

TRIBUNALE ORDINARIO di Modena

SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

Liquidazione Giudiziale n. 7/2024

Giudice Delegato: Dott. Carlo Bianconi

Curatore: Dott. Stefano Alberti

RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILI

RELAZIONE DI STIMA

INCARICO

Il sottoscritto Geom. Valerio De Maria, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri di Modena al n. 2402 e all'Albo dei Consulenti Tecnici e Periti presso il Tribunale di Modena, con studio a Modena (MO) in Via Emilia Est n. 911, veniva incaricato di identificare, descrivere e valutare porzione immobiliare di proprietà della società ' ', costituita da ufficio a piano terra ed autorimessa a piano primo sottostrada, posta nel Comune di Sassuolo (MO), Via Emilia Romagna n.47/D, di seguito meglio descritta.

SOPRALLUOGHI

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

DESCRIZIONE CATASTALE

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

Foglio 13 – Particella 445

| Sub. | Indirizzo | Piano | Categ. | Cl. | Consist. | Rendita |
|------|------------------------------|-------|--------|-----|----------|------------|
| 37 | Viale Emilia Romagna n. 47/D | T | A/10 | 2 | 4 vani | € 1.063,90 |
| 110 | Viale Emilia Romagna | S1 | C/6 | 7 | 14 mq. | € 48,44 |

Oltre ai beni comuni non censibili così come specificati nell'elaborato planimetrico prot. n. MO0004783 del 19/01/2023.

Intestazione:

1. [redacted] con sede in
Sassuolo (MO); [redacted] proprietà per 1/1.

PROVENIENZA

La consistenza immobiliare in esame è pervenuta alla società [redacted] in virtù di atto di compravendita del 23/01/2004 a ministero Notaio Antonio Porfiri di Cesena, Repertorio n. 183416, debitamente registrato nei modi e termini di legge e trascritto a Modena il 13/02/2004 al n. 2989 Particolare.

I patti e gli oneri afferenti agli immobili sono quelli citati e/o riportati nell'atto di provenienza; nella vendita erano ricompresi tutti i diritti proporzionali di comproprietà sugli enti condominiali comuni per legge, uso e destinazione, ai sensi dell'art. 1117 c.c.

CONFINI

Il locale ufficio a piano terra confina con area cortiliva comune su due lati, ragioni di cui al mappale 445 sub. 38, salvo se altri e più precisi confini.

L'autorimessa al piano interrato confina con ragioni di cui al mappale 445 sub. 109, corsello di manovra comune, ragioni di cui al mappale 445 sub. 111, salvo se altri e più precisi confini.

DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

All'atto del sopralluogo nel locale ufficio sono state rinvenute mobilia vetusta e attrezzature elettroniche obsolete, prive di valore intrinseco, che si intendono

ricomprese nel presente giudizio di stima, con oneri di smaltimento a carico dell'aggiudicatario, di cui lo scrivente ne terrà conto nel giudizio di stima.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La costruzione del complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è stata effettuata in virtù di concessione edilizia n. 40 rilasciata dal Sindaco del Comune di Sassuolo in data 16/02/1993 con Prot. n. 7136/92, Prat. n. 392; successiva variante in corso d'opera con concessione edilizia n. 306 rilasciata dal Sindaco del Comune di Sassuolo in data 28/10/1994 con Prot. n. 8431, Prat. n. 288/94.

Autorizzazione di abitabilità – agibilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Sassuolo in data 23/05/1995 con Prot. n. 20461/94 e Prot. n. 6722/95.

Infine con denuncia di inizio attività del 21/10/1995 Prot. n. 18484 è stato richiesto il cambio di destinazione d'uso senza opere da negozio a ufficio; comunicazione di ultimazione lavori presentata in data 17/11/1995 con Prot. n. 20145.

Il consulente ha verificato la sostanziale corrispondenza tra le opere realizzate e i suddetti titoli abilitativi, rilevando tuttavia parzialmente errate le quote del locale ufficio a piano terra riportate sull'elaborato grafico di cui alla denuncia di inizio attività del 21/10/1995 Prot. n. 18484.

Eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica saranno a carico dell'aggiudicatario, di cui lo scrivente ne terrà conto nel giudizio di stima.

DESCRIZIONE PARTICOLARE E CONSISTENZA

La porzione immobiliare oggetto di stima è ricompresa nel complesso denominato “La Cometa” a destinazione commerciale e residenziale sito nel Comune di Sassuolo (MO), comodo a servizi ed infrastrutture viarie di primaria importanza.

L’edificio che ricomprende la porzione in esame ha una struttura portante in laterocemento; paramenti esterni in mattoni faccia a vista; copertura a falde inclinate con manto in tegole e lattonerie in lamiera preverniciata o similare.

Il locale ufficio a piano terreno di cui al sub. 37, con altezza utile interna al controsoffitto di circa 3,15 ml., ha comodo accesso da vetrina che affaccia sul cortile comune e sul piazzale a parcheggio.

Le finiture sono di tipo comune, in discreto stato manutentivo e di conservazione, con pavimentazioni in ceramica, così come i rivestimenti del bagno; apparecchi igienico sanitari in vetrochina o similare; serramenti in alluminio anodizzato; porte interne in legno tamburato; controsoffittature, ove presenti, con l’inserimento di punti luce; pareti e soffitti intonacati e tinteggiati al civile; impianti generalmente sottotraccia (non rinvenute le dichiarazioni di conformità); riscaldamento autonomo con ventilconvettori alimentati da caldaia murale a gas, combinata per la produzione di acqua calda sanitaria; impianto di climatizzazione del tipo split system.

L’autorimessa a piano interrato di cui al sub. 110 ha comodo accesso dalla rampa e dal corsello di manovra comune, dotato di pavimento in battuto di cemento e portone basculante in lamiera; impianto elettrico con canale esterne.

Le superfici commerciali delle unità immobiliari in esame, misurate in scala planimetrica secondo gli usi, comprensive delle pareti divisorie, dei muri interni e perimetrali per intero e delle murature a confine per metà, o ricavate dall’ispezione catastale, sono di circa 97 mq. per l’ufficio a piano terra e di circa 15 mq. per

Prezzo a base d'asta arrotondato in

€ 66.000,00

(Euro sessantaseimila/00)

Tutto quanto sopra esposto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Modena, 24 aprile 2024.

Il Tecnico

Geom. Valerio De Maria



A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script that appears to read "Valerio De Maria". The signature is written over a horizontal line.

