVO	1
	Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mercan- tile	Sup. indic.	valore unitario €/mq		VALORE
		827,00	1,00	827,00	10,00		8.270,00 €

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Class.	Classe
T	Proprieta' per 1/1	CARPI (MO)	142	249		SEMINA- TIVO	1
	Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mercan- tile	Sup. indic.	valore unitario €/mq		VALORE
		771,00	1,00	771,00	10,00		7.710,00 €

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Class.	Classe
F	Proprieta' per 1/1	CARPI (MO) VIA CIMABUE, Piano T	142	251		cat. D/1	
	Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mercantile	Sup. indic.	valore unitario €/mq		VALORE
						a corpo	10.000,00 €

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Class.	Classe
T	Proprieta' per 1/1	CARPI (MO)	142	252		PAR-CHEGGI	1
	Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mercantile	Sup. indic.	valore unitario €/mq		VALORE
						a corpo	1.000,00 €
VALORE DI STIMA							299.150,00 €

LOTTO 2

CARPI (MO) AREA EX-SILAN - VIA MELONI DI QUARTIROLO

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Class.	Classe
F	Proprieta' per 1/1	CARPI (MO) VIA CIMABUE, Piano T	142	241		cat. F/1	
		Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mercantile	Sup. indic.	valore unitario €/mq	VALORE
			3806,00	1,00	3806,00	170,00	647.020,00 €

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Class.	Classe
F	Proprieta' per 1/1	CARPI (MO) VIA CIMABUE, Piano T	142	242		cat. F/1	
		Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mercantile	Sup. indic.	valore unitario €/mq	VALORE
			377,00	1,00	377,00	170,00	64.090,00 €

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Class.	Classe
F	Proprieta' per 1/1	CARPI (MO) VIA LUDOVICO ANTONIO MURATORI, Piano T	142	219		cat. F/1	
		Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mercantile	Sup. indic.	valore unitario €/mq	VALORE
			119,00	1,00	119,00	170,00	20.230,00 €

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Class.	Classe
F	Proprieta' per 1/1	CARPI (MO) VIA LUDOVICO ANTONIO MURATORI, Piano T	142	229		cat. F/1	
		Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mercantile	Sup. indic.	valore unitario €/mq	VALORE
			25,00	1,00	25,00	170,00	4.250,00 €

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Class.	Classe
F	Proprieta' per 1/1	CARPI (MO) VIA LUDOVICO ANTONIO MURATORI, Piano T	142	231		cat. F/1	
	Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mercantile	Sup. indic.	valore unitario €/mq		VALORE
		11,00	1,00	11,00	170,00		1.870,00 €

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Class.	Classe
F	Proprieta' per 1/1	CARPI (MO) VIA MELONI DI QUARTIROLO, 1 Piano T	142	233		cat. F/1	
	Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mercantile	Sup. indic.	valore unitario €/mq		VALORE
		893,00	1,00	893,00	170,00		151.810,00 €

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Class.	Classe
F	Proprieta' per 1/1	CARPI (MO) VIA MELONI DI QUARTIROLO, 1 Piano T	142	234		cat. F/1	
	Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mercantile	Sup. indic.	valore unitario €/mq		VALORE
		943,00	1,00	943,00	170,00		160.310,00 €

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Class.	Classe
F	Proprieta' per 1/1	CARPI (MO) VIA MELONI DI QUARTIROLO, 1 Piano T	142	235		cat. F/1	
	Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mercantile	Sup. indic.	valore unitario €/mq		VALORE
		928,00	1,00	928,00	170,00		157.760,00 €

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Class.	Classe
F	Proprieta' per 1/1	CARPI (MO) VIA MELONI DI QUARTIROLO, 1 Piano T	142	236		cat. F/1	
Analisi delle Superfici		Sup. Comm.	Indice mercantile	Sup. indic.	valore unitario €/mq		VALORE
		1056,00	1,00	1056,00	170,00		179.520,00 €

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Class.	Classe
F	Proprieta' per 1/1	CARPI (MO) VIA MELONI DI QUARTIROLO, 1 Piano T	142	237		cat. F/1	
Analisi delle Superfici		Sup. Comm.	Indice mercantile	Sup. indic.	valore unitario €/mq		VALORE
		1125,00	1,00	1125,00	170,00		191.250,00 €

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Class.	Classe
F	Proprieta' per 1/1	CARPI (MO) VIA MELONI DI QUARTIROLO, 1 Piano T	142	238		cat. F/1	
Analisi delle Superfici		Sup. Comm.	Indice mercantile	Sup. indic.	valore unitario €/mq		VALORE
		1259,00	1,00	1259,00	170,00		214.030,00 €

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Class.	Classe
F	Proprieta' per 1/1	CARPI (MO) VIA MELONI DI QUARTIROLO, 1 Piano T	142	239		cat. F/1	
Analisi delle Superfici		Sup. Comm.	Indice mercantile	Sup. indic.	valore unitario €/mq		VALORE
		6005,00	1,00	6005,00	170,00		1.020.850,00 €

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Class.	Classe
F	Proprieta' per 1/1	CARPI (MO) VIA MELONI DI QUARTI- ROLO, 1 Piano T	142	244		cat. F/1	
		Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mercan- tile	Sup. indic.	valore unitario €/mq	VALORE
			177,00	1,00	177,00	170,00	30.090,00 €

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Class.	Classe
F	Proprieta' per 1/1	CARPI (MO) VIA MELONI DI QUARTI- ROLO, 1 Piano T	142	255		cat. F/1	
		Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mercan- tile	Sup. indic.	valore unitario €/mq	VALORE
			935,00	1,00	935,00	170,00	158.950,00 €

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Class.	Classe
F	Proprieta' per 1/1	CARPI (MO) VIA MELONI DI QUARTI- ROLO, 1 Piano T	142	256		cat. F/1	
		Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mercan- tile	Sup. indic.	valore unitario €/mq	VALORE
			985,00	1,00	985,00	170,00	167.450,00 €

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Class.	Classe
F	Proprieta' per 1/1	CARPI (MO) VIA MELONI DI QUARTI- ROLO, 1 Piano T	142	257		cat. F/1	
		Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mercan- tile	Sup. indic.	valore unitario €/mq	VALORE
			1112,00	1,00	1112,00	170,00	189.040,00 €

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Class.	Classe
F	Proprietà per 1/1	CARPI (MO) VIA MELONI DI QUARTI- ROLO, 1 Piano T	142	258		cat. F/1	
Analisi delle Superfici		Sup. Comm.	Indice mercan- tile	Sup. indic.	valore unitario €/mq	VALORE	
		2037,00	1,00	2037,00	170,00	346.290,00 €	
					VALORE DI STIMA	3.704.810,00 €	

LOTTO 3

CARPI (MO) STRADELLO MORTO

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Class.	Classe
F	Proprieta' per 1/1	CARPI (MO) STRADELLO MORTO, 2 Piano T-1	135	182	1-2-3	cat. A/4	3
Analisi delle Superfici		Sup. Comm.	Indice mercantile	Sup. indic.	valore unitario €/mq		VALORE
				650,00		A CORPO	120.000,00 €
Cat.	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Class.	Classe
T	Proprieta' per 1/1	CARPI (MO)	135	169		SEMINATIVO	1
Analisi delle Superfici		Sup. Comm.	Indice mercantile	Sup. indic.	valore unitario €/mq		VALORE
		3103,00	1,00	3103,00	8,00		24.824,00 €
Cat.	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Class.	Classe
T	Proprieta' per 1/1	CARPI (MO)	135	23		SEMIN IRRIG	1
Analisi delle Superfici		Sup. Comm.	Indice mercantile	Sup. indic.	valore unitario €/mq		VALORE
		2140,00	1,00	2140,00	8,00		17.120,00 €
						SOMMANO	161.944,00 €

LOTTI 4-5-6-7**CARPI (MO) UFFICIO PIANO 2° + AUTORIMESSE - FABBRICATO
ZENIT - VIA DELLE MAGLIAIE****FONTI D'INFORMAZIONE**

Analisi dei valori di mercato effettuata su immobili localizzati nelle aree limitrofe all'immobile oggetto di perizia

Omi

Tipologia	Valore di mercato - €/mq	
	Min	Max
Unità a destinazione commerciale	950,00	1550,00

Fiaip

Tipologia	Valore di mercato - €/mq	
	Min	Max
Unità a destinazione commerciale	1300,00	1700,00

Mercato dinamico

Tipologia	Valore di mercato - €/mq	
	Min	Max
Unità a destinazione commerciale	1100,00	1550,00

Interpolazione dei valori

Media aritmetica	1358,33
-------------------------	----------------

*Vmm Valore arrotondato €/mq	1.360,00 €
---	-------------------

LOTTI 4-5-6**CARPI (MO) UFFICIO PIANO 2° + AUTORIMESSE - FABBRICATO ZENIT -
VIA DELLE MAGLIAIE****ANALISI DELLE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE****Caratteristiche d'ubicazione estrinseche**

	Indice numerico	Descrizione quantitativa	Descrizione	Incidenza della caratteristica
Ubicazione Indice qualitativo dell'area in cui è localizzato l'immobile	2	0=min 1=med 2=max	Questa caratteristica produce effetti positivi sulla stima	0,020

Caratteristiche del fabbricato

	Indice numerico	Descrizione quantitativa	Descrizione	Incidenza della caratteristica
Panoramicità caratteristiche di panoramicità	1	0=min 1=med 2=max	Questa caratteristica produce effetti positivi sulla stima	0,010
Prospicenza caratteristiche di prospicenza	1	0=min 1=med 2=max	Questa caratteristica produce effetti positivi sulla stima	0,020
Area cortiliva Caratteristiche dell'area cortiliva di pertinenza	1	0=min 1=med 2=max	Questa caratteristica non produce effetti sulla stima	0,000
Manutenzione del fabbricato stato di manutenzione del fabbricato	1	0=min 1=med 2=max	Questa caratteristica non produce effetti sulla stima	0,000
Manutenzione aree comuni stato di manutenzione delle aree comuni del fabbricato	1	0=min 1=med 2=max	Questa caratteristica non produce effetti sulla stima	0,000
Strutture stato di manutenzione delle strutture	1	0=min 1=med 2=max	Questa caratteristica non produce effetti sulla stima	0,000
Ascensore	1	0=assenza 1=presenza	Questa caratteristica non produce effetti sulla stima	0,000

Caratteristiche dell'unità immobiliare

	Indice numerico	Descrizione	Incidenza della caratteristica
Piano livello o piano dell'unità		Questa caratteristica produce effetti positivi sulla stima	0,010
Finiture livello di qualità delle finiture delle unità abitative	2	0=min 1=med 2=max Buon livello di finiture	0,020
Manutenzione qualità delle manutenzioni dell'unità abitativa	1	0=min 1=med 2=max Questa caratteristica non produce effetti sulla stima	0,000
Affacci Numero di affacci		Questa caratteristica non produce effetti sulla stima	0,000
Bagni Stato dei locali bagno		Questa caratteristica non produce effetti sulla stima	0,000
Numero di bagni		Questa caratteristica non produce effetti sulla stima	0,000
Numero di piani interni		Questa caratteristica non produce effetti sulla stima.	0,000
Luminosità	1	0=min 1=med 2=max Questa caratteristica produce effetti positivi sulla stima	0,010
Serramenti interni ed esterni	1	0=min 1=med 2=max Questa caratteristica non produce effetti sulla stima.	0,000

Impianti dell'unità immobiliare

	Indice numerico	Descrizione	Incidenza della caratteristica
Impianto elettrico Vetustà e condizioni dell'impianto		Questa caratteristica non produce effetti sulla stima.	0,000
Impianto di riscaldamento Vetustà e condizioni dell'impianto		Questa caratteristica non produce effetti sulla stima.	0,000
Impianto di climatizzazione Vetustà e condizioni dell'impianto		Questa caratteristica non produce effetti sulla stima.	0,000

Difformità nell'immobile

Indice numerico	Descrizione	Incidenza della problematica
	Difformità Eventuali oneri per pratiche di sanatoria	Questa caratteristiche non produce effetti sulla stima. 0,000

Valutazione delle marginalità

Coefficiente d'incidenza totale delle caratteristiche dell'immobile - Cc	0,090
---	--------------

LOTTO 4

CARPI (MO) UFFICIO PIANO 2° + AUTORIMESSE - FABBRICATO ZENIT - VIA DELLE MAGLIAIE

Cat.	Titolarià	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Class.	Classe
F	Proprieta' per 1/1	CARPI (MO) VIA DELLE MAGLIAIE, 35 Piano S1	134	352	3	cat. C/6	4
Analisi delle Superfici		Sup. Comm.	Indice mercan- tile	Sup. indic.	valore unitario €/mq	VALORE	
		17,00	0,50	8,50	1360,00	11.560,00 €	
Cat.	Titolarià	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Class.	Classe
F	Proprieta' per 1/1	CARPI (MO) VIA DELLE MAGLIAIE, 35 Piano S1	134	352	16	cat. C/6	
Analisi delle Superfici		Sup. Comm.	Indice mercan- tile	Sup. indic.	valore unitario €/mq	VALORE	
		33,00	0,50	16,50	1360,00	22.440,00 €	
Cat.	Titolarià	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Class.	Classe
F	Proprieta' per 1/1	CARPI (MO) VIA DELLE MAGLIAIE, 35 Piano S1	134	352	37	cat. C/6	3
Analisi delle Superfici		Sup. Comm.	Indice mercan- tile	Sup. indic.	valore unitario €/mq	VALORE	
		78,00	0,50	39,00	1360,00	53.040,00 €	

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Class.	Classe
F	Proprietà per 1/1	CARPI (MO) VIA DELLE MAGLIAIE, 39 Piano 2	134	352	55	cat. A/10	2
Analisi delle Superfici		Sup. Comm.	Indice mercan- tile	Sup. indic.	valore unitario €/mq	VALORE	
		311,00	1,00	311,00	1360,00	422.960,00 €	

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Class.	Classe
F	Proprietà per 1/1	CARPI (MO	134	363		cat. F/1	
Analisi delle Superfici		Sup. Comm.	Indice mercan- tile	Sup. indic.	valore unitario €/mq	VALORE	
		57,00	1,00	57,00	10,00	570,00 €	

VALORE DI STIMA 510.570,00 €

VALUTAZIONE delle MARGINALITA'

Coefficiente d'incidenza delle caratteristiche dell'immobile - CC **0,090**

Incidenza economica delle caratteristiche specifiche dell'immobile **45.951,30 €**

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Valore ottenuto mediante analisi dei valori di mercato **510.570,00 €**

Incidenza economica delle caratteristiche specifiche dell'immobile **45.951,30 €**

VALORE DI STIMA 556.500,00 €

LOTTO 5

CARPI (MO) UFFICIO PIANO 1° + AUTORIMESSE - FABBRICATO ZENIT - VIA DELLE MAGLIAIE

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Class.	Classe
F	Proprieta' per 1/1	CARPI (MO) VIA DELLE MAGLIAIE, 35 Piano S1	134	352	4	cat. C/6	4
		Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mercan- tile	Sup. indic.	valore unitario €/mq	VALORE
			17,00	0,50	8,50	1360,00	11.560,00 €
Cat.	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Class.	Classe
F	Proprieta' per 1/1	CARPI (MO) VIA DELLE MAGLIAIE, 35 Piano S1	134	352	35	cat. C/6	3
		Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mercan- tile	Sup. indic.	valore unitario €/mq	VALORE
			160,00	0,50	80,00	1360,00	108.800,00 €
Cat.	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Class.	Classe
F	Proprieta' per 1/1	CARPI (MO) VIA DELLE MAGLIAIE, 39 Piano 1	134	352	49	cat. A/10	2
		Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mercan- tile	Sup. indic.	valore unitario €/mq	VALORE
			352,00	1,00	352,00	1360,00	478.720,00 €
						VALORE DI STIMA	599.080,00 €

VALUTAZIONE delle MARGINALITA'

Coefficiente d'incidenza delle caratteristiche dell'immobile - CC	0,090
---	-------

Incidenza economica delle caratteristiche specifiche dell'immobile	53.917,20 €
--	-------------

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Valore ottenuto mediante analisi dei valori di mercato	599.080,00 €
--	--------------

Incidenza economica delle caratteristiche specifiche dell'immobile	53.917,20 €
--	-------------

VALORE DI STIMA	653.000,00 €
------------------------	---------------------

LOTTO 6

CARPI (MO) UFFICIO PIANO 1° + AUTORIMESSE - FABBRICATO ZENIT - VIA DELLE MAGLIAIE

Cat.	Titolarià	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Class.	Classe
F	Proprieta' per 1/1	CARPI (MO) VIA DELLE MAGLIAIE, 35 Piano S1	134	352	6	cat. C/6	4
Analisi delle Superfici		Sup. Comm.	Indice mercantile	Sup. indic.	valore unitario €/mq	VALORE	
		17,00	0,50	8,50	1360,00	11.560,00 €	
Cat.	Titolarià	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Class.	Classe
F	Proprieta' per 1/1	CARPI (MO) VIA DELLE MAGLIAIE, 35 Piano S1	134	352	21	cat. C/6	4
Analisi delle Superfici		Sup. Comm.	Indice mercantile	Sup. indic.	valore unitario €/mq	VALORE	
		30,00	0,50	15,00	1360,00	20.400,00 €	
Cat.	Titolarià	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Class.	Classe
F	Proprieta' per 1/1	CARPI (MO) VIA DELLE MAGLIAIE, 39 Piano 1	134	352	50	cat. A/10	2
Analisi delle Superfici		Sup. Comm.	Indice mercantile	Sup. indic.	valore unitario €/mq	VALORE	
		152,00	1,00	152,00	1360,00	206.720,00 €	
Cat.	Titolarià	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Class.	Classe
F	Proprieta' per 1/1	CARPI (MO) VIA DELLE MAGLIAIE, 35 Piano S1	134	352	57	cat. C/6	3
Analisi delle Superfici		Sup. Comm.	Indice mercantile	Sup. indic.	valore unitario €/mq	VALORE	
		32,00	0,50	16,00	1360,00	21.760,00 €	

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Class.	Classe
F	Proprietà per 1/1	CARPI (MO) VIA DELLE MAGLIAIE, 35 Piano S1	134	352	58	cat. C/6	4
Analisi delle Superfici		Sup. Comm.	Indice mercantile	Sup. indic.	valore unitario €/mq	VALORE	
		50,00	0,40	20,00	1360,00	27.200,00 €	

VALORE DI STIMA 287.640,00 €

VALUTAZIONE delle MARGINALITA'

Coefficiente d'incidenza delle caratteristiche dell'immobile - CC **0,090**

Incidenza economica delle caratteristiche specifiche dell'immobile **25.887,60 €**

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Valore ottenuto mediante analisi dei valori di mercato **287.640,00 €**

Incidenza economica delle caratteristiche specifiche dell'immobile **25.887,60 €**

VALORE DI STIMA 313.500,00 €

LOTTO 7**CARPI (MO) UFFICIO TONDO + AUTORIMESSE - FABB. ZENIT - VIA DELLE MAGLIAIE****ANALISI DELLE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE****Caratteristiche d'ubicazione estrinseche**

	Indice numerico	Descrizione quantitativa	Descrizione	Incidenza della caratteristica
Ubicazione Indice qualitativo dell'area in cui è localizzato l'immobile	2	0=min 1=med 2=max	Questa caratteristica produce effetti positivi sulla stima	0,000

Caratteristiche del fabbricato

	Indice numerico	Descrizione quantitativa	Descrizione	Incidenza della caratteristica
Panoramicità caratteristiche di panoramicità	1	0=min 1=med 2=max	Questa caratteristica produce effetti positivi sulla stima	0,010
Prospicienza caratteristiche di prospicenza	1	0=min 1=med 2=max	Questa caratteristica produce effetti positivi sulla stima	0,020
Area cortiliva Caratteristiche dell'area cortiliva di pertinenza	1	0=min 1=med 2=max	Questa caratteristica non produce effetti sulla stima	0,000
Manutenzione del fabbricato stato di manutenzione del fabbricato	1	0=min 1=med 2=max	Questa caratteristica non produce effetti sulla stima	0,000
Manutenzione aree comuni stato di manutenzione delle aree comuni del fabbricato	1	0=min 1=med 2=max	Questa caratteristica non produce effetti sulla stima	0,000
Strutture stato di manutenzione delle strutture	1	0=min 1=med 2=max	Questa caratteristica non produce effetti sulla stima	0,000
Ascensore	1	0=assenza 1=presenza	Questa caratteristica non produce effetti sulla stima	0,000

Caratteristiche dell'unità immobiliare

	Indice numerico	Descrizione	Incidenza della caratteristica
Piano livello o piano dell'unità		Questa caratteristica produce effetti positivi sulla stima	0,010
Finiture livello di qualità delle finiture delle unità abitative		L'unità si presenta al grezzo	-0,320
Manutenzione qualità delle manutenzioni dell'unità abitativa		Questa caratteristica non produce effetti sulla stima	0,000
Affacci Numero di affacci		Questa caratteristica non produce effetti sulla stima	0,000
Bagni Stato dei locali bagno		Questa caratteristica non produce effetti sulla stima	0,000
Numero di bagni		Questa caratteristica non produce effetti sulla stima	0,000
Numero di piani interni		Questa caratteristica non produce effetti sulla stima.	0,000
Luminosità		Questa caratteristica non produce effetti sulla stima.	0,000
Serramenti interni ed esterni	1	0=min 1=med 2=max Questa caratteristica non produce effetti sulla stima.	0,000

Impianti dell'unità immobiliare

	Indice numerico	Descrizione	Incidenza della caratteristica
Impianto elettrico Vetustà e condizioni dell'impianto	0	0=min 1=med 2=max L'unità si presenta al grezzo	-0,050
Impianto di riscaldamento Vetustà e condizioni dell'impianto	0	0=min 1=med 2=max L'unità si presenta al grezzo	-0,030
Impianto di climatizzazione Vetustà e condizioni dell'impianto	0	0=assenza 1=presenza L'unità si presenta al grezzo	-0,040

Difformità nell'immobile

Indice numerico	Descrizione	Incidenza della proble-
-----------------	-------------	-------------------------

Difformità

Eventuali oneri per pratiche di sanatoria

Valutazione delle marginalità**Coefficiente d'incidenza totale delle caratteristiche dell'immobile - Cc****-0,400**

LOTTO 8**CARPI (MO) NEGOZIO - FABBRICATO ZEUS - VIA DELLE REZDO-
RE****FONTI D'INFORMAZIONE**

Analisi dei valori di mercato effettuata su immobili localizzati nelle aree limitrofe all'immobile oggetto di perizia

Omi

Tipologia	Valore di mercato - €/mq	
	Min	Max
Unità a destinazione commerciale	550,00	860,00

Fiaip

Tipologia	Valore di mercato - €/mq	
	Min	Max
Unità a destinazione commerciale	1300,00	1900,00

Mercato dinamico

Tipologia	Valore di mercato - €/mq	
	Min	Max
Unità a destinazione commerciale	1100,00	2200,00

Interpolazione dei valori**Media aritmetica****1318,33**

***Vmm**
Valore arrotondato €/mq

1.320,00 €

LOTTO 8**CARPI (MO) NEGOZIO - FABBRICATO ZEUS - VIA DELLE REZDORE****ANALISI DELLE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE****Caratteristiche d'ubicazione estrinseche**

	Indice numerico	Descrizione quantitativa	Descrizione	Incidenza della caratteristica
Ubicazione Indice qualitativo dell'area in cui è localizzato l'immobile			Questa caratteristica produce effetti positivi sulla stima	0,115

Caratteristiche dell'unità immobiliare

	Indice numerico	Descrizione	Incidenza della caratteristica
Finiture livello di qualità delle finiture delle unità abitative			L'unità si presenta al grezzo -0,150
Manutenzione qualità delle manutenzioni dell'unità abitativa			L'unità si presenta al grezzo -0,100
Vetrina			Questa caratteristica non produce effetti sulla stima 0,000
Bagni Stato dei locali bagno			L'unità si presenta al grezzo -0,020
Numero di piani interni	2	Numero di piani interni all'unità	Questa caratteristica non produce effetti sulla stima. 0,000
Luminosità	1	0=min 1=med 2=max	Questa caratteristica non produce effetti sulla stima 0,000
Serramenti interni ed esterni	1	0=min 1=med 2=max	Questa caratteristica non produce effetti sulla stima. 0,000

Impianti dell'unità immobiliare

	Indice numerico	Descrizione	Incidenza della caratteristica
Impianto elettrico Condizioni dell'impianto	0	0=min 1=med 2=max	-0,060
Impianto di riscaldamento Condizioni dell'impianto	0	0=min 1=med 2=max	-0,050
Impianto di climatizzazione Condizioni dell'impianto	0	0=assenza 1=presenza	-0,040

Difficoltà nell'immobile

	Indice numerico	Descrizione	Incidenza della problema
Difficoltà Eventuali oneri per pratiche di sanatoria		E' necessario presentare una pratica per l'ultimazione dei lavori	-0,015

Valutazione delle marginalità

Coefficiente d'incidenza totale delle caratteristiche dell'immobile - Cc			-0,320
---	--	--	---------------

LOTTO 8

CARPI (MO) NEGOZIO - FABBRICATO ZEUS - VIA DELLE REZDORE

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Class.	Classe
F	Proprietà per 1/1	CARPI (MO) VIA DELLE MAGLIAIE, 1 Piano T-1	134	438	3	cat. C/1	13

Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mercantile	Sup. indic.	valore unitario €/mq	VALORE
PIANO TERRA	150,00	1,00	150,00	1320,00	198.000,00 €
PIANO PRIMO	130,00	1,00	130,00	1320,00	171.600,00 €
				VALORE DI STIMA	369.600,00 €

VALUTAZIONE delle MARGINALITA'

Coefficiente d'incidenza delle caratteristiche dell'immobile - CC	-0,320
Incidenza economica delle caratteristiche specifiche dell'immobile	-118.272,00 €

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Valore ottenuto mediante analisi dei valori di mercato	369.600,00 €
Incidenza economica delle caratteristiche specifiche dell'immobile	-118.272,00 €
VALORE DI STIMA	
	251.300,00 €

LOTTO 9**CARPI (MO) TERRENO EDIFICABILE - VIA DELLE MAGLIAIE**

F	Proprietà per 1/1	CARPI (MO)	134	202		FRUT-TETO	13
	Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mercantile	Sup. indic.	valore unitario €/mq		VALORE
		2634,00	1,00	2634,00	150,00		395.100,00 €

Quote di proprietà 577'805/1'000'000 **VALORE QUOTE di proprietà 228.290,76 €**

CARPI (MO) VIA NOBEL

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Class.	Classe
T	Proprietà per 1/1	CARPI (MO)	108	182		STRADA	1
	Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mercantile	Sup. indic.	valore unitario €/mq		VALORE
						A COR-PO	1.500,00 €
						VALORE DI STIMA	229.790,76 €

LOTTO 10

CARPI (MO) TERRENO EDIFICABILE - VIA DELLE MAGLIAIE

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Class.	Classe
T	Proprieta' per 1/1	CARPI (MO)	134	231		VIGNE-TO	1

Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mercantile	Sup. indic.	valore unitario €/mq	VALORE
	3485,00	1,00	3485,00	150,00	522.750,00 €

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Class.	Classe
T	Proprieta' per 1/1	CARPI (MO)	134	232		VIGNE-TO	1

Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mercantile	Sup. indic.	valore unitario €/mq	VALORE
	5,00	1,00	5,00	10,00	50,00 €

VALORE DI STIMA 522.800,00 €

LOTTO 11

CARPI (MO) TERRENO EDIFICABILE - VIA DELLE MAGLIAIE

Cat.	Titola- rità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Class.	Classe
T	Pro- prietà' per 1/1	CARPI (MO)	134	236		SEMINA- TIVO	1
	Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mer- cantile	Sup. indic.	valore unitario €/mq		VALORE
		2099,00	1,00	2099,00	150,00		314.850,00 €
					VALORE DI STI- MA		314.850,00 €

LOTTO 12

CARPI (MO) CASINO CASTELLAZZI - VIA PARMENIDE

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Class.	Classe
F	Proprieta' per 1/1	CARPI (MO) VIA PARMENIDE, 276 Piano T-1 - 2	134	17	1	cat. A/3	1

Analisi delle Superfici

Sup. Comm.	Indice mercantile	Sup. indic.	valore unitario €/mq
------------	-------------------	-------------	----------------------

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Class.	Classe
F	Proprieta' per 1000/1000	CARPI (MO) VIA PARMENIDE, 277 Piano T	134	18	4-5-6-7-8-9	cat. A/4 C/2	2

Analisi delle Superfici

Sup. Comm.	Indice mercantile	Sup. indic.	valore unitario €/mq
------------	-------------------	-------------	----------------------

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Class.	Classe
F	Proprieta' per 1/1	CARPI (MO) VIA PARMENIDE, SNC Piano T	134	19	5-6-7-8-9	cat. C/2	3

Analisi delle Superfici

Sup. Comm.	Indice mercantile	Sup. indic.	valore unitario €/mq
------------	-------------------	-------------	----------------------

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Class.	Classe
F	Proprieta' per 1000/1000	CARPI (MO) VIA PARMENIDE, SNC Piano T	134	486		cat. F/1	

Analisi delle Superfici

Sup. Comm.	Indice mercantile	Sup. indic.	valore unitario €/mq
------------	-------------------	-------------	----------------------

1000
mq.circa

VALORE DI STIMA 550.000,00 €

LOTTO 13

CARPI (MO) TERRENI AUTOSTRADA - STRADELLO FRIGNANI

FABBRICATI - VALUTAZIONE delle SUPERFICI - Vmm * Sf

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Class.	Classe
F	Proprieta' per 1/1	CARPI (MO) STRADELLO FRIGNANI, 5 Piano T-1 - 2	133	273	1-2-3	cat. A/4	3
		Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mercantile	Sup. indic.	valore unitario €/mq	VALORE
						A CORPO	50.000,00 €
						VALORE DI STI- MA	50.000,00 €

TERRENI - VALUTAZIONE delle SUPERFICI - Vmm * Sf

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Class.	Classe
T	Proprieta' per 1/1	CARPI (MO)	133	57		SEMIN IRRIG	3
		Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mercantile	Sup. indic.	valore unitario €/mq	VALORE
			19480,00	1,00	19480,00	95,00	1.850.600,00 €
Cat.	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Class.	Classe
T	Proprieta' per 1/1	CARPI (MO)	133	58		SEMIN IRRIG	1
		Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mercantile	Sup. indic.	valore unitario €/mq	VALORE
			21660,00	1,00	21660,00	95,00	2.057.700,00 €

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Class.	Classe
T	Proprieta' per 1/1	CARPI (MO)	133	59		SEMIN IRRIG	3
	Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mercantile	Sup. indic.	valore unitario €/mq		VALORE
		10710,00	1,00	10710,00	95,00		1.017.450,00 €

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Class.	Classe
T	Proprieta' per 1/1	CARPI (MO)	133	62		SEMIN IRRIG	3
	Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mercantile	Sup. indic.	valore unitario €/mq		VALORE
		9490,00	1,00	9490,00	95,00		901.550,00 €

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Class.	Classe
T	Proprieta' per 1/1	CARPI (MO)	133	116		SEMIN IRRIG	3
	Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mercantile	Sup. indic.	valore unitario €/mq		VALORE
		1080,00	1,00	1080,00	95,00		102.600,00 €

		62420,00				VALORE DI STI- MA	5.929.900,00 €
--	--	----------	--	--	--	------------------------------	-----------------------

STIMA TOTALE							
---------------------	--	--	--	--	--	--	--

Fabbricati							50.000,000
------------	--	--	--	--	--	--	-------------------

Terreni							5.929.900,00 €
---------	--	--	--	--	--	--	-----------------------

						VALORE DI STI- MA	5.979.900,00 €
--	--	--	--	--	--	------------------------------	-----------------------

LOTTO 14**NOVI (MO) VIA PONTE CATENA****FONTI D'INFORMAZIONE**

Analisi dei valori di mercato effettuata su immobili localizzati nelle aree limitrofe all'immobile oggetto di perizia

Omi

Tipologia	Valore di mercato - €/mq	
	Min	Max
Unità a destinazione commerciale		

Borsino immobiliare

Tipologia	Valore di mercato - €/mq	
	Min	Max
Unità a destinazione commerciale	120,00	250,00

Mercato dinamico

Tipologia	Valore di mercato - €/mq	
	Min	Max
Unità a destinazione commerciale	110,00	280,00

Interpolazione dei valori**Media aritmetica****190,00**

***Vmm
Valore arrotondato €/mq**

190,00 €

LOTTO 14**NOVI (MO) VIA PONTE CATENA****ANALISI DELLE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE****Caratteristiche d'ubicazione estrinseche**

	Indice numerico	Descrizione quantitativa	Descrizione	Incidenza della caratteristica
Ubicazione Indice qualitativo dell'area in cui è localizzato l'immobile	0	0=min 1=med 2=max	La localizzazione produce effetti negativi sul valore immobiliare	-0,050

Caratteristiche del fabbricato

	Indice numerico	Descrizione quantitativa	Descrizione	Incidenza della caratteristica
Prossimità	1	0=min 1=med 2=max	Questa caratteristica non produce effetti sulla stima	0,000
Prospicenza caratteristiche di prospicenza	0	0=min 1=med 2=max	Questa caratteristica non produce effetti sulla stima	0,000
Area cortiliva Caratteristiche dell'area cortiliva di pertinenza	0	0=min 1=med 2=max	Questa caratteristica non produce effetti sulla stima	0,000
Manutenzione del fabbricato stato di manutenzione del fabbricato	0	0=min 1=med 2=max	Edificio con evidenti problematiche manutentive	-0,125
Manutenzione aree comuni stato di manutenzione delle aree comuni del fabbricato	0	0=min 1=med 2=max	Edificio con evidenti problematiche manutentive	-0,125
Strutture stato di manutenzione delle strutture	1	0=min 1=med 2=max	Edificio con evidenti problematiche strutturali a seguito del sisma del 2012	-0,300

Impianti

	Indice numerico	Descrizione	Incidenza della caratteristica
Impianto elettrico Vetustà e condizioni dell'impianto	0	0=min 1=med 2=max Impianti desueti	-0,050
Impianto di riscaldamento Vetustà e condizioni dell'impianto	0	0=min 1=med 2=max Impianti desueti	-0,050

Difformità nell'immobile

	Indice numerico	Descrizione	Incidenza della problematica
Difformità Eventuali oneri per pratiche di sanatoria			-0,010

Valutazione delle marginalità

Coefficiente d'incidenza totale delle caratteristiche dell'immobile - Cc			-0,710
---	--	--	--------

LOTTO 14

NOVI (MO) VIA PONTE CATENA

VALUTAZIONE delle SUPERFICI - Vmm * Sf

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Class.	Classe
F	Proprietà per 1/1	NOVI DI MODENA (MO) VIA PONTE CATENA, 21 Piano T	25	42	3	cat. D/7	
		Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mercantile	Sup. indic.	valore unitario €/mq	VALORE
			1250,00	1,00	1250,00	190,00	237.500,00 €

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Class.	Classe
F	Proprietà per 1/1	NOVI DI MODENA (MO) VIA PONTE CATENA, 21 Piano T - 1	25	42	2	cat. D/7	
		Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mercantile	Sup. indic.	valore unitario €/mq	VALORE
			9580,00	1,00	9580,00	190,00	1.820.200,00 €

F	Proprietà per 1/1	NOVI DI MODENA (MO) VIA PONTE CATENA, 21 Piano T - 1				cat. D/7	
		Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mercantile	Sup. indic.	valore unitario €/mq	VALORE
		AREA CORTILIVA	6137,00	0,05	306,85	190,00	58.301,50 €

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Class.	Classe
T	Proprietà per 1/1	NOVI DI MODENA (MO)	26	342		PRATO	U
		Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mercantile	Sup. indic.	valore unitario €/mq	VALORE

394,00	1,00	394,00	190,00	74.860,00 €
--------	------	--------	--------	-------------

SOMMANO 2.190.861,50 €

VALUTAZIONE delle MARGINALITA'

Coefficiente d'incidenza delle caratteristiche dell'immobile - CC	-0,710
---	--------

Incidenza economica delle caratteristiche specifiche dell'immobile	-1.555.511,67 €
--	-----------------

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Valore ottenuto mediante analisi dei valori di mercato	2.190.861,50 €
--	----------------

Incidenza economica delle caratteristiche specifiche dell'immobile	-1.555.511,67 €
--	-----------------

VALORE DI STIMA	635.300,00 €
------------------------	---------------------

LOTTO 15**BIELLA (BI) VIA CANDELO****FONTI D'INFORMAZIONE**

Analisi dei valori di mercato effettuata su immobili localizzati nelle aree limitrofe all'immobile oggetto di perizia

Omi

Tipologia	Valore di mercato - €/mq	
	Min	Max
Unità a destinazione commerciale	220,00	325,00

Borsino immobiliare

Tipologia	Valore di mercato - €/mq	
	Min	Max
Unità a destinazione commerciale	180,00	300,00

Mercato dinamico

Tipologia	Valore di mercato - €/mq	
	Min	Max
Unità a destinazione commerciale	250,00	380,00

Interpolazione dei valori**Media aritmetica****275,83**

***Vmm
Valore arrotondato €/mq**

280,00 €

LOTTO 15**BIELLA (BI) VIA CANDELO****ANALISI DELLE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE****Caratteristiche d'ubicazione estrinseche**

	Indice numerico	Descrizione quantitativa	Descrizione	Incidenza della caratteristica
Ubicazione Indice qualitativo dell'area in cui è localizzato l'immobile			Questa caratteristica produce effetti positivi sulla stima	0,100

Caratteristiche del fabbricato

	Indice numerico	Descrizione quantitativa	Descrizione	Incidenza della caratteristica
Prossimità			Questa caratteristica non produce effetti sulla stima	0,000
Prospicenza caratteristiche di prospicenza			Questa caratteristica non produce effetti sulla stima	0,000
Area cortiliva Caratteristiche dell'area cortiliva di pertinenza			Questa caratteristica non produce effetti sulla stima	0,000
Manutenzione del fabbricato stato di manutenzione del fabbricato			Edificio al grezzo	-0,150
Manutenzione aree comuni stato di manutenzione delle aree comuni del fabbricato			Edificio al grezzo	-0,110
Strutture stato di manutenzione delle strutture	1	0=min 1=med 2=max	Questa caratteristica non produce effetti sulla stima	0,000

Impianti dell'unità immobiliare

	Indice numerico	Descrizione	Incidenza della caratteri-
Impianto elettrico Vetustà e condizioni dell'impianto	0	0=min 1=med 2=max	-0,050
Impianto di riscaldamento Vetustà e condizioni dell'impianto	0	0=min 1=med 2=max	-0,050
Impianto di climatizzazione Vetustà e condizioni dell'impianto	0	0=assenza 1=presenza	-0,030

Difformità nell'immobile

	Indice numerico	Descrizione	Incidenza della proble-
Pratiche edilizie		Per ultimare le opere sarà necessaria una pratica edilizia	-0,010

Valutazione delle marginalità

Coefficiente d'incidenza totale delle caratteristiche dell'immobile - Cc			-0,300
---	--	--	---------------

LOTTO 15**BIELLA (BI) VIA CANDELO****VALUTAZIONE delle SUPERFICI - Vmm * Sf**

Cat.	Titola- Proprie- ta' per 1/1	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Class.	Classe
F		BIELLA (BI) VIA CANDELO, 68 Piano T-1	67	784	2/1/2003	zona1 cat. D/7	
Analisi delle Superfici		Sup. Comm.	Indice mercan- tile	Sup. indic.	valore unitario €/mq	VALORE	
PIANO TERRA		3125,00	1,00	3125,00	280,00	875.000,00 €	
PIANO PRIMO		730,00	1,00	730,00	280,00	204.400,00 €	
						SOMMA- NO	1.079.400,00 €

Cat.	Titola- rità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Class.	Classe
F	Proprie- ta' per 1/1	BIELLA (BI) VIA CANDELO, 68 Piano T	67	784		zona1 cat. D/7	
Analisi delle Superfici		Sup. Comm.	Indice mercan- tile	Sup. indic.	valore unitario €/mq	VALORE	
AREA CORTI-		6120,00	0,05	306,00	280,00	85.680,00 €	

SOMMANO 1.249.480,00 €

4161,00

VALUTAZIONE delle MARGINALITA'Coefficiente d'incidenza delle caratteristiche dell'immobile - CC **-0,300**Incidenza economica delle caratteristiche specifiche dell'immobile **-374.844,00 €**

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Valore ottenuto mediante analisi dei valori di mercato **1.249.480,00 €**

Incidenza economica delle caratteristiche specifiche dell'immobile **-374.844,00 €**

VALORE DI STIMA 874.600,00 €

VALUTAZIONE dei TERRENI - Vmm * Sf

Cat.	Titola-	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Class.	Classe
T	Proprie- ta' per 1/1	BIELLA (BI)	67	68		SEMIN ARBOR	1
	Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mercan- tile	Sup. indic.	valore unitario €/mq		VALORE
		2100,00	1,00	2110,00	40,00		84.400,00 €

Cat.	Titola-	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Class.	Classe
T	Proprie- ta' per 1/1	BIELLA (BI)	66	119		SEMIN ARBOR	1
	Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mercan- tile	Sup. indic.	valore unitario €/mq		VALORE
		3150,00	1,00	3219,00	60,00		193.140,00 €

TOTALE 1.152.140,00 €

LOTTO 16**ROVIGO (RO) VIALE PRIMO MAGGIO****FONTI D'INFORMAZIONE**

Analisi dei valori di mercato effettuata su immobili localizzati nelle aree limitrofe all'immobile oggetto di perizia

Omi

Tipologia	Valore di mercato - €/mq	
	Min	Max
Unità a destinazione commerciale	300,00	420,00

Borsino immobiliare

Tipologia	Valore di mercato - €/mq	
	Min	Max
Unità a destinazione commerciale	190,00	290,00

Mercato dinamico

Tipologia	Valore di mercato - €/mq	
	Min	Max
Unità a destinazione commerciale	180,00	320,00

Interpolazione dei valori**Media aritmetica****283,33**

***Vmm
Valore arrotondato €/mq**

280,00 €

LOTTO 16**ROVIGO (RO) VIALE PRIMO MAGGIO****ANALISI DELLE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE****Caratteristiche d'ubicazione estrinseche**

	Indice numerico	Descrizione quantitativa	Descrizione	Incidenza della caratteristica
Ubicazione Indice qualitativo dell'area in cui è localizzato l'immobile			Questa caratteristica produce effetti positivi sulla stima	0,050

Caratteristiche del fabbricato

	Indice numerico	Descrizione quantitativa	Descrizione	Incidenza della caratteristica
Prossimità			Questa caratteristica non produce effetti sulla stima	0,000
Prospicenza caratteristiche di prospicenza			Questa caratteristica non produce effetti sulla stima	0,000
Area cortiliva Caratteristiche dell'area cortiliva di pertinenza			Questa caratteristica non produce effetti sulla stima	0,000
Manutenzione del fabbricato stato di manutenzione del fabbricato			Necessità di interventi manutentivi	-0,150
Manutenzione aree comuni stato di manutenzione delle aree comuni del fabbricato			Necessità di interventi manutentivi	-0,030
Strutture stato di manutenzione delle strutture			Questa caratteristica non produce effetti sulla stima	0,000

Caratteristiche dell'unità immobiliare

Indice numerico	Descrizione	Incidenza della caratteristica
-----------------	-------------	--------------------------------

Impianti dell'unità immobiliare

Indice numerico	Descrizione	Incidenza della caratteristica
-----------------	-------------	--------------------------------

Impianto elettrico Vetustà e condizioni dell'impianto	0	0=min 1=med 2=max L'impianto elettrico necessita di aggiornamento e manutenzione	-0,030
---	---	---	--------

Impianto di riscaldamento Vetustà e condizioni dell'impianto	0	0=min 1=med 2=max L'impianto elettrico necessita di aggiornamento e manutenzione	-0,030
--	---	---	--------

Difformità nell'immobile

Indice numerico	Descrizione	Incidenza della problematica
-----------------	-------------	------------------------------

Difformità Eventuali oneri per pratiche di sanatoria			-0,005
--	--	--	--------

Valutazione delle marginalità

Coefficiente d'incidenza totale delle caratteristiche dell'immobile - Cc			-0,195
---	--	--	---------------

LOTTO 16**ROVIGO (RO) VIALE PRIMO MAGGIO****VALUTAZIONE delle SUPERFICI - Vmm * Sf**

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Class.	Classe
F	Proprietà per 1/1	ROVIGO (RO) VIA- LE PRIMO MAG- GIO, 11 Piano T-1	3	329	4	zona2 cat. D/7	
	Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mercan- tile	Sup. in- dic.	valore unitario €/mq		VALORE
		5250,00	1,00	5250,00	280,00		1.470.000,00 €

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Class.	Classe
F	Proprietà per 1/1	ROVIGO (RO) VIALE PRIMO MAGGIO, 11 Area cortiliva	3	329		zona2 cat. D/7	
	Analisi delle Superfici	Sup. Comm.	Indice mercan- tile	Sup. in- dic.	valore unitario €/mq		VALORE
	Area Cortiliva	3620,00	0,05	181,00	280,00		50.680,00 €

SOMMANO 1.520.680,00 €**VALUTAZIONE delle MARGINALITA'**Coefficiente d'incidenza delle caratteristiche dell'immobile - CC **-0,195**Incidenza economica delle caratteristiche specifiche dell'immobile **-296.532,60 €**

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Valore ottenuto mediante analisi dei valori di mercato **1.520.680,00 €**

Incidenza economica delle caratteristiche specifiche dell'immobile **-296.532,60 €**

VALORE DI STIMA 1.224.100,00 €

Conclusioni

In conclusione a parere dello scrivente Perito, le valutazioni finali del complesso immobiliare sono state esplicitate tenendo conto di una eventuale futura vendita suddivisa in 16 lotti distinti.

Il valore del complesso immobiliare suddiviso in lotti è il seguente:

Lotto 1	€ 229.150,00
Lotto 2	€ 3.704.810,00
Lotto 3	€ 161.944,00
Lotto 4	€ 556.500,00
Lotto 5	€ 653.000,00
Lotto 6	€ 313.500,00
Lotto 7	€ 346.300,00
Lotto 8	€ 251.300,00
Lotto 9	€ 228.290,76
Lotto 10	€ 522.800,00
Lotto 11	€ 314.850,00
Lotto 12	€ 550.000,00
Lotto 13	€ 5.979.900,00
Lotto 14	€ 635.300,00
Lotto 15	€ 1.152.140,00
Lotto 16	€ 1.224.100,00

Totale valore dei compendi

Euro 16.893.884,76

Si precisa che il sottoscritto in accordo con il Curatore, dato il modestissimo valore dei beni mobili rinvenuti, ha optato per considerarli relitti e di fatto valorizzati all'interno del valore del compendio immobiliare.

Preme infine osservare che la ricostruzione del patrimonio è stata fatta con il massimo scrupolo, mediante le metodologie, sono stati inoltre attentamente analizzati e valutati tutti i dati relativi alla complessità delle varie posizioni dei beni.

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

Modena lì 12 maggio 2021

Luca Righi Geometra



Allegati suddivisi per lotti:

- documenti catastali
- documenti urbanistici
- fotografie interne esterne ed aeree
- atti di provenienza