

FALLIMENTO N. 103/2020

CON SENTENZA DICHIARATIVA N. 108/2020 IN DATA 09/12/2020

“ ”

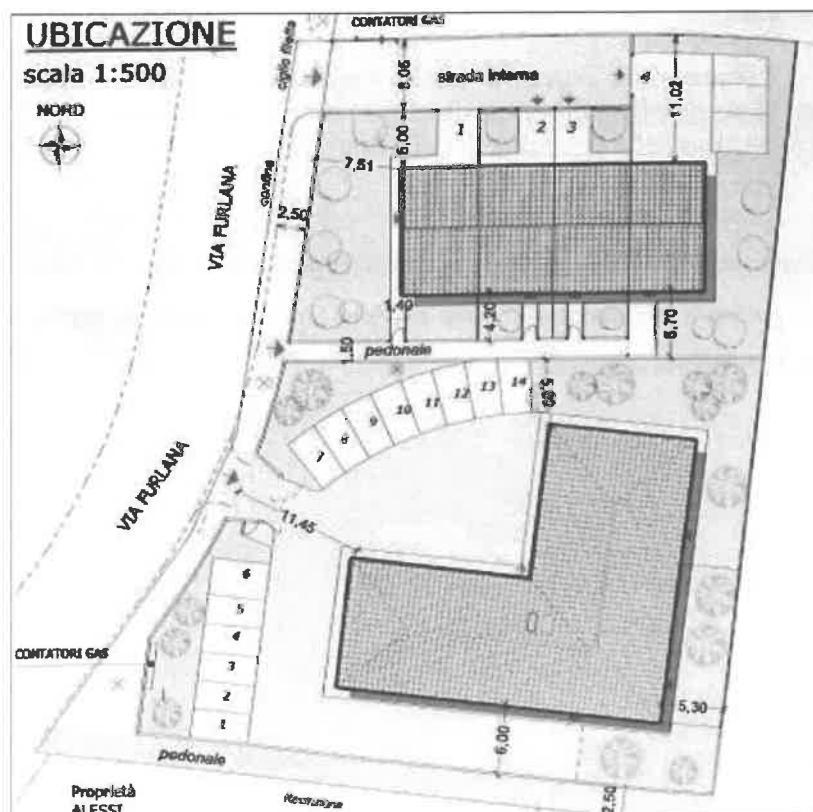
con sede in San Felice S/P (MO), Via Dell'Artigianato n. 182/188

C.F. 00154780365

GIUDICE DELEGATO: Dott. Carlo BIANCONI

CURATORE FALLIMENTARE: Dott. Antonio MUFFOLETTO

STIMA DEI BENI IMMOBILI RESIDUI RIENTRATI NELLA DISPONIBILITÀ DELLA CURATELA A SEGUITO DELLA SCADENZA DEI COMPROMESSI REGISTRATI MA NON ADEMPIUTI DAI PROMISSARI ACQUIRENTI



Maggio 2024

Premessa

Lo scrivente Dott. Ing. Claudio Timellini, libero professionista con studio in Modena, ha predisposto questa relazione avente per oggetto la individuazione, descrizione, valutazione dei seguenti quattro lotti di proprietà della Società fallita:

- | | | |
|------------------|--|------------------|
| Lotto "1" | Comune di S. Felice S/P (MO), Via Furlana n. 373
<u>Piena proprietà</u> di villetta a schiera di testa con relativa autorimessa al piano terra e circostante area cortiliva esclusiva | (pag. 2) |
| Lotto "2" | Comune di S. Felice S/P (MO), Via Furlana n. 377
<u>Piena proprietà</u> di villetta a schiera centrale con relativa autorimessa al piano terra ed area cortiliva esclusiva sui due fronti | (pag. 17) |
| Lotto "3" | Comune di S. Felice S/P (MO), Via Furlana n. 389
Int. 3
<u>Piena proprietà</u> di unità abitativa posta al primo piano di fabbricato condominiale di complessivi n. 14 alloggi, con relativa autorimessa pertinenziale al piano terra | (pag. 31) |
| Lotto "4" | Comune di S. Felice S/P (MO), Via Furlana n. 389
<u>Piena proprietà</u> di n. 5 posti auto a raso situati nell'area cortiliva della palazzina di cui a Lotto "3" | (pag. 43) |

A seguito di sopralluogo alle consistenze oggetto di stima effettuato in data 18 marzo 2024, alla presenza del Curatore e del suo staff, oltre che del [redacted] lo scrivente è in grado di riferire con la presente relazione.

■ Lotto "1"**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE****Comune di San Felice S/P (MO), Via Furlana n. 373**

Villetta a schiera di testa con relativa autorimessa al piano terra e circostante area cortiliva esclusiva.

Di seguito si allega:

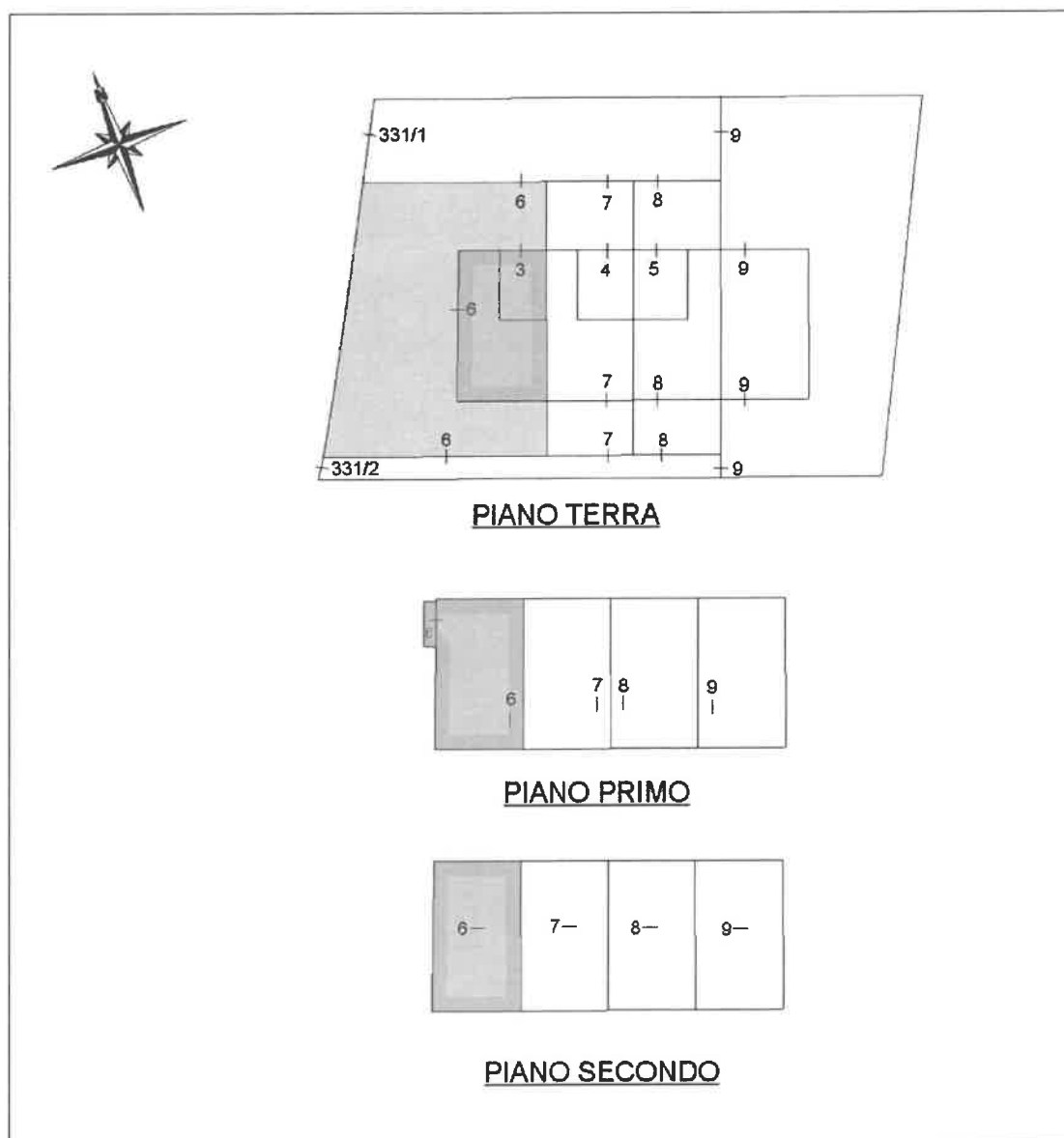


Estratto di mappa catastale del Foglio 43 (scala 1:1000) con evidenza del mappale 331 che identifica l'intero compendio delle quattro villette

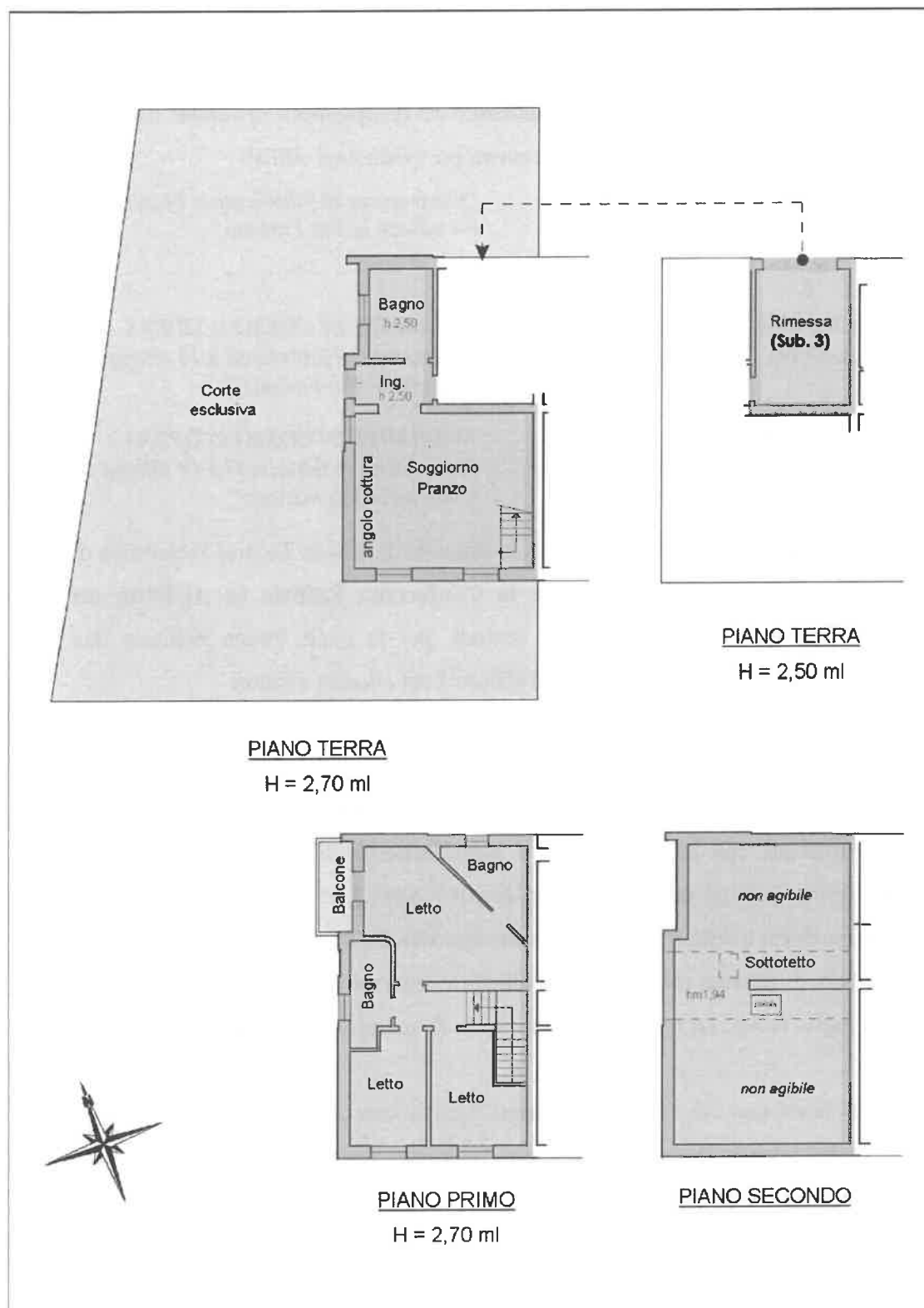
IDENTIFICAZIONE CATASTALE**Comune di San Felice S/P (MO) - Catasto fabbricati****(piena proprietà)****“A.****C.F. 00154780365**

- **FG. 43 - Mapp. 331 Sub. 6** - Via Furlana n. 373 - Cat. A/7 - Cl. 3 - P. T.-1-2
6,5 vani - Sup. Cat. mq 121 - Rendita € 671,39
- **FG. 43 - Mapp. 331 Sub. 3** - Via Furlana n. 373 - Cat. C/6 - Cl. 2 - P. T. - 14 mq
Sup. Cat. 18 mq - Rendita € 30,37

oltre alle quote comuni per legge (stradello pedonale e carrabile comuni). Di seguito si allega:



Rielaborazione grafica dell'elaborato planimetrico del Mapp. 331 (scala 1:500) con evidenza dei subalterni 6 e 3 che identificano la villetta oggetto di stima



Rielaborazione grafica delle planimetrie catastali (scala 1:200) dell'autorimessa Sub. 3 al P.T. e della villetta Sub. 6 ai piani terra, primo e secondo sottotetto

CONFORMITÀ URBANISTICA

L'intera consistenza immobiliare in oggetto (i quattro lotti descritti in apertura), riacquisita all'attivo fallimentare a seguito del non adempimento dei compromessi di vendita registrati e successivamente scaduti, è legittimata dai seguenti provvedimenti edilizi:

- | | | |
|---|---|---|
| - Prat. n. 24/2006
(Prot. n. 9076) | PERMESSO DI COSTRUIRE rilasciato in data 24/09/2007 | <i>“Costruzione di fabbricato a 14 alloggi e 4 villette in Via Furlana”</i> |
| - Prat. n. 97/2008
(Prot. n. 8749) | D.I.A del 25/07/2008 | <i>“VARIANTE IN CORSO D'OPERA - Costruzione di fabbricato a 14 alloggi e 4 villette in Via Furlana”</i> |
| - Prat. n. 113/2009
(Prot. n. 10882) | D.I.A del 09/10/2009 | <i>“VARIANTE IN CORSO D'OPERA - Costruzione di fabbricato a 14 alloggi e 4 villette in Via Furlana”</i> |

con Fine Lavori in data 19/11/2009 e contestuale deposito di Scheda Tecnica Descrittiva di cui all'Art. 20 - L.R. 31/2002 ad attestare la **Conformità Edilizia ed Agibilità** dei fabbricati (ad eccezione delle due villette centrali, per le quali furono richieste due proroghe all'ultimazione dei lavori), giunta ad efficacia per *silenzio assenso*.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Trattasi di villetta a schiera di testa con area cortiliva circostante di circa mq 225, quest'ultima attrezzata con piccolo gazebo e zona barbecue. Il lotto presenta accesso pedonale sul fronte Sud dal percorso privato di cui a Sub. 2, e cancello carrabile sullo stradello comune di cui a Sub. 1, situato sul fronte opposto, da cui si accede all'autorimessa pertinenziale Sub. 3, ricavata nel corpo della villetta e separata dagli ambienti abitativi del P.T. da porta taglia fuoco. La recinzione è costituita da muretto con sovrastante inferriata metallica.

La struttura del fabbricato è in muratura di termo-laterizio con cappotto esterno alternato a porzioni in faccia a vista; la copertura è a due falde con struttura in legno, isolamento termico e sovrastante manto in laterizio.

Le finiture interne sono di tipo corrente: pavimenti generalmente in ceramica per la zona a giorno al piano terra ed i servizi igienici, in legno per le camere e il disimpegno al piano primo, in marmo tipo botticino per la scala di collegamento fra i due piani. È presente una zona sottotetto non abitabile, accessibile mediante botola e scala retrattile in metallo.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera, scuri esterni sempre in legno e inferriate; il portone al piano terra è di tipo blindato, con finitura in legno e serratura a doppia mappa.

L'impianto di riscaldamento a termo-gas autonomo è generalmente del tipo a pavimento, con elementi termo-arredo nei soli bagni; la caldaia a camera stagna marca "ARCA" è posta al piano sottotetto.

Stato manutentivo medio / buono.

DIMENSIONI

La Superficie Commerciale è stata ricavata dallo scrivente mediante la digitalizzazione vettoriale delle planimetrie catastali e successivo confronto con gli elaborati grafici di progetto, acquisiti in fase di sopralluogo. Le risultanze, con gli opportuni ragguagli secondo gli usi (autorimessa e balcone al 50%, sottotetto al 20%, area cortiliva al 10%), portano ad una Superficie Commerciale totale di mq 170.

VALUTAZIONE

Considerate:

- l'ubicazione del complesso di quattro villette a schiera all'interno del territorio comunale di San Felice S/P (MO), in zona leggermente periferica ma ben servita
- la tipologia costruttiva e lo stato di finitura della villetta in oggetto, come riscontrato in sede di sopralluogo e raffigurato nell'allegata documentazione fotografica
- l'età dell'immobile (oltre 10 anni)
- il suo stato manutentivo *medio/buono*

tenuto conto:

- che in data 20/01/2011 era stata stipulata "Convenzione per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata di cui agli Artt. 30, comma 3 e 31 della LR n. 31 del 2002" tra il Comune di S. Felice S/P e la Società " " (repertorio n. 10897, debitamente registrata e trascritta al n. 2792 in data 15/02/2011, con durata ventennale), nella quale veniva fissato un prezzo massimo di alienazione per gli immobili normati dalla convenzione stessa
- che, ai sensi degli Artt. 8-9-10 di detta convenzione, tale valore dovrà essere preso come riferimento anche per il calcolo di un eventuale canone di locazione degli immobili
- che, con Protocollo N.0007428/2023 del 08/06/2023, il Comune di San Felice S/P comunicava alla Curatela che il prezzo massimo di alienazione della villetta in oggetto ammonta ad € 257.502,97 con validità dello stesso fino all'08/06/2024

preso atto infine:

- delle informazioni desunte dalla consultazione delle banche dati delle quotazioni immobiliari per beni simili (al solo scopo di avere un orientamento, poiché tali quotazioni non possono intendersi sostitutive della stima ma soltanto di aiuto alla stessa)

lo scrivente, in scienza e coscienza, piena responsabilità e consapevolezza, attribuisce al compendio descritto la complessiva valutazione *a corpo* di:

€ 170.000,00
(centosettantamila euro)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

L'allegata documentazione fotografica, composta da **n. 18 riprese**, contribuisce ad illustrare le caratteristiche principali del compendio immobiliare oggetto di stima.



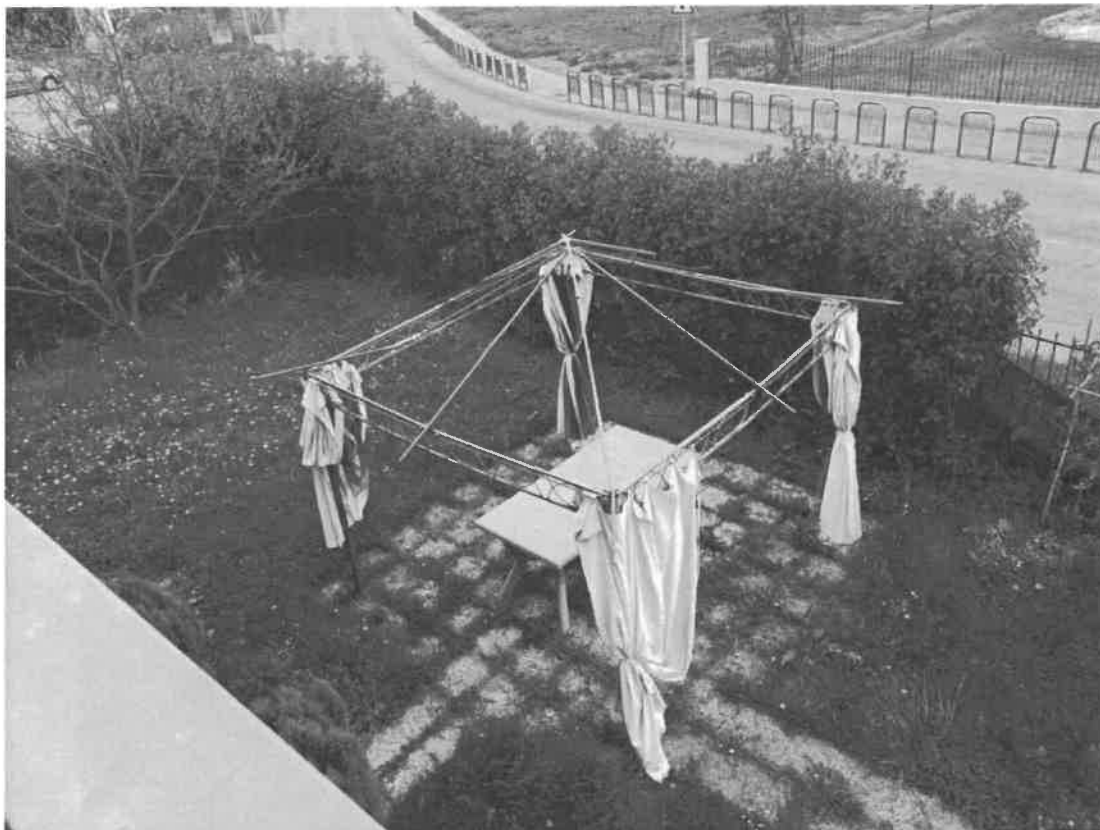
Lotto "1" / F1 - Vista di insieme delle quattro villette



Lotto "1" / F2 - Portone di accesso all'autorimessa Sub. 3



Lotto "1" / F3 - Particolare dell'area cortiliva esclusiva sul fronte strada di Via Furlana



Lotto "1" / F4 - Area cortiliva inquadrata dal piano primo



Lotto "1" / F5 - La stessa da altra angolazione



Lotto "1" / F6 - Interno dell'autorimessa pertinenziale



Lotto "1" / F7 - Ingresso e angolo cottura nella zona giorno al P.T.



Lotto "1" / F8 - La zona soggiorno/pranzo inquadrata verso la scala di accesso al P.1



Lotto "1" / F9 - Vista di insieme della zona giorno verso l'ingresso e il bagno al P.T.



Lotto "1" / F10 - Particolare del bagno di servizio al P.T. di fianco all'ingresso



Lotto "1" / F11 - Sbarco scala e disimpegno notte al P.1



Lotto "1" / F12 - Camera da letto singola di fianco al vano scala



Lotto "1" / F13 - Altra camera singola nell'angolo di Sud/Ovest



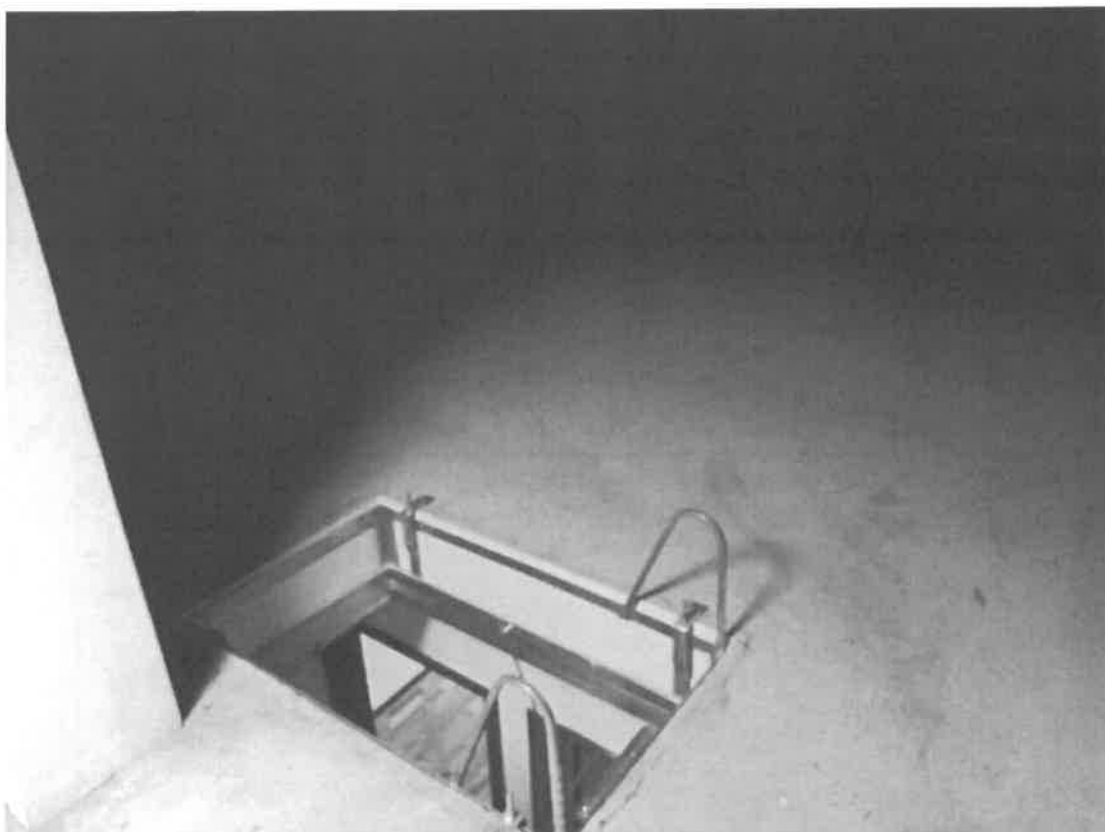
Lotto "1" / F14 - Camera matrimoniale con balcone



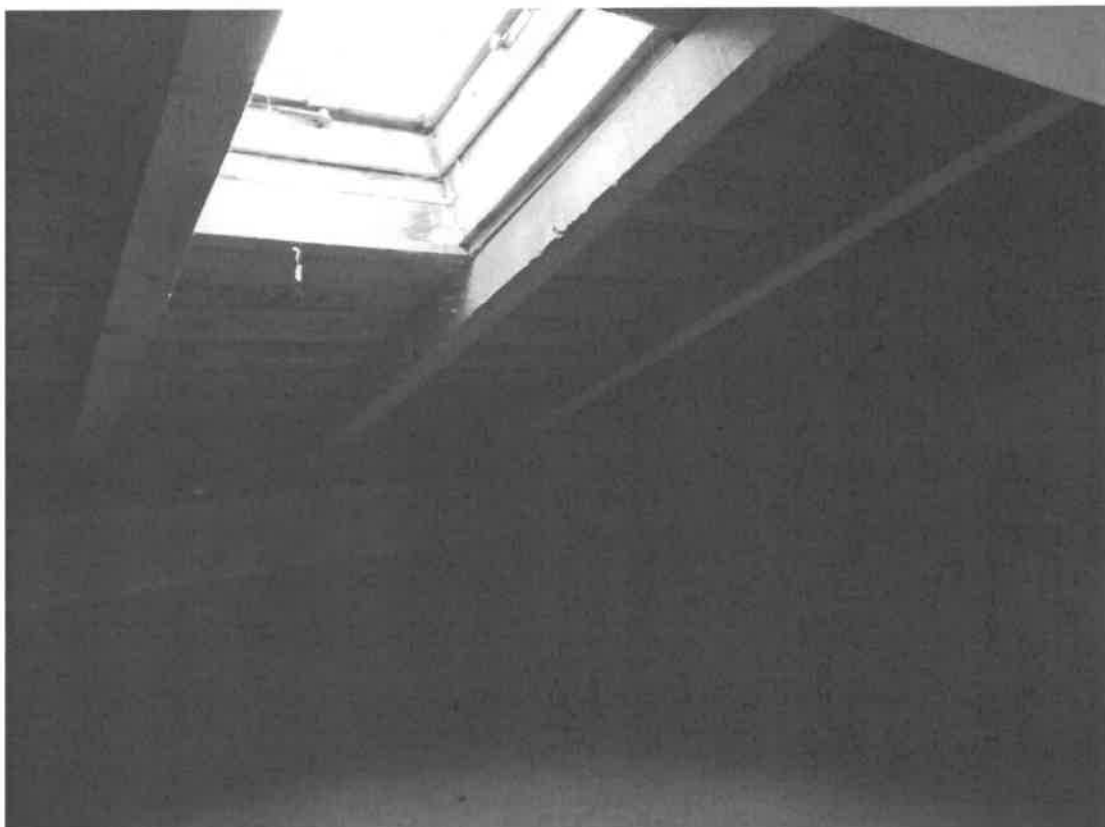
Lotto "1" / F15 - Bagno della zona notte al P.1



Lotto "1" / F16 - Secondo bagno al P.1 con accesso dalla camera matrimoniale



Lotto "1" / F17 - Botola di accesso al sottotetto



Lotto "1" / F18 - Particolare copertura in legno

■ Lotto "2"

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE

Comune di San Felice S/P (MO), Via Furlana n. 377

Villetta a schiera centrale con relativa autorimessa al piano terra ed area cortiliva esclusiva sui due fronti.

Di seguito si allega:

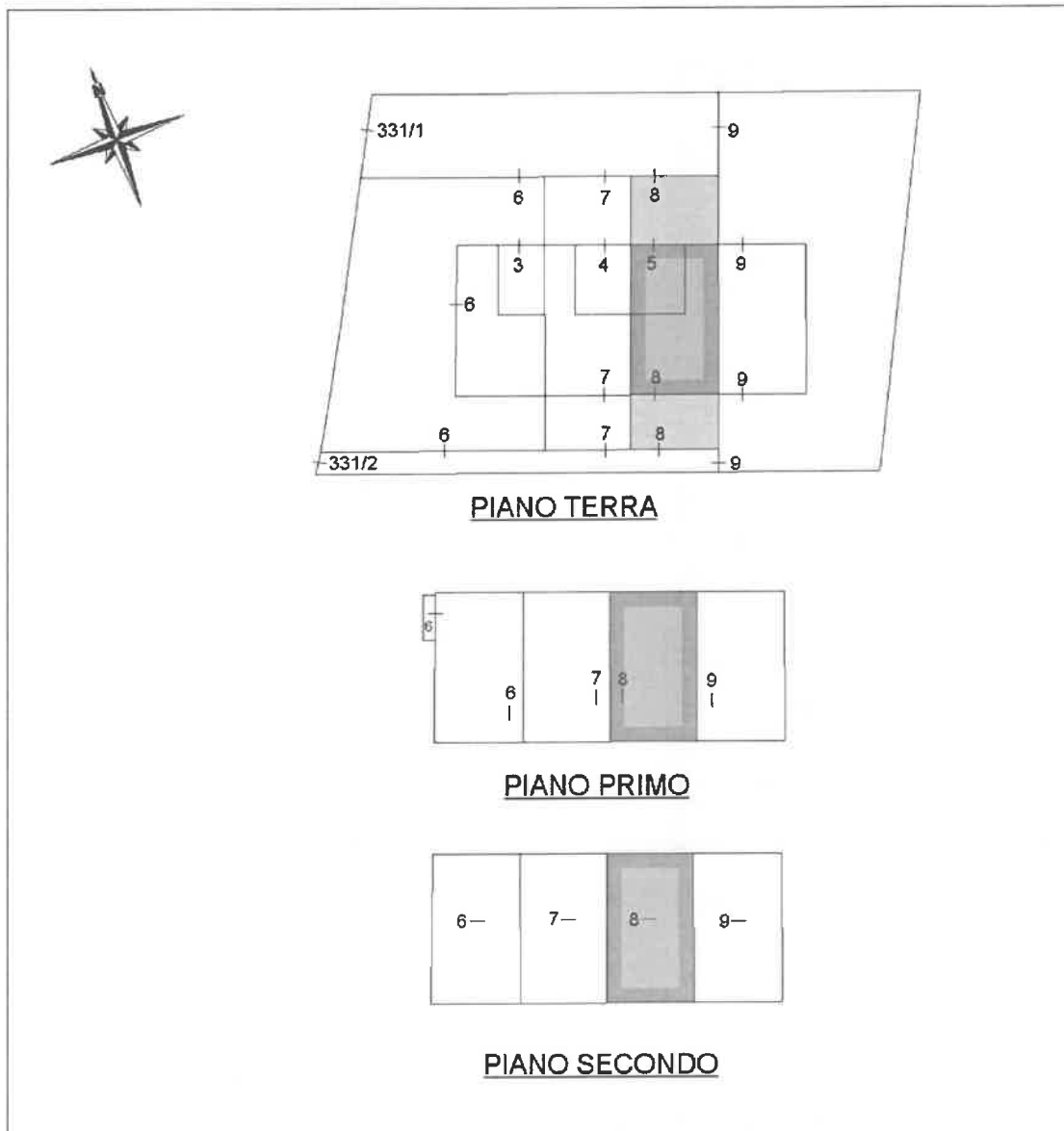


Estratto di mappa catastale del Foglio 43 (scala 1:1000) con evidenza del mappale 331 che identifica l'intero compendio delle quattro villette

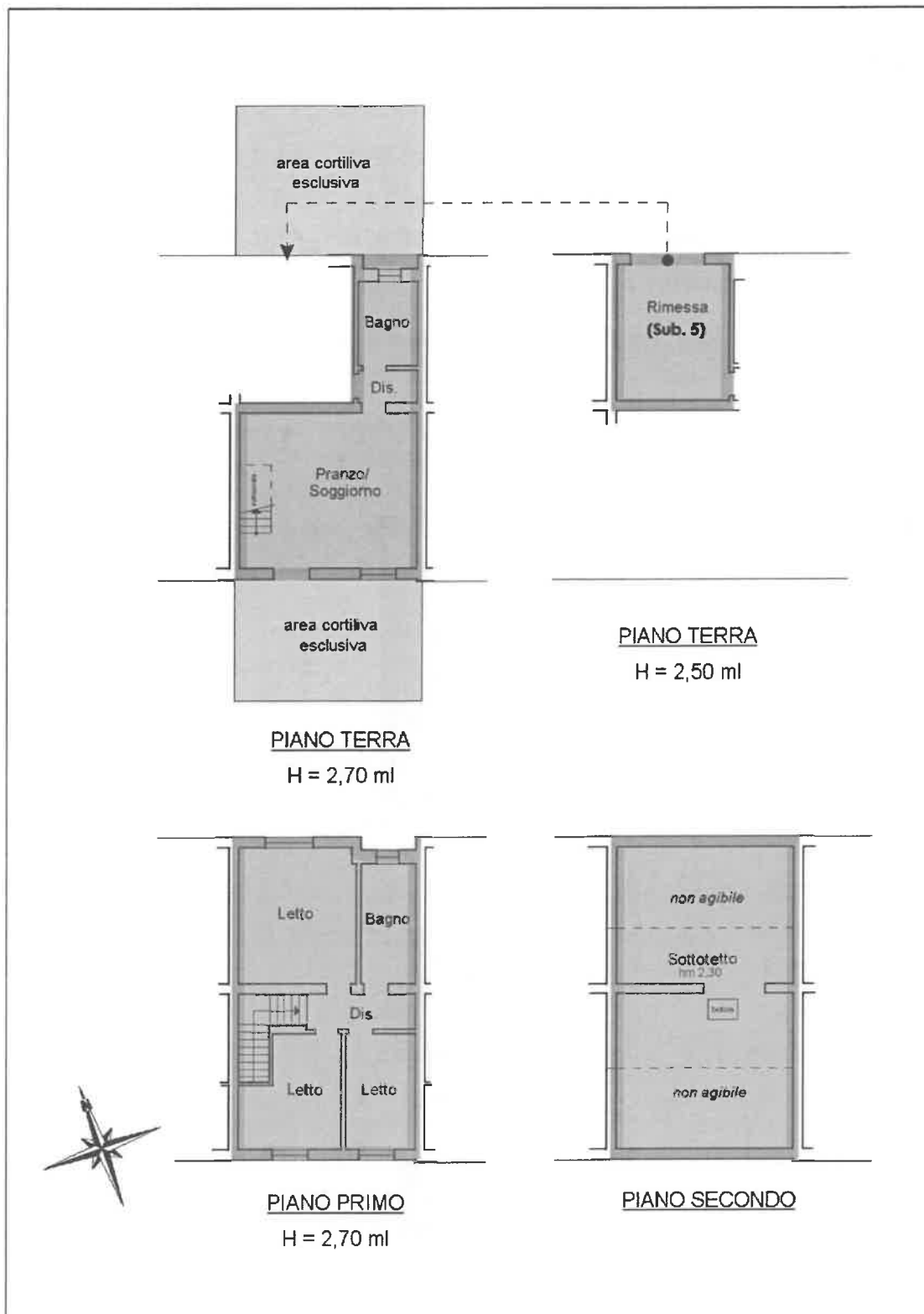
IDENTIFICAZIONE CATASTALE**Comune di San Felice S/P (MO) - Catasto fabbricati****(piena proprietà)****" - C.F. 00154780365**

- **FG. 43 - Mapp. 331 Sub. 8** - Via Furlana n. 377 - Cat. A/7 - Cl. 3 - P. T.-1-2
6 vani - Sup. Cat. mq 116 - Rendita € 619,75
- **FG. 43 - Mapp. 331 Sub. 5** - Via Furlana n. 377 - Cat. C/6 - Cl. 2 - P. T. - 17 mq
Sup. Cat. 21 mq - Rendita € 36,88

oltre alle quote comuni per legge (stradello pedonale e carrabile comuni). Di seguito si allega:



Rielaborazione grafica dell'elaborato planimetrico del Mapp. 331 (scala 1:500) con evidenza dei subalterni che identificano la villetta oggetto di stima



Rielaborazione grafica delle planimetrie catastali (scala 1:200) dell'autorimessa Sub. 5 al P.T. e della villetta Sub. 8 ai piani terra, primo e secondo sottotetto

CONFORMITÀ URBANISTICA

L'intera consistenza immobiliare in oggetto (i quattro lotti descritti in apertura), riacquisita all'attivo fallimentare a seguito del non adempimento dei compromessi di vendita registrati e successivamente scaduti, è legittimata dai seguenti provvedimenti edilizi:

- | | | |
|---|--|---|
| - Prat. n. 24/2006
(Prot. N. 9076) | PERMESSO DI
COSTRUIRE
rilasciato in data
24/07/2007 | <i>“Costruzione di fabbricato a 14 alloggi
e 4 villette in Via Furlana”</i> |
| - Prat. n. 97/2008
(Prot. n. 8749) | D.I.A
del 25/07/2008 | <i>“VARIANTE IN CORSO D'OPERA -
Costruzione di fabbricato a 14 alloggi e
4 villette in Via Furlana”</i> |
| - Prat. n. 113/2009
(Prot. n. 10882) | D.I.A
del 09/10/2009 | <i>“VARIANTE IN CORSO D'OPERA -
Costruzione di fabbricato a 14 alloggi e
4 villette in Via Furlana”</i> |

con Fine Lavori in data 07/10/2011 e contestuale deposito di Scheda Tecnica Descrittiva di cui all'Art. 20 - L.R. 31/2002 ad attestare la **Conformità Edilizia ed Agibilità**, giunta ad efficacia per *silenzio assenso*, della villetta centrale oggetto di stima e di quella adiacente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Trattasi di villetta a schiera centrale con area cortiliva sui due fronti di circa mq 60 complessivi. Il lotto presenta accesso pedonale sul fronte Sud dal percorso privato di cui a Sub. 2, e cancello carrabile sullo stradello comune di cui a Sub. 1, situato sul fronte opposto, da cui si accede all'autorimessa pertinenziale Sub. 5, ricavata nel corpo della villetta e separata dagli ambienti abitativi del P.T. da porta taglia fuoco. La recinzione è costituita da muretto con sovrastante inferriata metallica.

La struttura del fabbricato è in muratura di termo-laterizio con cappotto esterno intonacato; la copertura è a due falde con struttura in legno, isolamento termico e sovrastante manto in laterizio.

Le finiture interne sono di tipo corrente: pavimenti generalmente in ceramica in tutti gli ambienti, in marmo tipo botticino per la scala di collegamento fra i due piani. È presente una zona sottotetto non abitabile, attualmente accessibile mediante scala a chiocciola in legno: tale elemento rappresenta una difformità rispetto alla stato legittimato, e pertanto potrà essere sanata o rimessa in pristino ai sensi di legge.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera, scuri esterni sempre in legno; il portone al piano terra è di tipo blindato, con finitura in legno e serratura a doppia mappa.

L'impianto di riscaldamento a termo-gas autonomo è generalmente del tipo a pavimento, con elementi termo-arredo nei soli bagni; la caldaia a camera stagna marca "IMMERGAS" è posta al piano sottotetto.

Stato manutentivo medio / buono.

DIMENSIONI

La Superficie Commerciale è stata ricavata dallo scrivente mediante la digitalizzazione vettoriale delle planimetrie catastali e successivo confronto con gli elaborati grafici di progetto, acquisiti in fase di sopralluogo. Le risultanze, con gli opportuni ragguagli secondo gli usi (autorimessa al 50%, sottotetto al 30%, area cortiliva al 10%), portano ad una Superficie Commerciale totale di **mq 151**.

VALUTAZIONE

Considerate:

- l'ubicazione del complesso di quattro villette a schiera all'interno del territorio comunale di San Felice S/P (MO), in zona leggermente periferica ma ben servita
- la tipologia costruttiva e lo stato di finitura della villetta in oggetto, come riscontrato in sede di sopralluogo e raffigurato nell'allegata documentazione fotografica
- l'età dell'immobile (oltre 10 anni)
- il suo stato manutentivo *medio/buono*

tenuto conto:

- che in data 20/01/2011 era stata stipulata "Convenzione per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata di cui agli Artt. 30, comma 3 e 31 della LR n. 31 del 2002" tra il Comune di S. Felice S/P e la Società ' (repertorio n. 10897, debitamente registrata e trascritta al n. 2792 in data 15/02/2011, con durata ventennale), nella quale veniva fissato un prezzo massimo di alienazione per gli immobili normati dalla convenzione stessa
- che, ai sensi degli Artt. 8-9-10 di detta convenzione, tale valore dovrà essere preso come riferimento anche per il calcolo di un eventuale canone di locazione degli immobili
- che, con Protocollo N.0007429/2023 del 08/06/2023, il Comune di San Felice S/P comunicava alla Curatela che il prezzo massimo di alienazione dell'immobile in oggetto ammonta ad € 219.704,43 con validità dello stesso fino all'08/06/2024

preso atto infine:

- delle informazioni desunte dalla consultazione delle banche dati delle quotazioni immobiliari per beni simili (al solo scopo di avere un orientamento, poiché tali quotazioni non possono intendersi sostitutivi della stima ma soltanto di aiuto alla stessa)

lo scrivente, in scienza e coscienza, piena responsabilità e consapevolezza, attribuisce al compendio descritto la complessiva valutazione *a corpo* di:

€ 145.000,00
(centoquarantacinquemila euro)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

L'allegata documentazione fotografica, composta da **n. 15 riprese**, contribuisce ad illustrare le caratteristiche principali del compendio immobiliare oggetto di stima.



Lotto "2" / F1 - Vista di insieme delle quattro villette



Lotto "2" / F2 - Stradello pedonale comune (Sub. 2) sul fronte Est delle villette



Lotto "2" / F3 - Cancellone pedonale di accesso all'area cortiliva pertinenziale



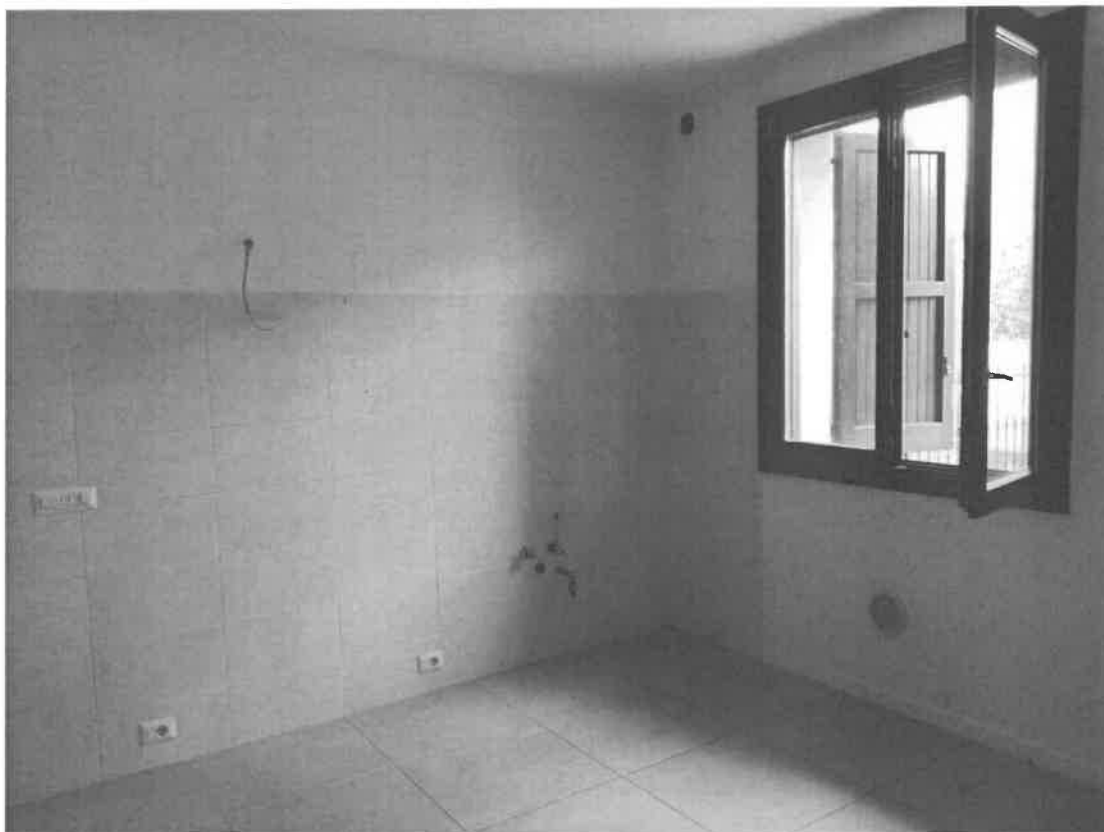
Lotto "2" / F4 - Fronte Est della villetta Sub. 8 dallo stradello pedonale comune



Lotto "2" / F5 - Ingresso e zona giorno al P.T.



Lotto "2" / F6 - La zona soggiorno/pranzo inquadrata verso la scala di accesso al P.1



Lotto "2" / F7 - Particolare dell'angolo cottura



Lotto "2" / F8 - Particolare del bagno di servizio al P.T.



Lotto "2" / F9 - Camera da letto di fianco al vano scala



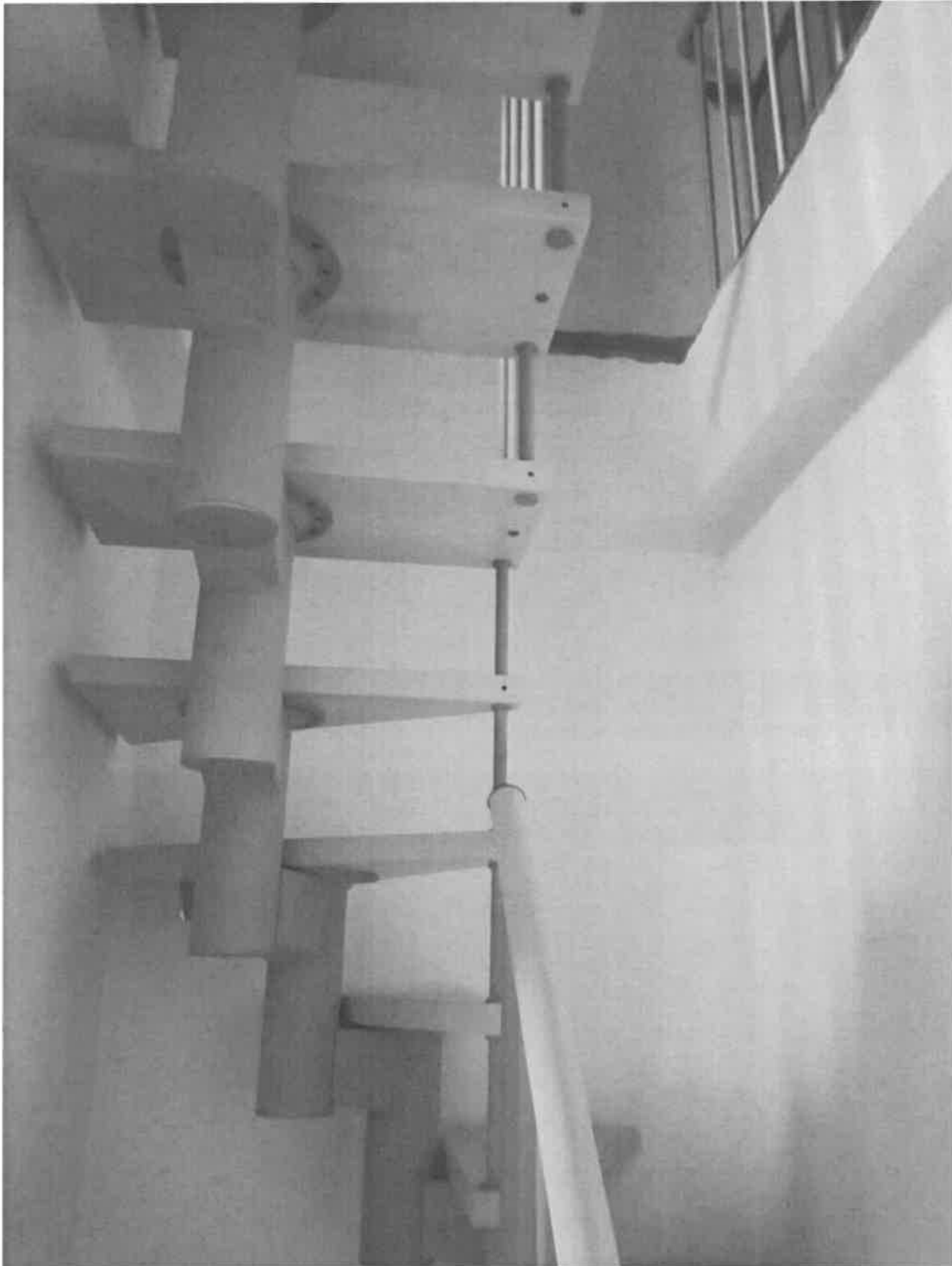
Lotto "2" / F10 - Altra camera singola nell'angolo di Sud/Ovest



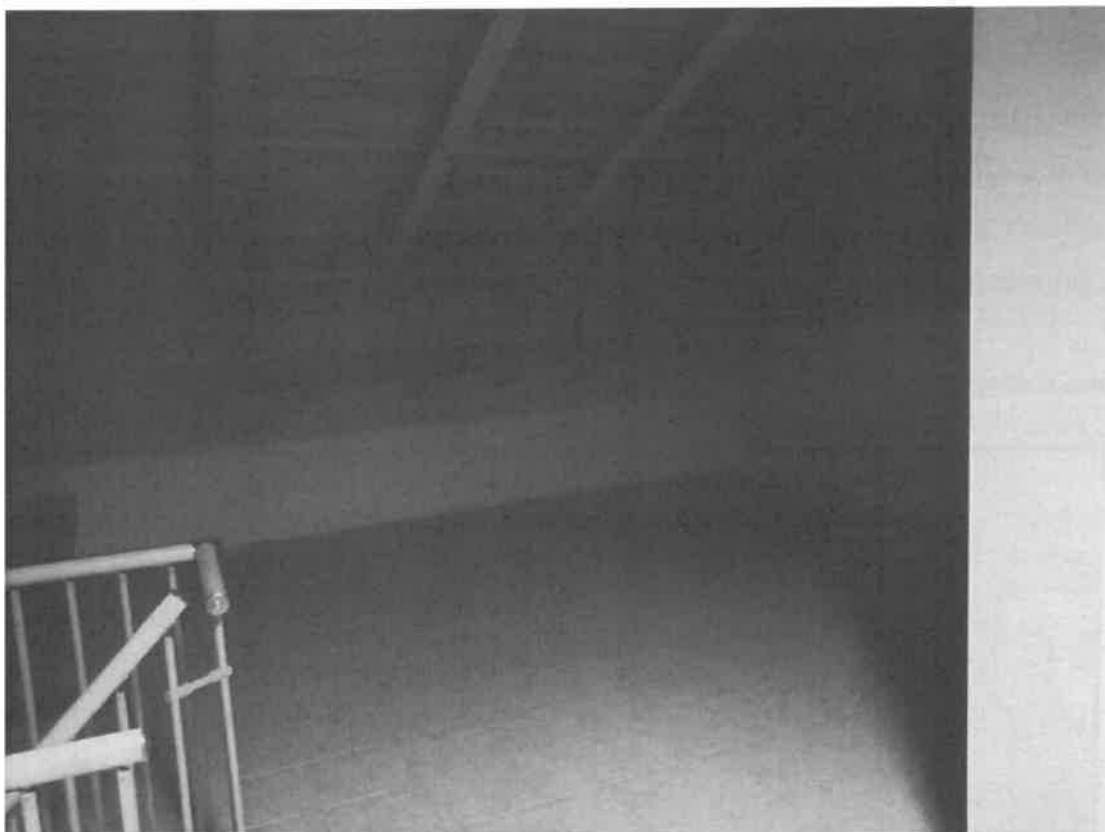
Lotto "2" / F11 - Camera da letto matrimoniale



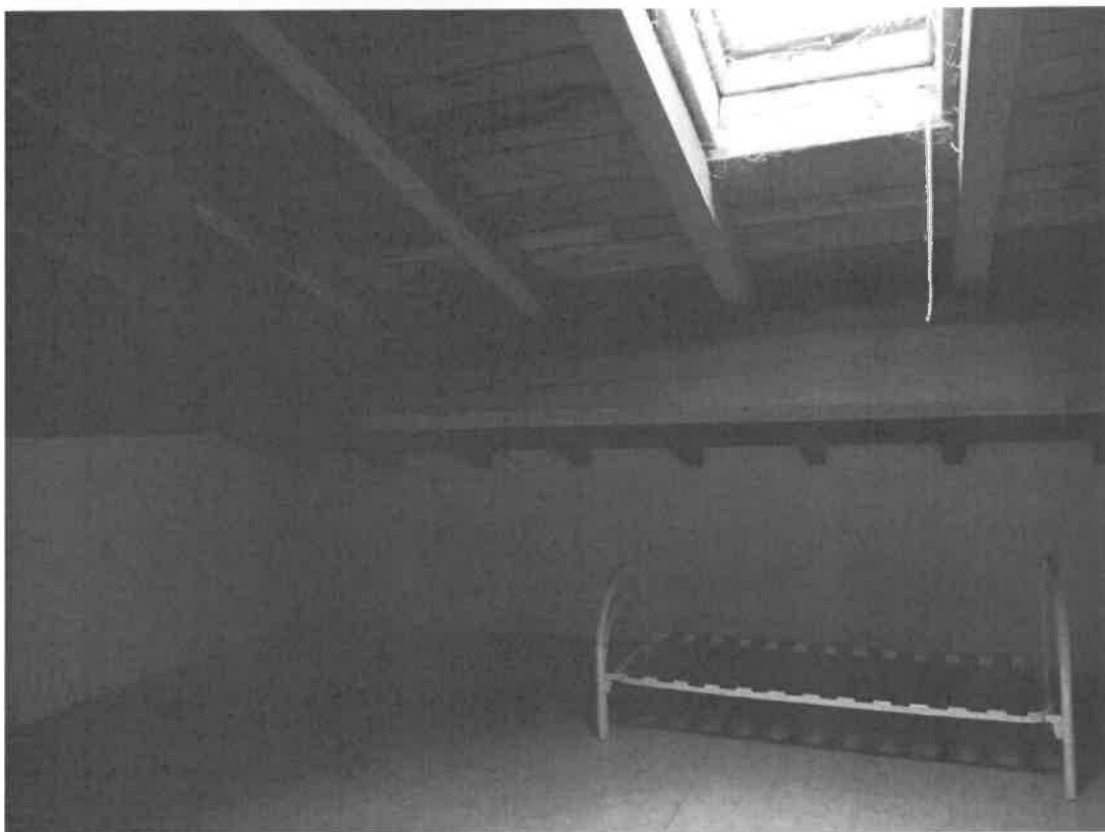
Lotto "2" / F12 - Bagno della zona notte al piano primo



Lotto "2" / F13 - Scala a chiocciola per l'accesso al sottotetto



Lotto "2" / F14 - Sbarco della scala al sottotetto



Lotto "2" / F15 - Vista di insieme del sottotetto con particolare della struttura di copertura

■ Lotto "3"

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE

Comune di San Felice S/P (MO), Via Furlana n. 389 Int. 3

Unità abitativa posta al primo piano di fabbricato condominiale di complessivi n. 14 alloggi, con relativa autorimessa pertinenziale al piano terra.

Di seguito si allega:

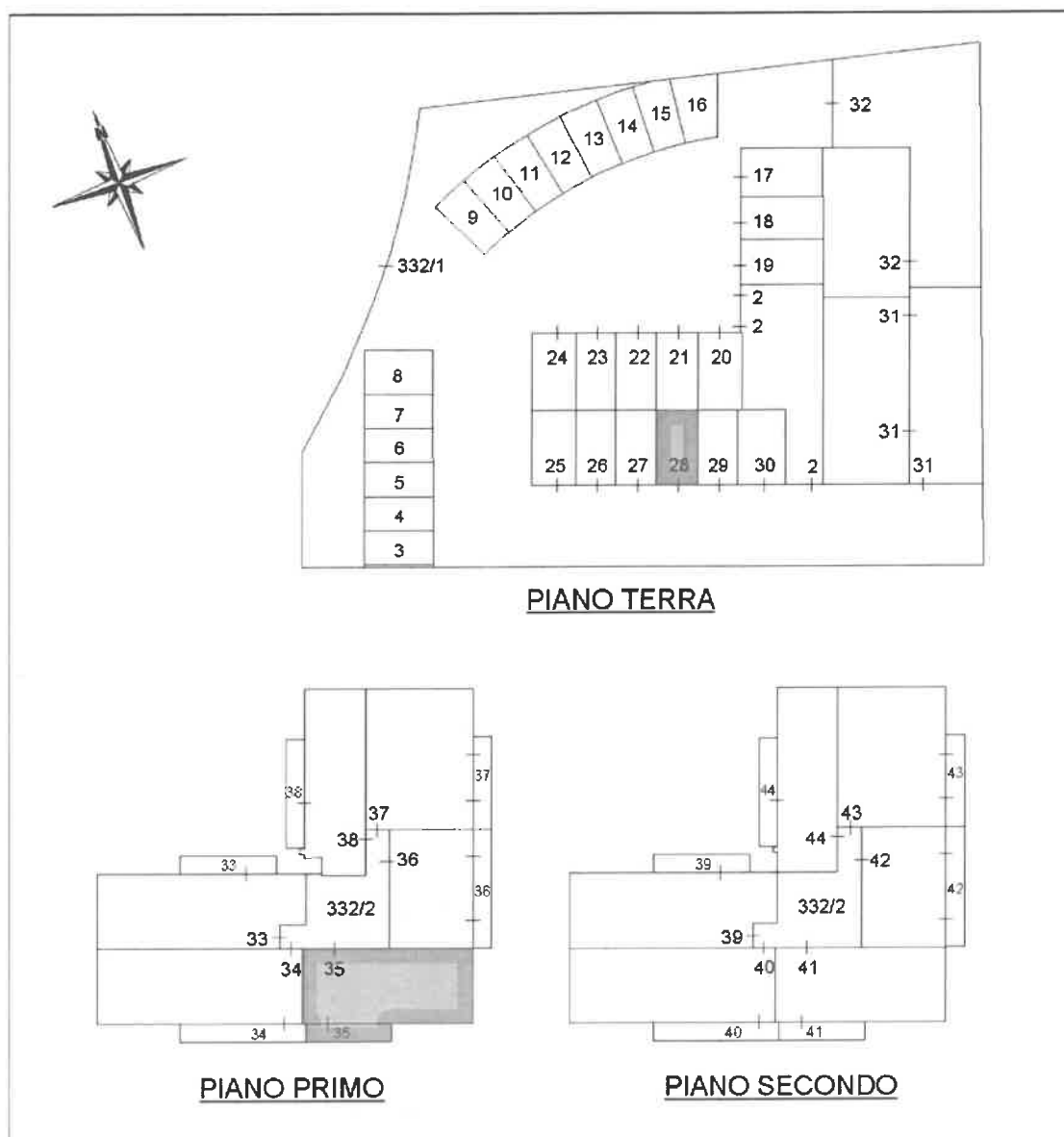


Estratto di mappa catastale del Foglio 43 (scala 1:1000) con evidenza del mappale 332 che identifica il fabbricato

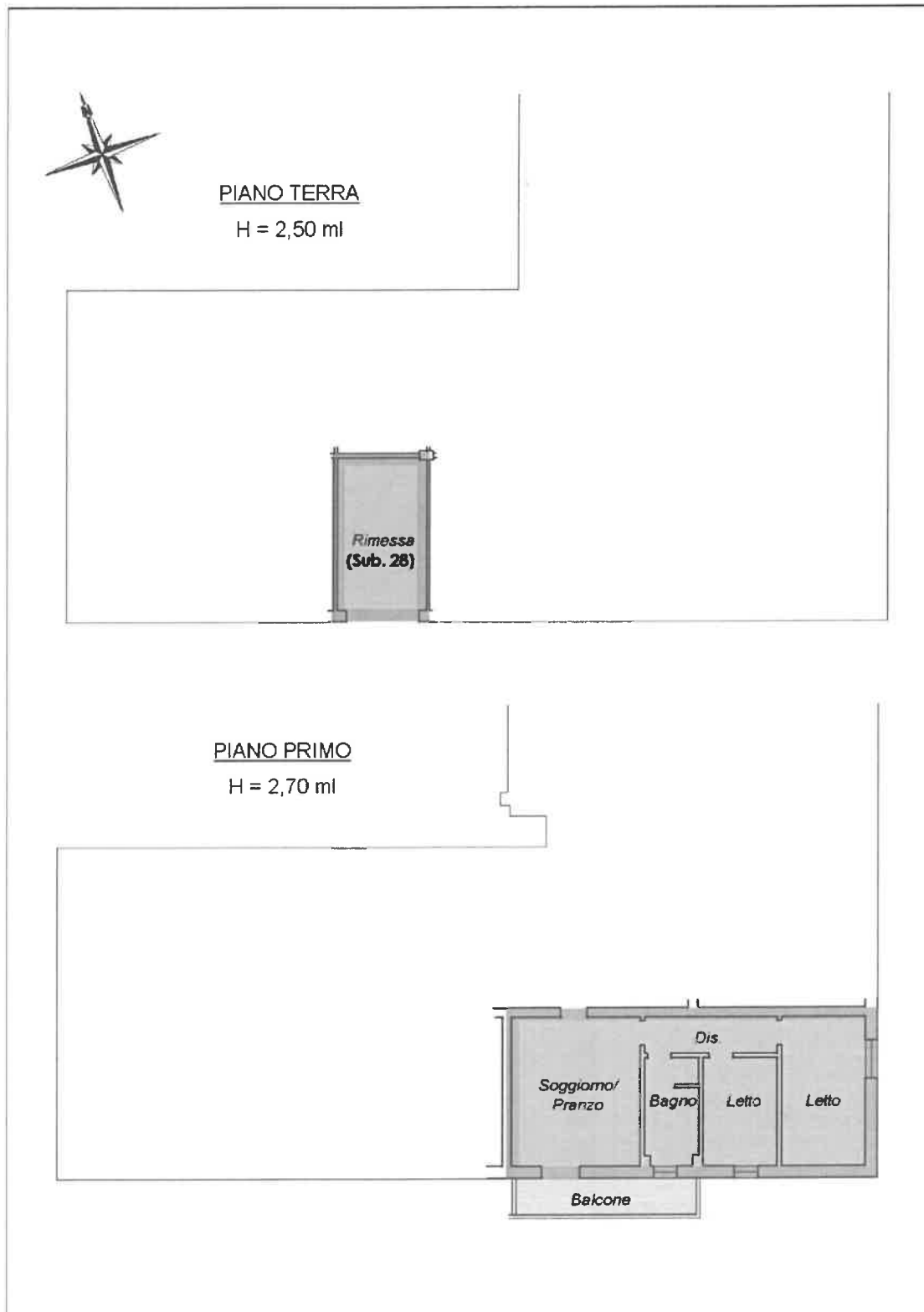
IDENTIFICAZIONE CATASTALE**Comune di San Felice S/P (MO) - Catasto fabbricati****(piena proprietà)****" - C.F.**

- **FG. 43 - Mapp. 332 Sub. 35 - Via Furlana n. 389 Int. 3 - Cat. A/2 - Cl. 2 - P. 1**
3,5 vani - Sup. Cat. mq 72 - Rendita € 316,33
- **FG. 43 - Mapp. 332 Sub. 28 - Via Furlana n. 389 - Cat. C/6 - Cl. 2 - P. T. - 15 mq**
Sup. Cat. 17 mq - Rendita € 32,54

oltre alle quote comuni per legge (area cortiliva, vano scale e C.T.). Di seguito si allega:



Rielaborazione grafica dell'elaborato planimetrico del Mapp. 332 (scala 1:500) con evidenza dei subalterni che identificano il compendio oggetto di stima



Rielaborazione grafica delle planimetrie catastali (scala 1:200) dell'autorimessa Sub. 28 al P.T. e dell'appartamento Sub. 35 al P.1

CONFORMITÀ URBANISTICA

L'intera consistenza immobiliare in oggetto (i quattro lotti descritti in apertura), riacquisita all'attivo fallimentare a seguito del non adempimento dei compromessi di vendita registrati e successivamente scaduti, è legittimata dai seguenti provvedimenti edilizi:

- | | | |
|---|---|---|
| - Prat. n. 24/2006
(Prot. n. 9076) | PERMESSO DI COSTRUIRE
rilasciato in data
24/09/2007 | <i>“Costruzione di fabbricato a 14 alloggi e 4 villette in Via Furlana”</i> |
| - Prat. n. 97/2008
(Prot. n. 8749) | D.I.A
del 25/07/2008 | <i>“VARIANTE IN CORSO D’OPERA -
Costruzione di fabbricato a 14 alloggi e 4 villette in Via Furlana”</i> |
| - Prat. n. 113/2009
(Prot. n. 10882) | D.I.A
del 09/10/2009 | <i>“VARIANTE IN CORSO D’OPERA -
Costruzione di fabbricato a 14 alloggi e 4 villette in Via Furlana”</i> |

con Fine Lavori in data 19/11/2009 e contestuale deposito di Scheda Tecnica Descrittiva di cui all'Art. 20 - L.R. 31/2002 ad attestare la **Conformità Edilizia ed Agibilità** dei fabbricati (ad eccezione delle due villette centrali del lotto confinante, per le quali furono richieste due proroghe all'ultimazione dei lavori), giunta ad efficacia per *silenzio assenso*.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Trattasi di appartamento al primo piano di fabbricato condominiale di complessivi tre piani fuori terra, di cui quello terreno in parte adibito ad autorimesse pertinenziali delle varie unità abitative. Il lotto, recintato da muretto con sovrastante inferriata metallica, presenta accesso pedonale e carrabile direttamente da Via Furlana.

La struttura del fabbricato è in c.c.a. con tamponamento in muratura di termo-laterizio con cappotto esterno alternato a porzioni in faccia a vista; la copertura è a falde con isolamento termico e sovrastante manto in laterizio. Vano scala condominiale con pavimentazione in granito e pianerottoli in ceramica, ringhiera in ferro battuto e copertura in legno.

Le finiture interne dell'appartamento Sub. 35 al primo piano sono di tipo corrente: pavimenti in ceramica negli ambienti a giorno, nel disimpegno notte e nel bagno, in legno nelle camere. È presente un balcone sul fronte Sud, accessibile da porta-finestra sulla zona pranzo/soggiorno, con pavimentazione in ceramica e parapetto in muratura faccia a vista.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera, scuri esterni sempre in legno; il portone al piano è di tipo blindato, con finitura in legno e serratura a doppia mappa. L'impianto di riscaldamento è centralizzato con caldaia a gas a condensazione e contabilizzatori di calorie

all'ingresso dei singoli alloggi; pannelli radianti a pavimento, con elementi termo-arredo nel solo bagno.

Al piano terra si trova l'autorimessa pertinenziale, accessibile dall'area cortiliva recintata condominiale: presenta portone basculante in metallo verniciato e pavimentazione in ceramica. *Stato manutentivo medio / buono.*

DIMENSIONI

La Superficie Commerciale è stata ricavata dallo scrivente mediante la digitalizzazione vettoriale delle planimetrie catastali e successivo confronto con gli elaborati grafici di progetto, acquisiti in fase di sopralluogo. Le risultanze, con gli opportuni ragguagli secondo gli usi (autorimessa e balcone al 50%), portano ad una Sup. Comm. totale di **mq 84**.

VALUTAZIONE

Considerate:

- l'ubicazione del complesso all'interno del territorio comunale di San Felice S/P (MO), in zona leggermente periferica ma ben servita
- la tipologia costruttiva del fabbricato cui appartiene l'unità abitativa in oggetto e lo stato di finitura della stessa, come riscontrato in sede di sopralluogo e raffigurato nell'allegata documentazione fotografica
- l'età dell'immobile (oltre 10 anni)
- lo stato manutentivo *medio / buono* dell'appartamento

tenuto conto:

- che in data 20/01/2011 era stata stipulata "*Convenzione per gli interventi di edilizia abitativa convenzionata di cui agli Artt. 30, comma 3 e 31 della LR n. 31 del 2002*" tra il Comune di S. Felice S/P e la Società (repertorio n. 10897, debitamente registrata e trascritta al n. 2792 in data 15/02/2011, con durata ventennale), nella quale veniva fissato un prezzo massimo di alienazione per gli immobili normati dalla convenzione stessa
- che, ai sensi degli Artt. 8-9-10 di detta convenzione, tale valore dovrà essere preso come riferimento anche per il calcolo di un eventuale canone di locazione degli immobili
- che, con Protocollo N.0007427/2023 del 08/06/2023, il Comune di San Felice S/P comunicava alla Curatela che il prezzo massimo di alienazione dell'immobile in oggetto ammonta ad € 143.760,82 con validità dello stesso fino all'08/06/2024

preso atto infine:

- delle informazioni desunte dalla consultazione delle banche dati delle quotazioni immobiliari per beni simili (al solo scopo di avere un orientamento, poiché tali quotazioni non possono intendersi sostitutivi della stima ma soltanto di aiuto alla stessa)

lo scrivente, in scienza e coscienza, piena responsabilità e consapevolezza, attribuisce al compendio descritto la complessiva valutazione *a corpo* di:

€ 85.000,00
(ottantacinquemila euro)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

L'allegata documentazione fotografica, composta da **n. 12 riprese**, contribuisce ad illustrare le caratteristiche principali del compendio immobiliare oggetto di stima.



Lotto "3" / F1 - Vista di insieme del fabbricato al civico 389 di Via Furlana



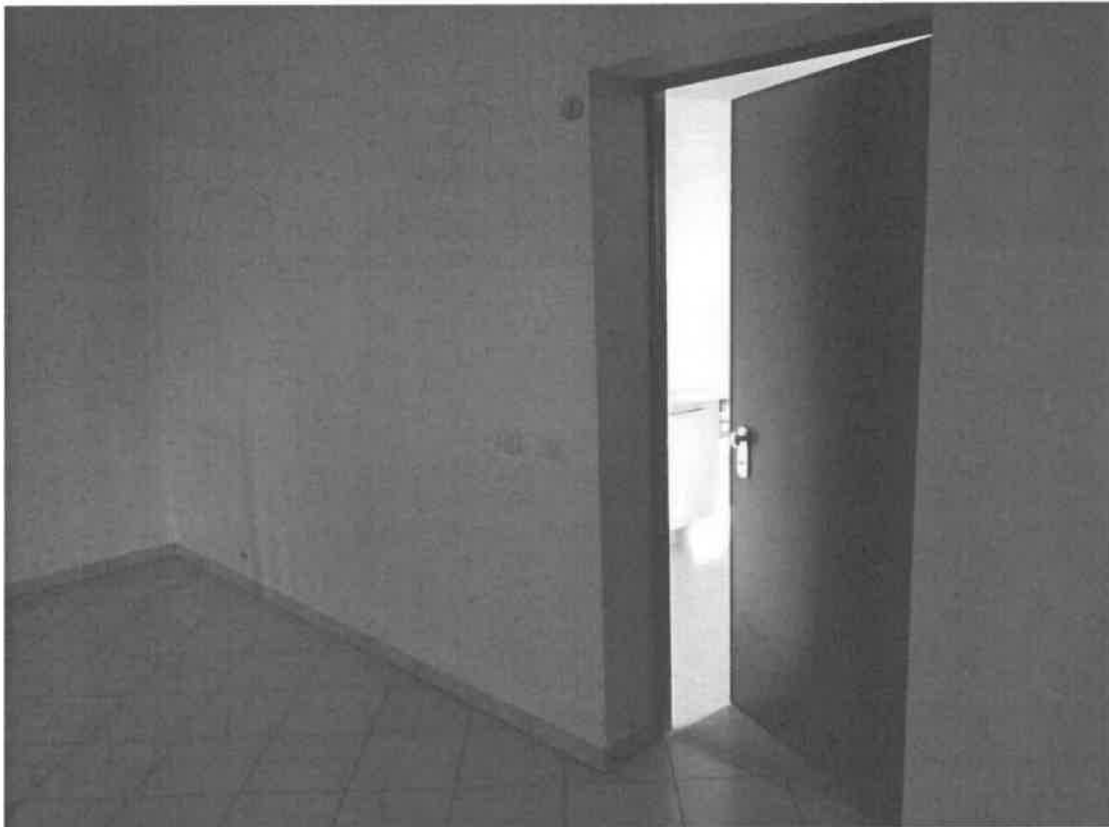
Lotto "3" / F2 - Fronte Sud del fabbricato con individuazione dell'autorimessa Sub. 28 al P.T. e dell'appartamento Sub. 35 al P.1



Lotto "3" / F3 - Particolare dell'autorimessa



Lotto "3" / F4 - Vano scala condominiale



Lotto "3" / F5 - Pianerottolo e portone di accesso all'appartamento Int. 3 (Sub. 35)



Lotto "3" / F6 - Vista di insieme della zona giorno verso l'ingresso



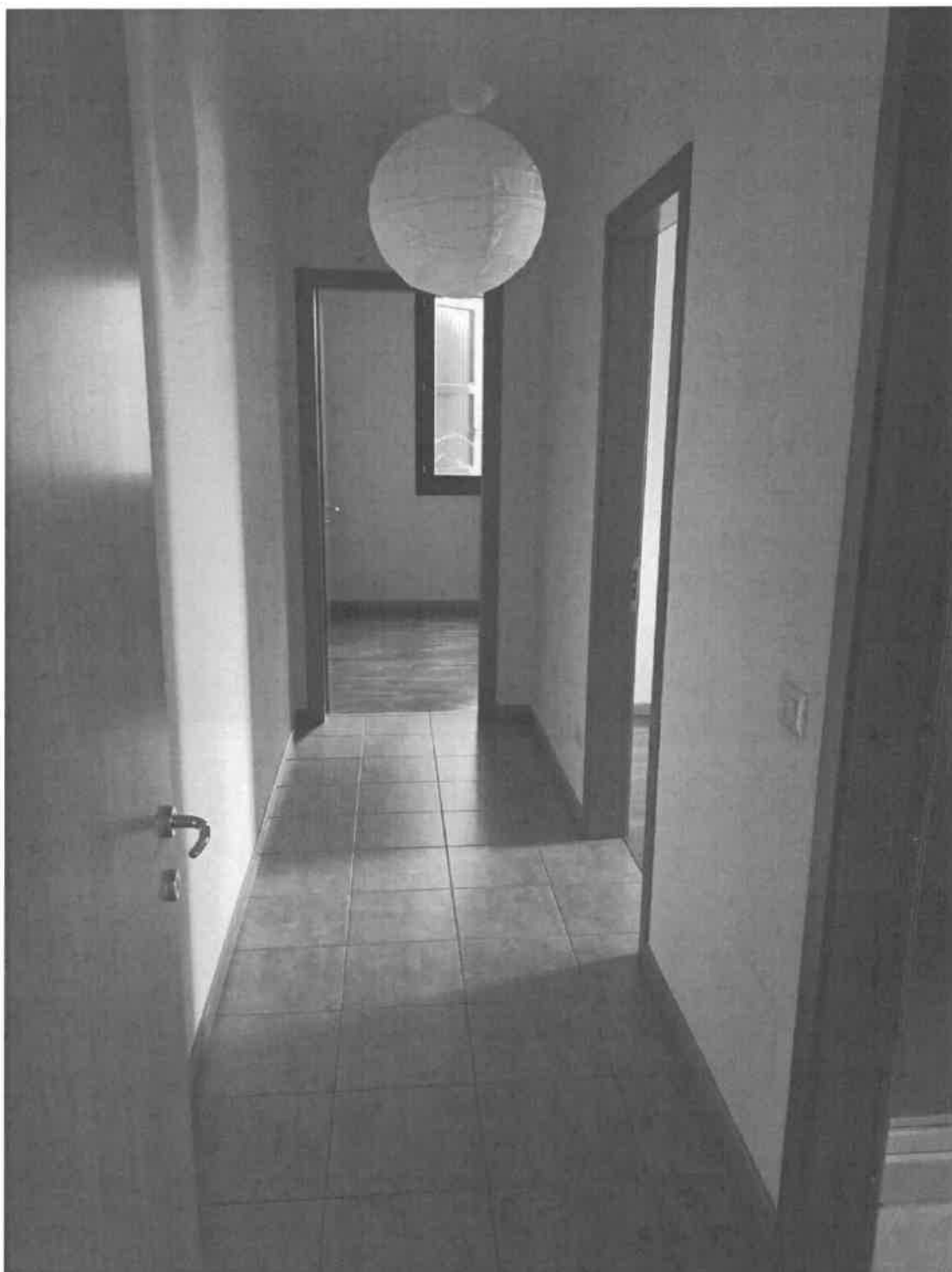
Lotto "3" / F7 - Particolare della cucina, la cui parete attrezzata esistente fa parte della dotazione



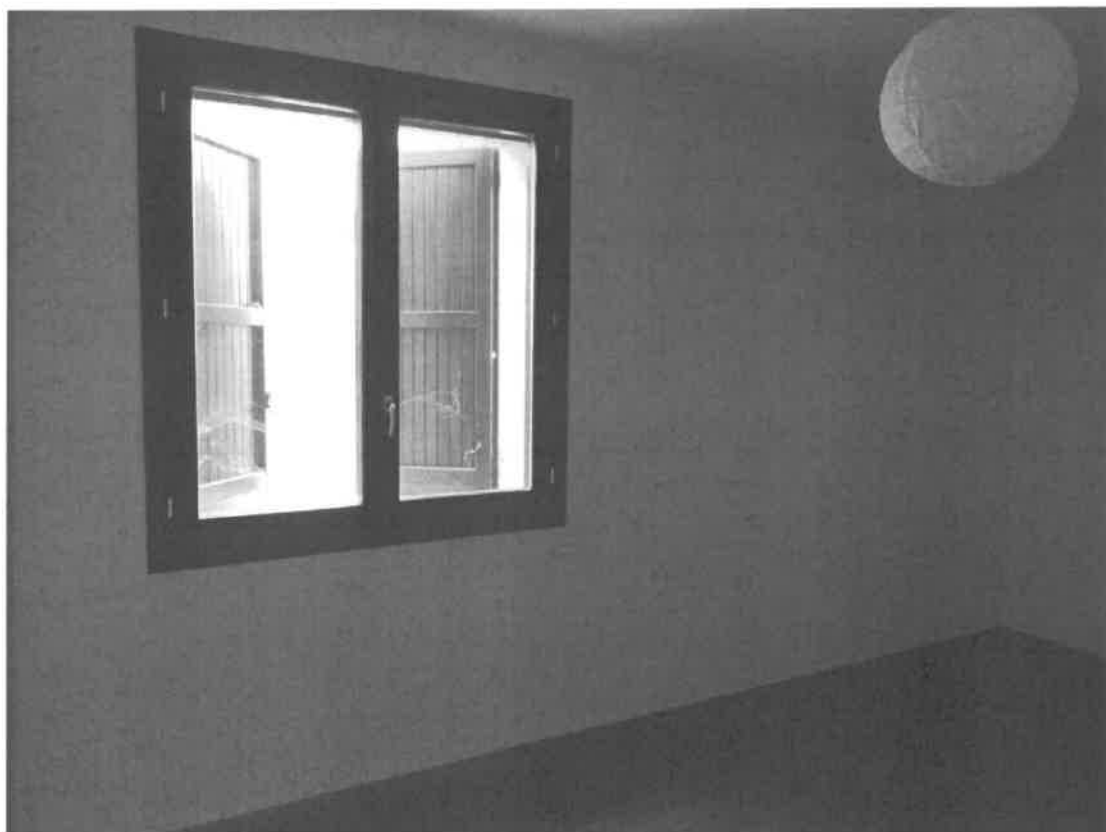
Lotto "3" / F8 - Porta-finestra della zona giorno



Lotto "3" / F9 - Balcone sul fronte Sud dell'appartamento



Lotto "3" / F10 - Disimpegno notte con accesso alle due camere da letto e al bagno



Lotto "3" / F11 - Camera da letto matrimoniale



Lotto "3" / F12 - Vista di insieme del bagno

■ Lotto "4"

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE

Comune di San Felice S/P (MO), Via Furlana n. 389

N. 5 posti auto a raso situati nell'area cortiliva di fabbricato condominiale di complessivi n. 14 alloggi.

Di seguito si allega:



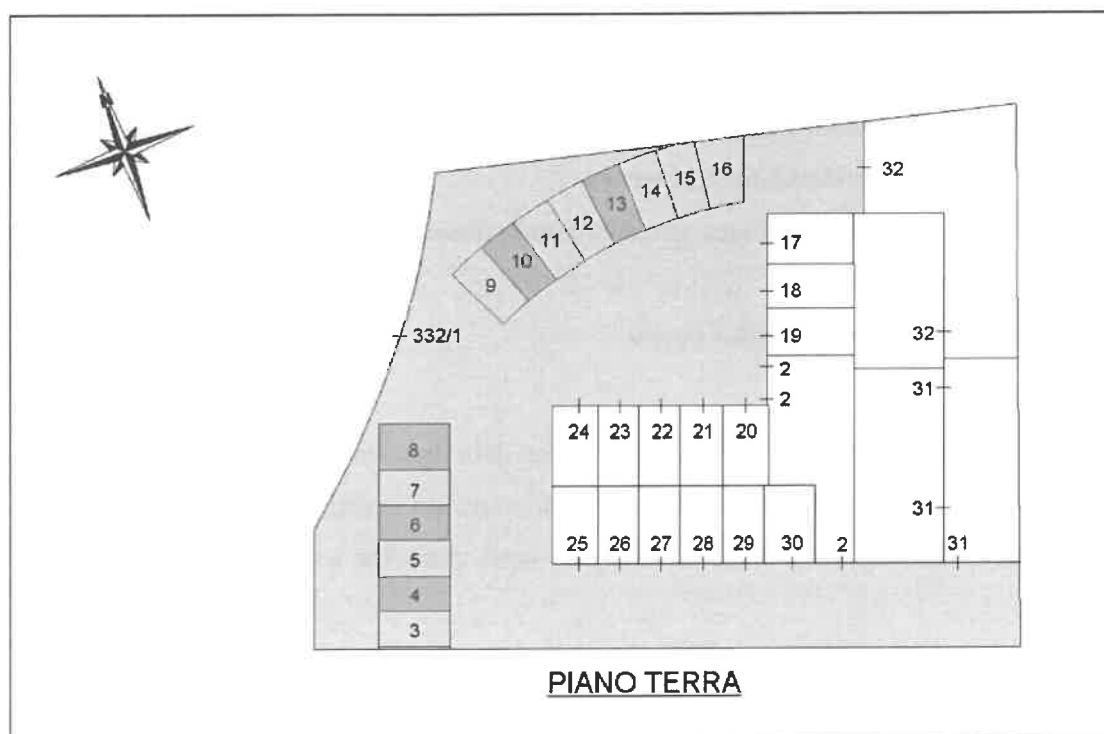
Estratto di mappa catastale del Foglio 43 (scala 1:1000) con evidenza del mappale 332 che identifica il lotto

IDENTIFICAZIONE CATASTALE**Comune di San Felice S/P (MO) - Catasto fabbricati****(piena proprietà)****C.F.**

- **FG. 43 - Mapp. 332 Sub. 4** - Via Furlana n. 389 - Cat. C/6 - Cl. 2 - P. T. - 13 mq
Sup. Cat. 13 mq - Rendita € 28,20
- **FG. 43 - Mapp. 332 Sub. 6** - Via Furlana n. 389 - Cat. C/6 - Cl. 2 - P. T. - 13 mq
Sup. Cat. 13 mq - Rendita € 28,20
- **FG. 43 - Mapp. 332 Sub. 8** - Via Furlana n. 389 - Cat. C/6 - Cl. 2 - P. T. - 16 mq
Sup. Cat. 16 mq - Rendita € 34,71
- **FG. 43 - Mapp. 332 Sub. 10** - Via Furlana n. 389 - Cat. C/6 - Cl. 2 - P. T. - 13 mq
Sup. Cat. 13 mq - Rendita € 28,20
- **FG. 43 - Mapp. 332 Sub. 13** - Via Furlana n. 389 - Cat. C/6 - Cl. 2 - P. T. - 13 mq
Sup. Cat. 13 mq - Rendita € 28,20

oltre alle quote comuni per legge.

Di seguito si allega:



Stralcio e rielaborazione grafica dell'elaborato planimetrico del Mapp. 332 (scala 1:500) con evidenza dell'area cortiliva della palazzina e dei subalterni che identificano i posti auto oggetto di stima

CONFORMITÀ URBANISTICA

Per la conformità urbanistica dei posti auto si rimanda a quella generale della palazzina di n. 14 alloggi, di cui si è riferito al capitolo precedente, nella cui area cortiliva sono collocati i parcheggi in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Trattasi di n. 5 posti auto scoperti a raso, ricavati all'interno di area cortiliva pertinenziale di fabbricato condominiale. L'intero lotto è recintato da muretto con sovrastante inferriata metallica, e presenta accesso carrabile mediante ampio cancello metallico automatizzato su Via Furlana. La pavimentazione dell'area cortiliva è realizzata in autobloccanti di cemento posati a spina di pesce; sono presenti elementi di illuminazione privata.

DIMENSIONI

Per la determinazione della Superficie Commerciale si fa riferimento a quella catastale di ciascun posto auto, assolutamente congrua dopo controllo sul posto.

VALUTAZIONE

Considerate:

- l'ubicazione del lotto all'interno del territorio comunale di San Felice S/P (MO), in zona leggermente periferica ma ben servita
- la tipologia costruttiva dell'area cortiliva condominiale, in cui sono localizzati i cinque posti auto scoperti
- il loro stato manutentivo *medio / buono*

tenuto conto:

- delle informazioni desunte dalla consultazione delle banche dati delle quotazioni immobiliari per beni simili (al solo scopo di avere un orientamento, poiché tali quotazioni non possono intendersi sostitutivi della stima ma soltanto di aiuto alla stessa)

lo scrivente, in scienza e coscienza, piena responsabilità e consapevolezza, attribuisce al compendio descritto la complessiva valutazione *a corpo* di

€ 8.000,00
(ottomila euro)

che deriva dalla attribuzione di € 2.000,00 al parcheggio Sub. 8 di mq 16 e di € 1.500,00 cadauno agli altri quattro posti auto di mq 13.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

L'allegata documentazione fotografica, composta da n. 3 riprese, contribuisce ad illustrare le caratteristiche principali del compendio immobiliare oggetto di stima.



Lotto "4" / F1 - Vista di insieme del fabbricato al civico 389 di Via Furlana, nella cui area cortiliva sono localizzati i cinque posti auto scoperti in oggetto



Lotto "4" / F2 - Il cancello carraio inquadrato dall'interno dell'area cortiliva



Lotto "4" / F3 - Parcheggio a raso sul fronte strada con particolare della pavimentazione in autobloccanti

* * * * *

NOTA CONCLUSIVA

Si ricorda infine, a favore della massa dei Creditori, che l'aggiudicazione in asta competitiva di ciascun immobile potrà avvenire a prezzi anche maggiori rispetto a quelli previsti dalla convenzione più volte citata, e riportati nei singoli capitoli della presente relazione.

Tali prezzi, nella vigenza della convenzione (fino al 2031), non potranno invece essere superati in caso di successiva rivendita dei beni da parte dell'Aggiudicatario, così come il loro eventuale canone di locazione dovrà mantenersi entro i limiti stabiliti dalla convenzione stessa.

* * * * *

Ad evasione dell'incarico ricevuto, lo scrivente sottoscrive la presente relazione di n. 48 pagine, oltre al frontespizio.

Modena, 5 maggio 2024.

Dott. Ing. Claudio Timellini



