
TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia dell'Esperto Stimatore Dott. Ing. Filippo Cascone, nel Fallimento n. 632/2019.

Giudice Delegato

Dott.ssa Angela Coluccio

Curatore Fallimentare

Dott. Luigi Lucchetti

Fallimento

n. 632/2019

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene n. 1 - Immobile ubicato a Concordia sulla Secchia (MO) – Piazza della Repubblica snc (catastalmente civile 5) –Foglio: 36 Particella: 627 Sub: 5 piano: 1 – 2 – 3	4
Bene n. 2 - Locale commerciale ubicato a Concordia sulla Secchia (MO) – Piazza della Repubblica snc (catastalmente civile 5) –Foglio: 36 Particella: 627 Sub: 1 piano: T.....	5
Bene n. 3 - Locale commerciale ubicato a Concordia sulla Secchia (MO) – Piazza della Repubblica snc (catastalmente civile 5) –Foglio: 36 Particella: 627 Sub: 2 piano: T.....	5
Titolarità.....	5
Confini	6
Bene n. 1 - Immobile ubicato a Concordia sulla Secchia (MO) – Piazza della Repubblica snc (catastalmente civile 5) –Foglio: 36 Particella: 627 Sub: 5 piano: 1 – 2 – 3	6
Bene n. 2 - Locale commerciale ubicato a Concordia sulla Secchia (MO) – Piazza della Repubblica snc (catastalmente civile 5) –Foglio: 36 Particella: 627 Sub: 1 piano: T.....	6
Bene n. 3 - Locale commerciale ubicato a Concordia sulla Secchia (MO) – Piazza della Repubblica snc (catastalmente civile 5) –Foglio: 36 Particella: 627 Sub: 2 piano: T.....	6
Consistenza	7
Bene n. 1 - Immobile ubicato a Concordia sulla Secchia (MO) – Piazza della Repubblica snc (catastalmente civile 5) –Foglio: 36 Particella: 627 Sub: 5 piano: 1 – 2 – 3	7
Bene n. 2 - Locale commerciale ubicato a Concordia sulla Secchia (MO) – Piazza della Repubblica snc (catastalmente civile 5) –Foglio: 36 Particella: 627 Sub: 1 piano: T.....	7
Bene n. 3 - Locale commerciale ubicato a Concordia sulla Secchia (MO) – Piazza della Repubblica snc (catastalmente civile 5) –Foglio: 36 Particella: 627 Sub: 2 piano: T.....	7
Dati Catastali.....	8
Bene n. 1 - Immobile ubicato a Concordia sulla Secchia (MO) – Piazza della Repubblica snc (catastalmente civile 5) –Foglio: 36 Particella: 627 Sub: 5 piano: 1 – 2 – 3	8
Bene n. 2 - Locale commerciale ubicato a Concordia sulla Secchia (MO) – Piazza della Repubblica snc (catastalmente civile 5) –Foglio: 36 Particella: 627 Sub: 1 piano: T.....	9
Bene n. 3 - Locale commerciale ubicato a Concordia sulla Secchia (MO) – Piazza della Repubblica snc (catastalmente civile 5) –Foglio: 36 Particella: 627 Sub: 2 piano: T.....	10
Provenienza.....	11

Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	15
Titoli abilitativi edilizi	16
Regolarità urbanistico-edilizia	16
Bene n. 1 - Immobile ubicato a Concordia sulla Secchia (MO) – Piazza della Repubblica snc (catastalmente civico 5) –Foglio: 36 Particella: 627 Sub: 5 piano: 1 – 2 – 3	16
Bene n. 2 - Locale commerciale ubicato a Concordia sulla Secchia (MO) – Piazza della Repubblica snc (catastalmente civico 5) –Foglio: 36 Particella: 627 Sub: 1 piano: T.....	17
Bene n. 3 - Locale commerciale ubicato a Concordia sulla Secchia (MO) – Piazza della Repubblica snc (catastalmente civico 5) –Foglio: 36 Particella: 627 Sub: 2 piano: T.....	17
Caratteristiche costruttive dei beni	17
Bene n. 1 - Immobile ubicato a Concordia sulla Secchia (MO) – Piazza della Repubblica snc (catastalmente civico 5) –Foglio: 36 Particella: 627 Sub: 5 piano: 1 – 2 – 3	17
Bene n. 2 - Locale commerciale ubicato a Concordia sulla Secchia (MO) – Piazza della Repubblica snc (catastalmente civico 5) –Foglio: 36 Particella: 627 Sub: 1 piano: T.....	19
Bene n. 3 - Locale commerciale ubicato a Concordia sulla Secchia (MO) – Piazza della Repubblica snc (catastalmente civico 5) –Foglio: 36 Particella: 627 Sub: 2 piano: T.....	19
Stato di occupazione	20
Stima dei beni.....	20
Bene n. 1 - Immobile ubicato a Concordia sulla Secchia (MO) – Piazza della Repubblica snc (catastalmente civico 5) –Foglio: 36 Particella: 627 Sub: 5 piano: 1 – 2 – 3	20
Quotazione abitazione.....	21
Bene n. 2 - Locale commerciale ubicato a Concordia sulla Secchia (MO) – Piazza della Repubblica snc (catastalmente civico 5) –Foglio: 36 Particella: 627 Sub: 1 piano: T.....	23
Quotazione locale commerciale.....	23
Bene n. 3 - Locale commerciale ubicato a Concordia sulla Secchia (MO) – Piazza della Repubblica snc (catastalmente civico 5) –Foglio: 36 Particella: 627 Sub: 2 piano: T.....	24
Quotazione locale commerciale.....	25
Individuazione quota pertinente a	26
Considerazioni	26

INCARICO

Il sottoscritto Dott. Ing. Filippo Cascone, con studio in Via Latina, 67/G - 00179 - Roma (RM), e-mail ing.filippo.cascone@virgilio.it, PEC filippocascone@pec.ording.roma.it, Tel. 06.7824143, è stato nominato Esperto Stimatore per la valutazione commerciale del compendio immobiliare sito in Concordia sulla Secchia, Provincia di Modena, in Piazza della Repubblica civico 5.

PREMESSA

I beni oggetto di indagine sono i seguenti immobili:

- **Bene n. 1** - Immobile ubicato a Concordia sulla Secchia (MO) – Piazza della Repubblica snc (catastalmente civico 5) –Foglio: 36 Particella: 627 Sub: 5 piano: 1 – 2 – 3
- **Bene n. 2** - Locale commerciale ubicato a Concordia sulla Secchia (MO) – Piazza della Repubblica snc (catastalmente civico 5) –Foglio: 36 Particella: 627 Sub: 1 piano: T
- **Bene n. 3** - Locale commerciale ubicato a Concordia sulla Secchia (MO) – Piazza della Repubblica snc (catastalmente civico 5) –Foglio: 36 Particella: 627 Sub: 2 piano: T

I beni si trovano in Concordia sulla Secchia, comune della provincia di Modena, Emilia Romagna, situato all'estremo nord della provincia e dista pochi chilometri dal confine con la Lombardia; i manufatti sono ubicati in zona centrale della cittadina.

La zona di appartenenza, in linea generale ed in relazione all'area di riferimento, può definirsi servita con presenza di servizi pubblici e privati.

DESCRIZIONE

BENE N. 1 - IMMOBILE UBICATO A CONCORDIA SULLA SECCHIA (MO) – PIAZZA DELLA REPUBBLICA SNC (CATASTALMENTE CIVICO 5) –FOGLIO: 36 PARTICELLA: 627 SUB: 5 PIANO: 1 – 2 – 3

L'immobile si sviluppa su tre livelli non comunicanti tra loro.

Al piano primo l'appartamento è composto da soggiorno/cucina, corridoio, numero due servizi igienici, un antibagno e da numero due camere; al piano secondo è composto da

soggiorno, corridoio, un servizio igienico con antibagno, numero due camere e da una terrazza; al piano terzo è composto da un locale adibito a soffitta e da una terrazza.

**BENE N. 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CONCORDIA SULLA SECCHIA (MO)
- PIAZZA DELLA REPUBBLICA SNC (CATASTALMENTE CIVICO 5) -FOGLIO: 36
PARTICELLA: 627 SUB: 1 PIANO: T**

L'immobile si sviluppa su un unico livello ed è composto da un locale dotato di due ingressi su strada, l'uno su Piazza della Repubblica e l'altro su Via Giuseppe Mazzini, costituiti numero due vetrine. In sede di sopralluogo presso l'edificio non è stato possibile avere accesso all'immobile in parola, esso è stato visionato dall'esterno delle suddette vetrine e ciò ne ha, comunque, consentito di riscontrarne caratteristiche essenziali.

**BENE N. 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CONCORDIA SULLA SECCHIA (MO)
- PIAZZA DELLA REPUBBLICA SNC (CATASTALMENTE CIVICO 5) -FOGLIO: 36
PARTICELLA: 627 SUB: 2 PIANO: T**

L'immobile si sviluppa su un unico livello, è composto da un ampio locale, un servizio igienico e dotato di numero un ingresso su strada, Piazza della Repubblica, costituito da una vetrina.

TITOLARITÀ

- **Bene n. 1** - Immobile ubicato a Concordia sulla Secchia (MO) – Piazza della Repubblica snc (catastalmente civico 5) –Foglio: 36 Particella: 627 Sub: 5 piano: 1 – 2 – 3
- **Bene n. 2** - Locale commerciale ubicato a Concordia sulla Secchia (MO) – Piazza della Repubblica snc (catastalmente civico 5) –Foglio: 36 Particella: 627 Sub: 1 piano: T
- **Bene n. 3** - Locale commerciale ubicato a Concordia sulla Secchia (MO) – Piazza della Repubblica snc (catastalmente civico 5) –Foglio: 36 Particella: 627 Sub: 2 piano: T

Gli immobili risultano di proprietà di:

- 1) (Proprietà 1408/10000 quote da definire con atto legale)

- 2) (Usufrutto 1105/10000 quote da definire con atto legale)

3) (Nuda proprietà 1105/10000 quote da definire con atto legale)

4) sede in ROMA (RM) (Proprietà 7487/10000 quote da definire con atto legale)

CONFINI

BENE N. 1 - IMMOBILE UBICATO A CONCORDIA SULLA SECCHIA (MO) – PIAZZA DELLA REPUBBLICA SNC (CATASTALMENTE CIVICO 5) –FOGLIO: 36 PARTICELLA: 627 SUB: 5 PIANO: 1 – 2 – 3

I confini dell'appartamento sono: l'immobile censito alla particella 467 e subalterno 55, l'immobile alla particella 467 e subalterno 58, l'immobile censito alla particella 627 e subalterno 6, salvo altri.

BENE N. 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CONCORDIA SULLA SECCHIA (MO) – PIAZZA DELLA REPUBBLICA SNC (CATASTALMENTE CIVICO 5) –FOGLIO: 36 PARTICELLA: 627 SUB: 1 PIANO: T

I confini del locale commerciale sono: il distacco verso Via Mazzini, il distacco verso Piazza della Repubblica e l'immobile censito alla particella 627 subalterno 3, salvo altri.

BENE N. 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CONCORDIA SULLA SECCHIA (MO) – PIAZZA DELLA REPUBBLICA SNC (CATASTALMENTE CIVICO 5) –FOGLIO: 36 PARTICELLA: 627 SUB: 2 PIANO: T

I confini del locale commerciale sono: il distacco verso Piazza della Repubblica, l'immobile censito alla particella 627 e subalterno 3, l'immobile censito alla particella 467 subalterno 51, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N. 1 - IMMOBILE UBICATO A CONCORDIA SULLA SECCHIA (MO) - PIAZZA DELLA REPUBBLICA SNC (CATASTALMENTE CIVICO 5) -FOGLIO: 36 PARTICELLA: 627 SUB: 5 PIANO: 1 - 2 - 3

L'immobile, sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di accesso, sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 246 mq.

La superficie commerciale di 246 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

- appartamento (coefficiente pari a 1) = 214,50 mq
- aree esterne di pertinenza (coefficiente pari a 0,30) = 8,00 mq
- soffitta (coefficiente pari a 0,50) = 23,50 mq

BENE N. 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CONCORDIA SULLA SECCHIA (MO) - PIAZZA DELLA REPUBBLICA SNC (CATASTALMENTE CIVICO 5) -FOGLIO: 36 PARTICELLA: 627 SUB: 1 PIANO: T

L'immobile, sulla scorta di quanto desumibile dal censimento catastale, sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 49 mq.

BENE N. 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CONCORDIA SULLA SECCHIA (MO) - PIAZZA DELLA REPUBBLICA SNC (CATASTALMENTE CIVICO 5) -FOGLIO: 36 PARTICELLA: 627 SUB: 2 PIANO: T

L'immobile, sulla scorta del rilievo eseguibile in sede di accesso, sviluppa una superficie commerciale ragguagliata pari a circa, in cifra tonda, 40 mq.

La superficie commerciale di 40 mq, in cifra tonda, è stata così calcolata:

- locale commerciale (coefficiente pari a 1) = 40,0 mq

DATI CATASTALI

BENE N. 1 - IMMOBILE UBICATO A CONCORDIA SULLA SECCHIA (MO) - PIAZZA DELLA REPUBBLICA SNC (CATASTALMENTE CIVICO 5) -FOGLIO: 36 PARTICELLA: 627 SUB: 5 PIANO: 1 - 2 - 3

Indirizzo: Piazza della Repubblica n. 5

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	36	627	5		A/2	2	10 vani	Totale: 242 mq Totale escluse aree scoperte: 237 mq	€ 800,51	1 - 2 - 3

Catastalmente intestato a:

- 1) (Proprietà 1408/10000 quote da definire con atto legale)

- 2) (Usufrutto 1105/10000 quote da definire con atto legale)

- 3) (Nuda proprietà 1105/10000 quote da definire con atto legale)

- 4) sede in ROMA (RM) (Proprietà 7487/10000 quote da definire con atto legale)

Corrispondenza catastale

I dati risultanti dalla visura storica catastale consentono di individuare correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Modena - Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali, ed in "atti" (archivio informatico) presso il detto ufficio non risulta essere disponibile planimetria catastale.

**BENE N. 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CONCORDIA SULLA SECCHIA (MO)
- PIAZZA DELLA REPUBBLICA SNC (CATASTALMENTE CIVICO 5) –FOGLIO: 36
PARTICELLA: 627 SUB: 1 PIANO: T**

Indirizzo: Piazza della Repubblica n. 5

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	36	627	1		C/1	10	49 mq	Totale: 61 mq	€ 774,38	T

Catastalmente intestato a:

- 1) (Proprietà 1408/10000 quote da definire con atto legale)

- 2) (Usufrutto 1105/10000 quote da definire con atto legale)

- 3) (Nuda proprietà 1105/10000 quote da definire con atto legale)

- 4) sede in ROMA (RM) (Proprietà 7487/10000 quote da definire con atto legale)

Corrispondenza catastale

I dati risultanti dalla visura storica catastale consentono di individuare correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Modena – Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, ed in “atti” (archivio informatico) presso il detto ufficio non risulta essere disponibile planimetria catastale.

**BENE N. 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CONCORDIA SULLA SECCHIA (MO)
- PIAZZA DELLA REPUBBLICA SNC (CATASTALMENTE CIVICO 5) –FOGLIO: 36
PARTICELLA: 627 SUB: 2 PIANO: T**

Indirizzo: Piazza della Repubblica n. 5

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	36	627	2		C/1	10	40 mq	Totale: 50 mq	€ 632,14	T

Catastalmente intestato a:

- 1) (Proprietà 1408/10000 quote da definire con atto legale)

- 2) (Usufrutto 1105/10000 quote da definire con atto legale)

- 3) (Nuda proprietà 1105/10000 quote da definire con atto legale)

- 4) sede in ROMA (RM) (Proprietà 7487/10000 quote da definire con atto legale)

Corrispondenza catastale

I dati risultanti dalla visura storica catastale consentono di individuare correttamente l'immobile e sono quelli risultanti all'attualità dalla documentazione e dallo stato dei luoghi.

L'immobile, come in precedenza descritto, risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Modena – Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, ed in “atti” (archivio informatico) presso il detto ufficio non risulta essere disponibile planimetria catastale.

PROVENIENZA

Per quanto attiene alla provenienza è unicamente possibile fare riferimento agli immobili afferenti alla società in data antecedente al sisma verificatosi nel 2012 e prima della pratica MUDE pertinente all'edificio di riferimento (cfr paragrafo dedicato ai titoli abilitativi edilizi).

Immobile 1 ubicato a Concordia sulla Secchia (MO) – Piazza della Repubblica civico 1 – piano: 1 – Foglio: 36 Particella: 456 Sub: 3

Immobile 2 ubicato a Concordia sulla Secchia (MO) – Piazza della Repubblica civico 1 – piano: T – 1 – 3 - Foglio: 36 Particella: 456 Sub: 4

Immobile 3 ubicato a Concordia sulla Secchia (MO) – Piazza della Repubblica civico 1 – piano: S1 – 1 – 2 Foglio: 36 Particella: 456 Sub: 5

Immobile 4 ubicato a Concordia sulla Secchia (MO) – Piazza della Repubblica civico 1 – piano: 2 - 3 - Foglio: 36 Particella: 456 Sub: 6

Immobile 5 ubicato a Concordia sulla Secchia (MO) – Piazza della Repubblica civico 1 – piano: 2 - Foglio: 36 Particella: 456 Sub: 7

In base alle risultanze delle visure dei Registri Immobiliari alla data del 06/03/2024, sulla scorta delle indagini eseguibili dal sottoscritto, risulta quanto segue:

Trascrizioni

Per quanto concerne gli immobili numeri 1, 2, 4 e 5

- **Atto tra vivi - compravendita**

Trascritto a Modena il 09/11/1985 (variazione in data 13/05/2004)

Reg. gen. 13819 - Reg. part. 9727

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

A favore di

-

Contro

-

-

-

Per quanto concerne l'immobile numero 3

- **Atto amministrativo – atto per causa di morte – certificato di denunciata successione**

Trascritto a Modena il 15/11/1984 (variazione in data 15/06/2004)

Reg. gen. 17858 - Reg. part. 12901

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

A favore di

-

-

Contro

-

- **Atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità**

Trascritto a Modena il 26/06/2009

Reg. gen. 23985 - Reg. part. 16636

Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

A favore di

- (per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ - bene personale)

- (per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ - bene personale)

Contro

- (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 – bene personale)

- **Atto amministrativo – atto per causa di morte – certificato di denunciata successione**

Trascritto a Modena il 26/02/2005

Reg. gen. 5941 - Reg. part. 3609

Quota: 1/2 per il diritto di proprietà

A favore di

-

Contro

-

- **Atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità**

Trascritto a Modena il 26/06/2009

Reg. gen. 23986 - Reg. part. 16637
Quota: 1/2 per il diritto di proprietà
A favore di

- (per il diritto di proprietà per la quota di ½ - bene

Contro

- (per il diritto di proprietà per la quota di ½ - bene personale)

Per quanto concerne gli immobili numero 1, 2, 3, 4 e 5

- **Atto tra vivi – cessione diritti reali a titolo oneroso**

Trascritto a Modena il 27/05/2009
Reg. gen. 20628 - Reg. part. 14491
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di

-

Contro

-

- **Atto tra vivi – fusione di società per incorporazione**

Trascritto a Modena il 28/05/2018
Reg. gen. 14591 - Reg. part. 10041
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di

-

Contro

-

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Per quanto attiene alle formalità pregiudizievoli occorre fare riferimento anche agli immobili afferenti alla società in data antecedente al sisma verificatosi nel 2012 e prima della pratica MUDE pertinente all'edificio di riferimento (cfr paragrafo dedicato ai titoli abilitativi edilizi).

Immobile 1 ubicato a Concordia sulla Secchia (MO) – Piazza della Repubblica civico 1 – piano: 1 – Foglio: 36 Particella: 456 Sub: 3

Immobile 2 ubicato a Concordia sulla Secchia (MO) – Piazza della Repubblica civico 1 – piano: T – 1 – 3 - Foglio: 36 Particella: 456 Sub: 4

Immobile 3 ubicato a Concordia sulla Secchia (MO) – Piazza della Repubblica civico 1 – piano: S1 – 1 – 2 Foglio: 36 Particella: 456 Sub: 5

Immobile 4 ubicato a Concordia sulla Secchia (MO) – Piazza della Repubblica civico 1 – piano: 2 - 3 - Foglio: 36 Particella: 456 Sub: 6

Immobile 5 ubicato a Concordia sulla Secchia (MO) – Piazza della Repubblica civico 1 – piano: 2 - Foglio: 36 Particella: 456 Sub: 7

Elenco delle iscrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili al ventennio in base alle risultanze delle visure dei Registri Immobiliari alla data del 06/03/2024, sulla scorta delle indagini eseguibili dal sottoscritto:

Iscrizioni

- **Atto giudiziario del 16/05/2018 - Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritta a Modena il 25/05/2018
Reg. gen. 14307 - Reg. part. 2245
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: Euro 80.000,00
A favore di
-

Contro
-

Elenco delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili al ventennio in base alle risultanze delle visure dei Registri Immobiliari alla data del 06/03/2024, sulla scorta delle indagini eseguibili dal sottoscritto:

Trascrizioni

- **Atto giudiziario del 10/10/2019 – sentenza dichiarativa di fallimento**
Trascritto a Modena il 20/11/2019
Reg. gen. 33968 - Reg. part. 23280
A favore di
-
Contro
-

NORMATIVA URBANISTICA

- **Bene n. 1** - Immobile ubicato a Concordia sulla Secchia (MO) – Piazza della Repubblica snc (catastalmente civico 5) –Foglio: 36 Particella: 627 Sub: 5 piano: 1 – 2 – 3
- **Bene n. 2** - Locale commerciale ubicato a Concordia sulla Secchia (MO) – Piazza della Repubblica snc (catastalmente civico 5) –Foglio: 36 Particella: 627 Sub: 1 piano: T
- **Bene n. 3** - Locale commerciale ubicato a Concordia sulla Secchia (MO) – Piazza della Repubblica snc (catastalmente civico 5) –Foglio: 36 Particella: 627 Sub: 2 piano: T

Lo scrivente ha provveduto a richiedere allo Sportello Unico per l'edilizia (SUE) del Comune di Concordia sulla Secchia, Provincia di Modena, il Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato).

Il Comune ha, dunque, attestato che ai sensi del P.S.C. (Piano Strutturale Comunale) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 20/04/2009 e del P.d.R. (Piano della Ricostruzione) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 23/12/2014, l'area ove sorge l'edificio è ricompresa nella seguente zona:

- UMI 67 – AS.1 Centro Storico di Concordia San Giovanni – Sistema insediativo storico – Dossi di ambito fluviale recente – Aree ad elevata pericolosità idraulica-A1.

Le prescrizioni urbanistiche riguardanti la zona in esame sono previste dagli artt. 10-13-21 e dal Capo 3.1 del P.S.C. e dal Quadro normativo del P.d.R...

Ai sensi del R.U. (Regolamento Urbanistico) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 26/04/2018, l'area in esame è compresa nella seguente zona:

- CS Ambiti urbani di impianto storico: centri storici

Le prescrizioni urbanistiche riguardanti la zona in esame sono previste dal Capo 2 del R.U.

L'attuale destinazione delle unità immobiliari risulta congrua con l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

- **Bene n. 1** - Immobile ubicato a Concordia sulla Secchia (MO) – Piazza della Repubblica snc (catastalmente civico 5) –Foglio: 36 Particella: 627 Sub: 5 piano: 1 – 2 – 3
- **Bene n. 2** - Locale commerciale ubicato a Concordia sulla Secchia (MO) – Piazza della Repubblica snc (catastalmente civico 5) –Foglio: 36 Particella: 627 Sub: 1 piano: T
- **Bene n. 3** - Locale commerciale ubicato a Concordia sulla Secchia (MO) – Piazza della Repubblica snc (catastalmente civico 5) –Foglio: 36 Particella: 627 Sub: 2 piano: T

In ordine alla individuazione delle autorizzazioni o concessioni amministrative relative all'edificio sono state eseguite specifiche ricerche presso gli uffici tecnico-amministrativi competenti.

Le ricerche eseguite presso il Comune di Concordia sulla Secchia, Ufficio Tecnico, hanno consentito di riscontrare come il manufatto edilizio di riferimento sia stato edificato con pratica MUDE - Modello unico digitale per l'edilizia – codice 0803601000000827862016, piattaforma informatica utilizzata per l'attuazione delle ordinanze relative alla ricostruzione post sisma che ha colpito la regione Emilia Romagna nell'anno 2012.

L'Ufficio Tecnico summenzionato ha reso disponibile copia dell'ultimo progetto afferente alla pratica MUDE in parola datato marzo 2023, allegato alla presente perizia, riferito all'immobile in esame.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

BENE N. 1 - IMMOBILE UBICATO A CONCORDIA SULLA SECCHIA (MO) – PIAZZA DELLA REPUBBLICA SNC (CATASTALMENTE CIVICO 5) –FOGLIO: 36 PARTICELLA: 627 SUB: 5 PIANO: 1 – 2 – 3

La visione degli elaborati grafici afferenti all'ultimo progetto, reso disponibile dagli Uffici competenti del Comune, sulla scorta dei rilievi eseguibili in sede di accesso, mostra difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile; esse difformità in buona sostanza sono relative a: 1. Diversa distribuzione degli spazi interni; si reputa che dette difformità possano essere regolarizzabile mediante titolo edilizio abilitativo in sanatoria; i costi complessivi di regolarizzazione” (amministrativi, tecnici, etc), di cui si è tenuto nel giusto

conto nell'ambito della stima del valore dell'immobile, possono essere reputati pari a circa € 2.000,00.

**BENE N. 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CONCORDIA SULLA SECCHIA (MO)
- PIAZZA DELLA REPUBBLICA SNC (CATASTALMENTE CIVICO 5) -FOGLIO: 36
PARTICELLA: 627 SUB: 1 PIANO: T**

La visione degli elaborati grafici afferenti all'ultimo progetto, reso disponibile dagli Uffici competenti del Comune, sulla scorta dei rilievi eseguibili in sede di accesso, non rappresenta evidenti difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile.

**BENE N. 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CONCORDIA SULLA SECCHIA (MO)
- PIAZZA DELLA REPUBBLICA SNC (CATASTALMENTE CIVICO 5) -FOGLIO: 36
PARTICELLA: 627 SUB: 2 PIANO: T**

La visione degli elaborati grafici afferenti all'ultimo progetto, reso disponibile dagli Uffici competenti del Comune, sulla scorta dei rilievi eseguibili in sede di accesso, non rappresenta evidenti difformità rispetto allo stato dei luoghi come all'attualità riscontrabile.

Naturalmente, tutte le valutazioni di cui sopra, relative alla regolarità urbanistico-edilizia, sono state descritte fatto salvo il diverso parere degli uffici tecnico amministrativi competenti ai quali il sottoscritto certamente non può sostituirsi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEI BENI

BENE N. 1 - IMMOBILE UBICATO A CONCORDIA SULLA SECCHIA (MO) - PIAZZA DELLA REPUBBLICA SNC (CATASTALMENTE CIVICO 5) -FOGLIO: 36 PARTICELLA: 627 SUB: 5 PIANO: 1 - 2 - 3

L'edificio di riferimento ha rivestimento esterno ad intonaco tinteggiato e consta di numero quattro livelli in elevazione; è dotato di coperture sia a falde inclinate sia a terrazza. L'ingresso all'edificio è possibile da Piazza della Repubblica e avviene mediante portone di metallo e vetri di accesso che consente l'accesso all'androne dell'edificio; esso androne è pavimentato a pietra naturale, ha rivestimento ad intonaco tinteggiato e soffitto ad intonaco tinteggiato; le scale hanno pedata in pietra naturale ed alzata dello stesso materiale e sono dotate di parapetto in metallo con corrimano dello stesso materiale; l'edificio non risulta essere costituito in condominio e non è dotato di impianto ascensore.

Le caratteristiche intrinseche fondamentali dell'unità immobiliare che si sviluppa su tre livelli non comunicanti fra loro, all'attualità riscontrabili sono così di seguito riassumibili:

- portoncino d'ingresso piano primo – di tipo blindato;
- portoncino d'ingresso piano secondo - di tipo blindato;
- portoncino d'ingresso piano terzo – assente;
- pavimentazione – piastrelle ceramiche;
- rivestimenti - intonaco tinteggiato;
- rivestimento servizi igienici e antibagno piano primo – piastrelle ceramiche ovvero intonaco tinteggiato;
- rivestimento servizio igienico e antibagno piano secondo – piastrelle ceramiche ovvero intonaco tinteggiato;
- soffitti piano primo e secondo – rifiniti a intonaco tinteggiato;
- soffitto piano terzo – con travature e orditure in legno a vista;
- serramenti interni piano primo e secondo – legno tamburato;
- serramenti esterni – legno con doppio vetro, scuri in legno verniciato ove presenti;
- dotazione servizi igienici - vaso, lavabo, bidet e doccia;
- parapetto terrazza piano secondo e terzo – metallo.

La dotazione impiantistica/tecnologica è così riassumibile:

- impianto ascensore – assente;
- impianto citofonico piano primo e secondo – semplice;
- impianto di riscaldamento piano primo e secondo – a pavimento con caldaia interna al piano primo;
- impianto elettrico – dotato di apparecchiature di comando e protezione;
- impianto idrico – all'attualità non allacciato rete idrica;
- impianto erogazione gas – all'attualità non collegato alla rete di distribuzione.

In ordine allo stato di conservazione, manutenzione e degli interventi da eseguire esso immobile si può definire “nuovo”.

**BENE N. 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CONCORDIA SULLA SECCHIA (MO)
- PIAZZA DELLA REPUBBLICA SNC (CATASTALMENTE CIVICO 5) -FOGLIO: 36
PARTICELLA: 627 SUB: 1 PIANO: T**

L'ingresso all'immobile è possibile da una vetrina posta su Piazza della Repubblica e da una vetrina posta su Via Mazzini e avviene mediante portoni di metallo e vetri. In sede di sopralluogo non è stato possibile visionare l'immobile se non dall'esterno.

Le caratteristiche intrinseche fondamentali dell'unità immobiliare, all'attualità riscontrabili sono così di seguito riassumibili:

- portoncini d'ingresso – di metallo e doppio vetro;
- pavimentazione – piastrelle ceramiche;
- rivestimento – intonaco tinteggiato;
- soffitto – intonaco tinteggiato;
- serramenti esterni – metallo e doppio vetro, scuri.

L'immobile risulta essere comunicante con il manufatto di cui alla particella 458 del foglio36.

In ordine allo stato di conservazione, manutenzione e degli interventi da eseguire esso immobile si può definire “nuovo”.

**BENE N. 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CONCORDIA SULLA SECCHIA (MO)
- PIAZZA DELLA REPUBBLICA SNC (CATASTALMENTE CIVICO 5) -FOGLIO: 36
PARTICELLA: 627 SUB: 2 PIANO: T**

L'ingresso all'immobile è possibile da una vetrina posta su Piazza della Repubblica e avviene mediante portoni di metallo e vetri; è dotato di un servizio igienico.

Le caratteristiche intrinseche fondamentali dell'unità immobiliare, all'attualità riscontrabili sono così di seguito riassumibili:

Le caratteristiche intrinseche fondamentali dell'unità immobiliare, all'attualità riscontrabili sono così di seguito riassumibili:

- portoncino d'ingresso – di metallo e doppio vetro;

- pavimentazione – piastrelle ceramiche;
- rivestimento – intonaco tinteggiato;
- soffitto – intonaco tinteggiato;
- serramenti esterni – metallo e doppio vetro;
- serramenti interni – legno tamburato;
- dotazione servizio igienico – vaso, lavabo e bidet.

La dotazione impiantistica/tecnologica è così riassumibile:

- impianto elettrico – dotato di apparecchiature di comando e protezione;
- impianto idrico – all’attualità non allacciato rete idrica;
- impianto erogazione gas – all’attualità non collegato alla rete di distribuzione.

In ordine allo stato di conservazione, manutenzione e degli interventi da eseguire esso immobile si può definire “nuovo”.

STATO DI OCCUPAZIONE

- **Bene n. 1** - Immobile ubicato a Concordia sulla Secchia (MO) – Piazza della Repubblica snc (catastalmente civile 5) –Foglio: 36 Particella: 627 Sub: 5 piano: 1 – 2 – 3
- **Bene n. 2** - Locale commerciale ubicato a Concordia sulla Secchia (MO) – Piazza della Repubblica snc (catastalmente civile 5) –Foglio: 36 Particella: 627 Sub: 1 piano: T
- **Bene n. 3** - Locale commerciale ubicato a Concordia sulla Secchia (MO) – Piazza della Repubblica snc (catastalmente civile 5) –Foglio: 36 Particella: 627 Sub: 2 piano: T

Sulla scorta delle informazioni assunte in corso del sopralluogo per accesso, gli immobili, alla data di esso sopralluogo, sono risultati liberi.

STIMA DEI BENI

BENE N. 1 - IMMOBILE UBICATO A CONCORDIA SULLA SECCHIA (MO) – PIAZZA DELLA REPUBBLICA SNC (CATASTALMENTE CIVICO 5) –FOGLIO: 36 PARTICELLA: 627 SUB: 5 PIANO: 1 – 2 – 3

La valutazione commerciale è stata eseguita con il metodo di stima diretta a superficie

commerciale in relazione a beni analoghi per destinazione, configurazione, ubicazione e stato di manutenzione.

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

QUOTAZIONE ABITAZIONE

Il processo di valutazione commerciale è stato espletato con particolare riferimento a fonti, listini e tabelle di chiara e riconosciuta attendibilità ed affidabilità:

- valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Ufficio Istituzionale facente parte dell'Agenzia delle Entrate - Territorio (Ministero delle Finanze); questo Ufficio predispone una banca dati sui valori immobiliari per ogni semestre, attraverso la scelta puntuale della zona di interesse all'interno di un vastissimo ed estremamente dettagliato elenco delle aree oggetto di monitoraggio e studio (continuamente aggiornato) – quotazione, I semestre anno 2023, abitazioni del tipo in parola, pari ad € 1.050,00 al mq;
- valori dell'Istituto Indipendente di Studi e Ricerche Scenari Immobiliari, che riferisce i dati delle quotazioni del mercato immobiliare per le principali città italiane; a partire dal 1990 analizza le principali variabili del mercato immobiliare italiano, abbina i valori correnti del mercato immobiliare a microaree territoriali omogenee e pubblica rapporti molto approfonditi, dettagliati ed aggiornati – valore medio anno 2020, immobili a destinazione abitativa del tipo in parola, pari ad € 1.050,00 al mq;
- listino della rete Borsinoimmobiliare.it, rete di professionisti ed operatori del settore immobiliare che riferisce i dati delle quotazioni del mercato immobiliare per i maggiori comuni italiani suddivisi per zone omogenee; mediante il supporto di una rete di referenti locali, dei principali portali immobiliari nazionali, dell'Agenzia delle Entrate, dell'Istat e della Banca d'Italia vengono pubblicate quotazioni di dettaglio aggiornate, e che

rappresentano fedelmente le quotazioni del mercato immobiliare - quotazione, anno 2023, abitazioni del tipo in parola, pari a circa € 1.100,00 al mq;

- listino della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti (FIAIP), che riferisce i dati delle quotazioni del mercato immobiliare per le principali città italiane; si tratta di un'associazione che pubblica rapporti semestrali molto approfonditi, dettagliati ed aggiornati, e che rappresentano fedelmente le quotazioni del mercato immobiliare - quotazione anno 2021, immobili del tipo in parola, pari ad € 1.300,00 al mq.

Con precipuo riferimento alle caratteristiche delle succitate fonti ed alle informazioni da esse desumibili, considerando e ponderando le caratteristiche tutte del complesso edilizio di riferimento, nonché mediando i valori ottenuti si addiviene al valore al mq pari a circa, in cifra tonda ad € 1.150,00.

Altresì, il sottoscritto ha effettuato naturalmente indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) ed il valore al mq sopra determinato risulta essere all'attualità in linea con i riscontri ottenuti.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $1.150,00 \text{ €/mq} \times 246,00 \text{ mq} = \text{€ } 282.900,00$.

Inoltre, tenendo in considerazione la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occorre applicare un coefficiente correttivo pari a circa 0,90.

Infine, come da dichiarazione del progettista allegata alla presente perizia di cui ne è parte integrante e sostanziale, occorre considerare l'impegno per il nuovo proprietario di subentrare in qualità di locatore nel contratto originario di locazione mantenendo le medesime condizioni per i successivi due anni dall'ultimazione lavori, oppure l'impegno per il nuovo proprietario nell'obbligo ad affittare per almeno 4 anni a canone concordato ai sensi dell'art. 2 comma 3, della L. 431/1998; pertanto, appare congruo applicare un coefficiente correttivo pari a circa 0,75.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile considerato libero, addivenendo al valore unitario in cifra tonda pari a circa € 800,00, può essere assunto pari ad **€ 196.800,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc...) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta

essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

**BENE N. 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CONCORDIA SULLA SECCHIA (MO)
- PIAZZA DELLA REPUBBLICA SNC (CATASTALMENTE CIVICO 5) -FOGLIO: 36
PARTICELLA: 627 SUB: 1 PIANO: T**

La valutazione commerciale è stata eseguita con il metodo di stima diretta a superficie commerciale in relazione a beni analoghi per destinazione, configurazione, ubicazione e stato di manutenzione.

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

QUOTAZIONE LOCALE COMMERCIALE

Il processo di valutazione commerciale è stato espletato con particolare riferimento a fonti, listini e tabelle di chiara e riconosciuta attendibilità ed affidabilità:

- listino della rete Borsinoimmobiliare.it, rete di professionisti ed operatori del settore immobiliare che riferisce i dati delle quotazioni del mercato immobiliare per i maggiori comuni italiani suddivisi per zone omogenee; mediante il supporto di una rete di referenti locali, dei principali portali immobiliari nazionali, dell'Agenzia delle Entrate, dell'Istat e della Banca d'Italia vengono pubblicate quotazioni di dettaglio aggiornate, e che rappresentano fedelmente le quotazioni del mercato immobiliare - quotazione, anno 2023, locali commerciali del tipo in parola, pari a circa € 1.000,00 al mq;

Considerando e ponderando le caratteristiche tutte del complesso edilizio di riferimento, applicando il coefficiente globale pertinente a caratteristiche e qualità dell'immobile pari a 0,90, si addivene al valore al mq pari a circa, in cifra tonda ad € 900,00.

Altresì, il sottoscritto ha effettuato naturalmente indagini “dirette” per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) ed il valore al mq sopra determinato risulta essere all’attualità in linea con i riscontri ottenuti.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell’unità immobiliare: $900,00 \text{ €/mq} \times 49,00 \text{ mq} = \text{€ } 44.100,00$.

Inoltre, tenendo in considerazione la riduzione del valore di mercato per l’assenza della garanzia per vizi occorre applicare un coefficiente correttivo pari a circa 0,90.

Dunque, il valore più probabile dell’immobile considerato libero, addivenendo al valore unitario in cifra tonda pari a circa € 800,00, può essere assunto pari ad **€ 39.200,00**.

Le indagini “dirette” per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc...) risultano essere all’attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l’immobile nella sua globalità secondo una “valutazione a corpo” in relazione a beni analoghi.

**BENE N. 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CONCORDIA SULLA SECCHIA (MO)
- PIAZZA DELLA REPUBBLICA SNC (CATASTALMENTE CIVICO 5) -FOGLIO: 36
PARTICELLA: 627 SUB: 2 PIANO: T**

La valutazione commerciale è stata eseguita con il metodo di stima diretta a superficie commerciale in relazione a beni analoghi per destinazione, configurazione, ubicazione e stato di manutenzione.

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all’immobile oggetto della stima.

QUOTAZIONE LOCALE COMMERCIALE

Il processo di valutazione commerciale è stato espletato con particolare riferimento a fonti, listini e tabelle di chiara e riconosciuta attendibilità ed affidabilità:

- listino della rete Borsinoimmobiliare.it, rete di professionisti ed operatori del settore immobiliare che riferisce i dati delle quotazioni del mercato immobiliare per i maggiori comuni italiani suddivisi per zone omogenee; mediante il supporto di una rete di referenti locali, dei principali portali immobiliari nazionali, dell'Agenzia delle Entrate, dell'Istat e della Banca d'Italia vengono pubblicate quotazioni di dettaglio aggiornate, e che rappresentano fedelmente le quotazioni del mercato immobiliare - quotazione, anno 2023, locali commerciali del tipo in parola, pari a circa € 1.000,00 al mq;

Considerando e ponderando le caratteristiche tutte del complesso edilizio di riferimento, applicando il coefficiente globale pertinente a caratteristiche e qualità dell'immobile pari a 1,00, si addivene al valore al mq pari a circa, in cifra tonda ad € 1.000,00.

Altresì, il sottoscritto ha effettuato naturalmente indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc.) ed il valore al mq sopra determinato risulta essere all'attualità in linea con i riscontri ottenuti.

Applicando il valore unitario alla superficie commerciale in precedenza indicata, si ottiene il valore di mercato del diritto di proprietà dell'unità immobiliare: $1.000,00 \text{ €/mq} \times 40,00 \text{ mq} = \text{€ } 40.000,00$.

Inoltre, tenendo in considerazione la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occorre applicare un coefficiente correttivo pari a circa 0,90.

Dunque, il valore più probabile dell'immobile considerato libero, addivenendo al valore unitario in cifra tonda pari a circa € 900,00, può essere assunto pari ad **€ 36.000,00**.

Le indagini "dirette" per la zona di pertinenza dei beni (riviste di settore, agenzie immobiliari, etc...) risultano essere all'attualità in linea con il valore ottenuto; inoltre, esso valore risulta essere congruo anche considerando l'immobile nella sua globalità secondo una "valutazione a corpo" in relazione a beni analoghi.

INDIVIDUAZIONE QUOTA PERTINENTE A

In modo consequenziale a quanto sopra esposto il valore commerciale più probabile complessivo delle numero tre unità immobiliari risulta essere pari a € 272.000,00.

Tenendo conto delle spese amministrative da sostenere per provvedere alla scioglimento della comunione finalizzato alla divisione del compendio, nonché dell'incertezza e criticità che l'iter del detto scioglimento può rappresentare, risulta essere congruo, in via del tutto preliminare e di massima, considerare un coefficiente correttivo pari 0,90.

Pertanto la quota afferente a _____ sulla scorta di quanto dichiarato dal progettista Ing. _____ allegata alla presente perizia di cui ne è parte integrante e sostanziale e della documentazione disponibile è pari ai 7487/10000 e dunque, in cifra tonda, a **€ 183.282,00**.

CONSIDERAZIONI

Si precisa come nell'ambito degli accertamenti tecnici per il procedimento di stima in parola non siano previste specifiche indagini statico-strutturali; inoltre, si precisa come nell'ambito degli accertamenti tecnici per il procedimento di stima in parola non siano previste indagini mirate alla verifica della sussistenza di elementi costruttivi contenenti fibre di amianto; si precisa, infine, come nell'ambito degli accertamenti tecnici per il procedimento di stima in parola non siano previste specifiche indagini archeologiche, specifiche indagini geologiche e specifiche indagini ambientali.

Doverosamente si conferma come, anche secondo la dottrina, l'attribuzione del valore ad un immobile si incentra in un fatto di previsione, cioè il "valore di stima" non è, come avviene per il "prezzo", un valore storico, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione; il giudizio di stima è quindi un dato ipotetico, un valore di previsione, che si trasforma in dato storico allorquando diviene definitivo o accettato dalle parti in trattativa; l'estimatore tende ad individuare il valore che possibilmente il bene potrebbe rappresentare in ragione di condizioni di mercato in cui viene espresso il "giudizio"; si tratta di una supposizione teorica (mancando al momento lo scambio contrattuale) caratterizzata dalla rilevazione di diversi dati che determinano un conseguente ed ovvio margine di incertezza.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto rassegna la relazione di perizia, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, 28 settembre 2024

Dott. Ing. Filippo Cascone

ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica
2. Estratto di mappa
3. Elenco dei subalterni assegnati
4. Visura storica catastale bene 1
5. Visura storica catastale bene 2
6. Visura storica catastale bene 3
7. Elaborato planimetrico
8. Certificato di Destinazione Urbanistica
9. Copia elaborato grafico relativo all'ultimo progetto prelevato dagli Uffici del Comune di Concordia sulla Secchia
10. Dichiarazioni e documentazione resa disponibile dall'
11. Formalità estratte dagli Archivi dell'ADE – Servizio di Pubblicità Immobiliare