

TRIBUNALE DI MODENA

Liquidazione Giudiziale n. 27/2024 R.G.

A.M.F. S.r.l.

GIUDICE DELEGATO: DOTT. CARLO BIANCONI

**** * ****

CURATORE DOTT. MICHELE TOMIOZZO

**** * ****

Il sottoscritto Arch. Andrea Buggini, con studio in Modena, Via Gherarda n. 4, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Modena al n. 327, veniva nominato perito stimatore con incarico di stimare i beni immobili di seguito descritto, siti in Camposanto (MO), Via Dell'Artigianato nn. 14-24.

Preso visione della documentazione fornita, effettuati i rilievi e gli accertamenti possibili, esperite le necessarie visure presso gli uffici competenti, lo scrivente è in grado di esporre quanto segue.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO:

A) Criteri di valutazione ed operazioni

B) Immobili

A- CRITERI DI VALUTAZIONE ed OPERAZIONI

Gli immobili sono valutati nello stato di fatto e diritto in cui si trovano attualmente, tenendo in considerazione i prezzi medi correnti sul mercato per beni aventi caratteristiche costruttive e tipologiche simili, delle banche dati del settore immobiliare (ad es. Agenzia del Territorio – OMI ove presenti), considerando le destinazioni urbanistiche, le opere eseguite per la sistemazione delle aree, la viabilità, gli allacciamenti, le reti fognarie, le recinzioni e quant'altro presente; si

è tenuto conto altresì della vetustà, delle condizioni d'uso e degli eventuali vincoli e/o servitù attualmente presenti; le valutazioni sono da intendersi al netto delle spese tutte necessarie per regolarizzare le difformità edilizie rilevate, anche catastali e tecniche e/o per i relativi ripristini/ricostruzioni, da effettuarsi a cura della parte acquirente con le modalità e la tempistica previste dalla Legge.

Le valutazioni sono altresì da intendersi al netto dei costi necessari per eventuali bonifiche, il cui accertamento esula comunque dall'incarico affidatomi.

Le superfici commerciali sono calcolate secondo i criteri comunemente adottati comprendendo per intero le murature ed al 50% quelle in comune ad altre unità immobiliari.

Il valore di mercato può essere definito come l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il valore in sede giudiziale può essere definito come l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.

I valori nel seguito riportati tengono conto di tutte le considerazioni esposte circa gli immobili e la loro difficile collocazione nel mercato, per l'assenza di garanzie di vendita e per la necessità di opere di bonifica amianto in copertura.

B) BENI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

DESCRIZIONE

Gli immobili sono posti in zona artigianale-industriale a nord del capoluogo comunale di Camposanto, con discreti collegamenti stradali.

Trattasi di due capannoni artigianali-industriali (per comodità identificati con le lettere A e B) così suddivisi :

Capannone A

SUB 5 : porzione ad uso rimessa (già laboratorio) sviluppata al piano terra, con corpo ufficio e servizi interno.

SUB 6 : porzione ad uso laboratorio sviluppata al piano terra, con due corpi servizi/centrale termica interni.

SUB 7 : porzione ad uso laboratorio sviluppata al piano terra, con due corpi servizi/centrale termica interni.

SUB 8 : porzione ad uso laboratorio sviluppata al piano terra, con due corpi servizi/centrale termica interni.

Capannone B

SUB 9 : porzione ad uso laboratorio composta al piano terra da laboratorio, ufficio, servizi igienici, spogliatoi, disimpegno, scala di collegamento al piano primo, box prefabbricati con strutture metallo e vetri; composta al piano primo da uffici, archivio, servizio, disimpegno.

oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni come per legge e provenienza.

Mediocri risultano le finiture generali ed il relativo stato conservativo e di manutenzione.

I beni comprendono:

Capannoni con struttura portante prefabbricata in c.a.p.; copertura parte in travi in c.a. e copponi prefabbricati con sovrastanti lastre in fibro cemento amianto, parte

in lastre traslucide di polycarbonato; finestre metalliche con vetri semidoppi e tipo U-glass; lattonerie in lamiera preverniciata; pareti di tamponamento in muratura con paramenti esterni in laterizio faccia a vista; presenza di inferriate metalliche.

Le finiture interne sono le seguenti:

- pavimentazione in battuto di cemento liscio del tipo industriale a grandi riquadri, in scadenti condizioni;
- portoni carrai metallici con vetri traslucidi, aperture a libro, dotati di porta passauomo;
- pareti divisorie interne in muratura intonacata e/o in cartongesso e/o in pannelli prefabbricati metallo e vetri;
- impianti elettrici fuoritraccia completi di prese, punti luce e scatole di derivazione; sono presenti canaline esterne aeree tipo blindo sbarra; tutti gli impianti risultano da controllare, adeguare e/o ripristinare.

Zone uffici e servizi

Le finiture interne sono le seguenti:

- pavimentazione in materiale ceramico;
- serramenti esterni in profilati metallici; sono presenti inferriate metalliche;
- porte interne tamburate;
- pareti divisorie interne in muratura di laterizio intonacata e tinteggiata, alcune in cartongesso;
- impianti elettrici parte fuoritraccia, parte sottotraccia completi di prese, punti luce e scatole di derivazione da incasso; da verificare, adeguare e/o ripristinare;
- servizi completi delle normali ed indispensabili apparecchiature igienico

sanitarie in vetrochina con rubinetterie in ottone cromato.

Le caldaie a gas, ove presenti, sono da controllare, revisionare ed eventualmente sostituire.

I corpi radianti sono perlopiù in ghisa; presente termoarredo.

Nel sub 7 la caldaia non è presente; si rileva una piastra radiante a gas installata a soffito marca Itarau.

Nel sub 9 sono presenti n. 6 condizionatori/split e relative macchine motocondensanti esterne; si rileva n. 1 bruciatore Robur a gas installato a parete.

Come indicato in precedenza tutti gli impianti in genere dovranno essere verificati, adeguati e/o ripristinati.

Nell'area cortiliva è presente una cabina elettrica con struttura prefabbricata in c.a. in proprietà a terzi (esclusa quindi dal mappale 272); veniva riferito sussistere di fatto una servitù di passaggio attraverso il cancello posto a ovest per consentire accesso e recesso alla suddetta cabina.

La recinzione sul fronte strada è realizzata con muretto in c.a. e sovrastante cancellata metallica; l'accesso all' area cortiliva è garantito per mezzo di cancello carraio in profilati metallici; le restanti recinzioni sono realizzate con muretti in c.a. e sovrastante rete metallica sorretta da paletti in ferro.

L' area cortiliva è in massima parte sistemata con bitume asfaltico, in scadenti condizioni; presenza di alcune siepi verdi.

Al momento del sopralluogo la porzione sub 6 risultava occupata da terzi; non è stato fornito alcun titolo legittimante detta occupazione.

Le restanti porzioni immobiliari contenevano beni mobili, arredi, impianti ed attrezzature della società A.M.F. Srl in Liquidazione Giudiziale n. 27/2024.

(vedasi fotografie allegate)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari in esame sono allibrate all'Agenzia del Territorio della Provincia di Modena, Comune Censuario di Camposanto, giuste le risultanze come segue:

Intestazione: con sede in Camposanto

CATASTO FABBRICATI

foglio 13

mapp 272 sub 6 – via Dell'Artigianato n. 14-16-18 - p. T- cat. D/7 - rendita € 3.098,74

mapp 272 sub 7 – via Dell'Artigianato n. 14-16-18 - p. T- cat. D/7 - rendita € 3.098,74

mapp 272 sub 8 – via Dell'Artigianato n. 14-16-18 - p. T- cat. D/7 - rendita € 3.098,74

mapp 272 sub 9 – via Dell'Artigianato n. 24 - p. T-1- cat. D/7 - rendita € 7.378,00

Intestazione: l

CATASTO FABBRICATI

foglio 13

mapp 272 sub 5 – via Dell'Artigianato - p. T- cat. D/7 - rendita € 2.943,80

Inoltre l'elaborato planimetrico riporta i seguenti subalterni:

mapp. 272 sub 1 – B.C.N.C. – area comune ai sub 5-6-7-8-

Le planimetrie catastali non corrispondono allo stato dei luoghi a causa di

modifiche distributive interne.

Si precisa che l'elaborato planimetrico, presumibilmente per un refuso, non menziona il sub 9 (ex sub 3) nel bene comune non censibile di cui al sub 1; inoltre nello stesso non è stata rappresentata graficamente la presenza nell'area cortiliva nord-est di una cabina elettrica insistente su altro mappale non di proprietà.

Tutte le eventuali rettifiche/variazioni catastali saranno in ogni caso a carico degli aggiudicatari dei beni .

PROVENIENZA

I beni in esame sono attualmente intestati come segue:

- quanto ai sub 6-7-8-9 a _____ in forza di atto di costituzione di società a responsabilità limitata a ministero Notaio Donato Rubinetti in data 23/10/2023 rep. 62472/27365, registrato a Lodi il 31/01/2023 al n. 7409;
- quanto al sub 5 risulta catastalmente intestato a B/_____ venne acquistato da _____ in forza di atto di compravendita a ministero Dott. Vincenzo Valentini, Notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Modena, in data 13/07/2007, rep. 219813/10415, registrato a Modena il 16/07/2007 al n.11685.

Gli oneri ed i patti afferenti gli immobili in esame sono quelli contemplati e/o richiamati nei suindicati atti, ai quali si rimanda per la lettura integrale.

(vedasi allegati)

DATI EDILIZI

I fabbricati di cui si tratta sono stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- concessione edilizia in data 20/05/1982 pratica 1197/1981

- concessione edilizia rinnovata in data 12/08/1987 prot. 2843
- variante n. 2844 del 12/08/1987
- autorizzazione di agibilità parziale prot. 2843/87 del 11/11/1987
- variante n. 2197 del 01/08/1988
- variante n. 1623 del 15/11/1988
- variante n. 912 del 23/05/1989
- autorizzazione di agibilità prot. 7298/89 del 04/09/1989
- concessione edilizia n. 3728 del 27/08/2002
- variante n. 1431 del 10/03/2003
- certificato di conformità edilizia ed agibilità del 25/02/2004 n. 7325/03
- Permesso di costruire n. 2880 del 19/07/2008, pratica decaduta
- Certificato di agibilità sismica in data 13/05/2013;
- SCIA n. 4255/2013 del 03/07/2013

(vedasi allegati)

I sub 6-7-8 non risultano essere in possesso dei certificati di agibilità.

Inoltre si sono rilevate nelle porzioni alcune difformità rispetto ai suindicati titoli consistenti in modifiche interne e prospettiche.

Pertanto, sulla base di quanto esposto, si precisa che il giudizio di stima di seguito formulato è da considerarsi al netto delle spese che si renderanno necessarie per le regolarizzazioni tutte, anche catastali e tecniche, e/o per eventuali ripristini, da effettuarsi con le modalità e la tempistica previste dalla Legge, da porsi a carico degli eventuali aggiudicatari.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla scorta di quanto sin qui esposto si può concludere affermando che le unità

immobiliari di cui si tratta sono contraddistinte da aspetti sia positivi che negativi. Tra i primi vanno considerati la razionale distribuzione degli spazi interni, l'ubicazione nell'ambito della zona d'appartenenza, i discreti collegamenti con le principali vie di comunicazione cittadine, la presenza di area cortiliva comune.

Tra gli aspetti negativi vanno evidenziati la vetustà dei fabbricati, la mediocre tipologia architettonica, la necessità di adeguamento, verifica e/o ripristino degli impianti in genere, la necessità di verificare e procedere a bonifica di porzioni in fibrocementoamianto in copertura, il mediocre livello delle finiture in genere.

Per quanto sopra, a parere dello scrivente, sufficiente dovrebbe risultare la relativa appetibilità di mercato.

COMPUTO METRICO

La superficie commerciale è calcolata secondo i criteri comunemente adottati, sommando le superfici effettive di ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali; al 50% quelli in comune con altre unità.

Le superfici così calcolate risultano le seguenti:

porzione di capannone sub 6: ca. mq. 340,00

porzione di capannone sub 7: ca. mq. 340,00

porzione di capannone sub 8: ca. mq. 340,00

porzione di capannone sub 9: laboratorio-box piano T ca. mq. 500,00

uffici-servizi piani T-1 ca. mq. 160

porzione di capannone sub 5: ca. mq. 340,00

STIMA DEI BENI

Le porzioni immobiliari vengono valutate nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Data la ragione pratica del presente elaborato di stima, considerando altresì la natura degli immobili oggetto di valutazione, delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per individuare il più probabile valore di mercato che gli stessi possono attualmente meritare, si è ritenuto opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo.

Pertanto, ricercati i dati di riferimento su cui articolare la stima, esperite le necessarie indagini di mercato, tenendo presente i più importanti parametri complementari a disposizione, il fine per cui è richiesta la valutazione, si ritiene di poter attribuire alle consistenze immobiliari stesse i seguenti valori da assumere quali base d'asta, precisando che gli stessi comprendono l'incidenza dell' area cortiliva comune, di eventuali costi da sostenere in caso di subentro al contratto impianto fotovoltaico per quanto concerne il sub 9, nonché di tutte le parti comuni come per legge e provenienza.

porzione di capannone sub 6:

ca. mq. 340,00 x €/mq. 250,00 = € 85.000,00

Si ritiene che il valore di cui sopra possa essere ridotto di una congrua percentuale pari al 20%, per assenza di garanzie, per eventuali maggiori oneri di bonifica, per regolarizzazioni edilizie e catastali, dal che si ottiene

€ 85.000,00 x 0,80 = € 68.000,00

TOTALE SUB 6 = € 68.000,00

porzione di capannone sub 7:

ca. mq. 340,00 x €/mq. 250,00 = € 85.000,00

Si ritiene che il valore di cui sopra possa essere ridotto di una congrua percentuale pari al 20%, per assenza di garanzie, per eventuali maggiori oneri di bonifica, per regolarizzazioni edilizie e catastali, dal che si ottiene

€ 85.000,00 x 0,80 = € 68.000,00

TOTALE SUB 7 = € 68.000,00

porzione di capannone sub 8:

ca. mq. 340,00 x €/mq. 250,00 = € 85.000,00

Si ritiene che il valore di cui sopra possa essere ridotto di una congrua percentuale pari al 20%, per assenza di garanzie, per eventuali maggiori oneri di bonifica, per regolarizzazioni edilizie e catastali, dal che si ottiene

€ 85.000,00 x 0,80 = € 68.000,00

TOTALE SUB 8 = € 68.000,00

porzione di capannone sub 9:

laboratorio-box piano T

ca. mq. 500,00 x €/mq. 280,00 = € 140.000,00

uffici-servizi piani T-1

ca. mq. 160 x €/mq. 350,00 = € 56.000,00

sommano € 196.000,00

Si ritiene che il valore di cui sopra possa essere ridotto di una congrua percentuale pari al 20%, per assenza di garanzie, per eventuali oneri di bonifica e/o

interventi/manutenzioni straordinarie in copertura per fotovoltaico, per regolarizzazioni edilizie e catastali, dal che si ottiene

€ 196.000,00 x 0,80 = € 156.800,00

ed in arrotondamento

TOTALE SUB 9 = € 157.000,00

Al suindicato importo deve aggiungersi quello relativo alla presenza sulla copertura di un impianto fotovoltaico avente potenza nominale di circa 105,4 KW.

Il suddetto impianto risulta installato nel periodo 2019-2020.

Tenuto conto delle caratteristiche di potenza nominale, considerato che nella vendita giudiziaria non vengono fornite garanzie, che l'aggiudicatario dovrà pertanto provvedere a sua cura e spese a tutte le verifiche sul corretto funzionamento dell'impianto, ai subentri contrattuali e/o alla stipula di nuovi contratti, all'eventuale smaltimento di parti non funzionanti, alla revisione/controllo dello stato della copertura, lo scrivente ritiene di indicare in € 25.000,00 l'incidenza di valore del suddetto impianto da sommarsi a quello del sub 9 in precedenza individuato.

Pertanto si ottiene :

TOTALE SUB 9 compreso incidenza impianto fotovoltaico = € 182.000,00

porzione di capannone sub 5

ca. mq. 340,00 x €/mq. 250,00 = € 85.000,00

Si ritiene che il valore di cui sopra possa essere ridotto di una congrua percentuale pari al 20%, per assenza di garanzie, per eventuali maggiori oneri di bonifica, per

regolarizzazioni edilizie e catastali, dal che si ottiene

€ 85.000,00 x 0,80 = € 68.000,00

TOTALE SUB 5 = € 68.000,00

Si ritiene a questo punto esaurito il compito affidatomi e si mettono queste
risultanze a disposizione, in esecuzione al fiducioso incarico conferito.

Modena, 04/07/2024

Il perito stimatore

Arch. Andrea Buggini





TRIBUNALE DI MODENA

lotto D

Liquidazione Giudiziale n. 27/2024 R.G.

A.M.F. S.r.l.

GIUDICE DELEGATO: DOTT. CARLO BIANCONI

**** *****

CURATORE DOTT. MICHELE TOMIOZZO

**** *****

Il sottoscritto Arch. Andrea Buggini, con studio in Modena, Via Gherarda n. 4, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Modena al n. 327, già nominato perito stimatore nella procedura in epigrafe, veniva incaricato dal Curatore di esprimere un giudizio di congruità in merito alla possibilità di effettuare la vendita del lotto D) al prezzo base d'asta di € 150.000,00 (immobile e beni mobili).

L'immobile in esame è identificato come segue

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune Censuario di Camposanto, giuste le risultanze come segue:

CATASTO dei FABBRICATI

foglio 13

mapp 272 sub 9 – via Dell'Artigianato n. 24 - p. T-1- cat. D/7 - rendita € 7.378,00

oltre alle parti comuni come per legge e provenienza (vedasi perizia di stima).

I beni mobili sono individuati nel verbale estimativo redatto dallo scrivente

e depositato in Cancelleria del Tribunale.

Premesso

- che l'offerta pervenuta alla Curatela risulta di € 150.000,00;
- che il valore dei beni stimato ammonta a € 182.000,00 + € 77.946,00 = € 259.946,00;
- che in esperimento di prima asta l'importo minimo di offerta sarebbe pari a € 194.959,60 (- 25% del prezzo di stima);
- che gran parte dei beni mobili di cui al verbale d'inventario sono soggetti per loro natura e tipologia (impianti, macchinari ed attrezzature) a forte deperimento in caso di inutilizzo, con conseguenze negative sulla loro commerciabilità e relativo valore economico;
- che parte dei beni mobili è risultata vetusta ed obsoleta;
- che in ragione di quanto sopra la loro appetibilità è fortemente ridotta;
- che la crisi generale del mercato immobiliare, già conclamata in tutti gli ambiti, è andata maggiormente aggravandosi in seguito agli eventi sismici del 2012 che hanno colpito la zona di appartenenza;
- che la successiva emergenza sanitaria ed i costi del caro vita "bollette" hanno ulteriormente aggravato la suddetta crisi;
- che sussiste il fatto notorio consistente nella negativa incidenza dovuta alla mancanza di garanzie di vendita in genere.

Per tutto quanto sin qui esposto

ritiene lo scrivente che **l'importo indicato in € 150.000,00 per il lotto**

possa ritenersi congruo quale prezzo base per asta competitiva.

Quanto sopra ad evasione del fiducioso incarico conferito.

Modena, 12/09/2024

Il perito estimatore

Arch. Andrea Buggini



