

TRIBUNALE ORDINARIO di Modena

SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

Liquidazione Giudiziale n. 10/2024

Giudice Delegato: Dott. Carlo Bianconi

Curatore: Avv. Francesca Sorrentino

RELAZIONE DI STIMA BENE IMMOBILE

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 di fabbricato di proprietà della società ' ', costituito da capannone ad uso artigianale con annessa area cortiliva di pertinenza esclusiva, posto nel Comune di Camposanto (MO), Via per San Felice n. 85/A, di seguito meglio descritto.

SOPRALLUOGHI

Dopo aver effettuato i sopralluoghi del caso, eseguito indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Camposanto (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 Camposanto come segue:

Foglio 12

Map.	Sub.	Indirizzo *	Piano	Categ.	Cl.	Consist.	Rendita
175	-	Via per San Felice n. 69	T-1	D/7	-	-	€ 7.910,00

* Toponomastica da aggiornare.

Intestazione:

1. con sede in Camposanto (MO); CF 00752840363; proprietà per
1/1.

PROVENIENZA:

L'immobile in esame è pervenuto alla società _____ (già
utilizzatrice) con atto di compravendita di immobile condotto in locazione finanziaria a
seguito di esercizio di opzione di riscatto a ministero Notaio Paolo Vincenzi in data
13/04/2016, Repertorio n. 275317/43535, debitamente registrato a Carpi (MO) il
10/05/2016 al n. 3133 serie 1T e trascritto a Modena il 10/05/2016 al n. 7756 del
Registro Particolare.

I patti e gli oneri afferenti all'immobile sono quelli citati e/o riportati nell'atto di
provenienza.

CONFINI:

La consistenza immobiliare in un sol corpo confina con Via per San Felice,
ragioni di cui ai mappali 92 e 93 del foglio 12 di Camposanto (MO), salvo se altri e più
precisi confini.

DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE:

All'atto del sopralluogo l'immobile è occupato da beni mobili e rimanenze di
proprietà della società _____ ' in liquidazione giudiziale; si precisa inoltre
che all'interno ed all'esterno del capannone sono stati rinvenuti svariati rifiuti speciali,
alcuni dei quali pericolosi, fra cui scarti di lavorazione e materiali verosimilmente
contenenti amianto (cisterne e lastre ondulate); oneri di smaltimento dei rifiuti e

bonifica del sito resteranno a cura dell'aggiudicatario.

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.

L'immobile è stato costruito in forza della concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Camposanto in data 19/10/1977, pratica n. 2810/77 e successiva variante in data 18/05/1978, pratica n. 1180 ed è stato dichiarato agibile con autorizzazione rilasciata dal Sindaco del Comune di Camposanto in data 13/12/1978 con prot. n. 3338.

Successivamente sono state eseguite opere di manutenzione straordinaria di cui alla denuncia di inizio attività presentata al Comune di Camposanto in data 04/08/2004 con prot. n. 5251, con comunicazione di fine lavori del 07/02/2005 con prot. n. 795; altra denuncia di inizio attività per rifacimento della copertura presentata al Comune di Camposanto in data 02/12/2006 con prot. n. 7458, mancata comunicazione di fine lavori.

A seguito degli eventi sismici del maggio 2012 è stata presentata segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) per intervento di miglioramento sismico di edificio produttivo in data 24/04/2014 con prot. generale n. 8406, Prot. SUAP 756 e successive integrazioni del 29/04/2014 con prot. n. 8593; proroga SCIA assunta al prot. comunale n. 2604 del 03/05/2017; segnalazione di CEA ordinaria con prot. n. 406 del 24/01/2018.

Il consulente ha verificato la sostanziale corrispondenza tra le opere realizzate e i suddetti titoli abilitativi, ad eccezione del collegamento interno mediante portone con

l'unità adiacente di cui al mappale 93.

Di quanto sopra esposto lo scrivente ne ha tenuto in debito conto nell'esprimere il giudizio di stima; eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica resteranno a carico dell'aggiudicatario.

DESCRIZIONE PARTICOLARE E CONSISTENZA:

Trattasi di porzione di fabbricato ricompreso in comparto produttivo e artigianale a nord del Comune di Camposanto (MO), territorio appartenente alla bassa pianura modenese, a breve distanza da servizi e nei pressi delle principali vie di collegamento extraurbano.

Il capannone è costituito da ampio laboratorio artigianale, con altezza utile sottocapriata di circa 5,00 ml., oltre a locali ufficio e servizi al piano terra con altezza utile di circa 2,90 ml. e sovrastante soppalco a piano primo accessibile da scala metallica a giorno sul laboratorio.

L'area cortiliva di pertinenza esclusiva è asfaltata e recintata con muretto basso in calcestruzzo e soprastante ringhiera metallica tipo orso grill, con l'inserimento sul fronte strada di cancello carraio scorrevole automatizzato ed accesso pedonale; non è presente alcuna recinzione con la proprietà attigua di terzi distinta dal mappale 93.

L'edificio ha una struttura prefabbricata in conglomerato cementizio armato; pannelli di tamponamento prefabbricati con finitura esterna liscia da fondo cassero; travi di copertura a doppia pendenza e tegoli di copertura prefabbricati in c.a.p.; manto in lastre grecate; lattonerie in lamiera preverniciata o similare.

Si rilevano interventi per il miglioramento sismico dell'edificio, tra cui il collegamento degli elementi strutturali in copertura, l'inserimento di controventi verticali, l'esecuzione di tralicci in acciaio all'esterno del capannone, nel lato nord,

collegati in sommità alla testa del pilastro, la realizzazione di sottofondazioni e di opere di rinforzo del soppalco in laterocemento; dalla documentazione in atti si rileva inoltre che sono stati eseguiti interventi di messa in sicurezza anche nella parte di fabbricato in adiacenza (lato sud), proprietà di terzi.

Le finiture sono di tipo comune, in discreto stato manutentivo e di conservazione.

Il laboratorio ha una pavimentazione in battuto di cemento; illuminazione naturale garantita da finestrate alte con vetri u-glass in parte apribili; portone industriale a libro con pannelli coibentati; porte di collegamento interno del tipo tagliafuoco tra la produzione e la zona uffici e servizi; generatori d'aria calda pensili a gas in parte vetusti e destratificatori; impianto di illuminazione ordinaria e distribuzione forza motrice realizzato con canale esterne.

La zona uffici e servizi invece ha una pavimentazione in piastrelle ceramiche non omogenea, in parte risalente all'epoca di costruzione dell'edificio ed in parte riattata, così come i rivestimenti dei bagni; apparecchi igienico sanitari in vetrochina o similare; porte interne in alluminio con pannellature cieche; pareti intonacate e tinteggiate al civile; controsoffittature a "quadrotti", ove presenti, con l'inserimento di punti luce; serramenti in alluminio naturale o preverniciato con vetrocamera; impianti generalmente sottotraccia, ad eccezione di quello elettrico realizzato in parte anche con canaline passacavi esterne; riscaldamento con stufe indipendenti a gas; boiler per la produzione di acqua calda sanitaria; impianto di climatizzazione del tipo split – system (non rinvenute le dichiarazioni di conformità degli impianti).

La superficie commerciale dell'immobile in esame, misurata in scala planimetrica secondo gli usi (1/3 del soppalco; 1/10 dell'area di pertinenza ad uso esclusivo), comprensiva delle pareti divisorie, dei muri interni e perimetrali per intero e

delle murature a confine per metà, è di circa 856 mq.

STIMA:

Definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobiliare da stimare, tenuto conto della destinazione e consistenza, appare opportuno usare il metodo sintetico comparativo, con indicazione del più probabile valore di mercato attraverso confronto con prezzi normali di compravendita verificatisi in zone limitrofe, noti o assunti con apposita informazione (borsini immobiliari, banca dati OMI dell'Agenzia Entrate), relativi a beni in condizioni simili o equiparabili.

Lo scrivente ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, tenuto altresì conto che trattasi di vendita giudiziaria non soggetta alla garanzia per vizi o per mancanza di qualità, degli oneri di smaltimento dei rifiuti presenti nell'immobile e dei lievi abusi edilizi da regolarizzare.

La misura sottoriportata è puramente indicativa per comporre un calcolo analitico.

Avremo pertanto:

- Capannone ad uso laboratorio artigianale con zona uffici e servizi a piano terra, soppalco a piano primo ed area cortiliva pertinenziale:

circa 856 mq. x € 350,00 = € 299.600,00

Si adotta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 c.p.c.), per cui si avrà:

€ 299.600,00 - 5% = € 284.620,00

Prezzo a base d'asta arrotondato in

€ 285.000,00

(Euro duecentottantacinquemila/00)

Tutto quanto sopra esposto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Modena, 4 maggio 2024.

Il Tecnico

Geom. Valerio De Maria



A handwritten signature in black ink, appearing to be "V. De Maria", written over a horizontal line.