

TRIBUNALE DI MODENA

SEZIONE FALLIMENTARE

**** * * * *

Fallimento n. 71/2019 R.G.

**** * * * *

**** * * * *

GIUDICE DELEGATO: Dott. CARLO BIANCONI

**** * * * *

Il sottoscritto Geom. Luigi Parrillo, con studio in Modena, C.so Canalgrande 80, libero professionista iscritto all'Albo Professionale del Collegio dei Geometri della Provincia di Modena al n. 1272, veniva nominato in data 11/07/2019, dal Curatore Rag. Massimo Grana Castagnetti, perito stimatore dei beni immobili acquisiti al fallimento in oggetto.

Presa 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.

BENI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

IMMOBILE 1)



Piena ed intera proprietà di una unità immobiliare posta in Comune di Mirandola (MO), Via Gorizia n. 21/23, costituita da una autorimessa al piano terra oltre ai proporzionali diritti sulle parti comuni come per legge e provenienza.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

E' allibrata all'Agenzia Delle Entrate della Provincia di Modena, Ufficio del Territorio, Comune Censuario di Mirandola, giuste le risultanze come segue:

CATASTO FABBRICATI

Foglio 108

-Particella 793 sub 14 – Via Gorizia – Piano T. – Cat. C/6 – Classe 6 -
consistenza mq. 13 – Rendita Euro 59,08

Oltre a:

-Particella 793 sub 3 – Bene Comune Non Censibile (BCNC) – area
condominiale comune

-Particella 793 sub 4 – Bene Comune Non Censibile (BCNC) – porticato
condominiale comune

-Particella 793 sub 6 – Bene Comune Non Censibile (BCNC) – vano scale,
corridoi e locali contatori comuni ai sub 12-13-14-15-16-19-20-23

-Particella 793 sub 7 – Bene Comune Non Censibile (BCNC) – locale
condominiale comune.

(All.1)

Confina con corridoio comune, con ragioni di cui ai sub 13 – 15, con
area cortiliva comune, salvo se altri e più recenti.

DESCRIZIONE

L'autorimessa in esame è posta in zona di tipo residenziale e periferica rispetto al centro della cittadina.

La palazzina condominiale d'appartenenza si sviluppa su un piano interrato (S1) con locali accessori, un piano terra con autorimesse, due piani in elevazione ad abitazioni civili, un piano terzo/sottotetto con soffitte; presenta paramenti esterni intonacati e tinteggiati, copertura a tetto a falde inclinate, opere di lattoneria in lamiera preverniciata.

L'area cortiliva, pavimentata con elementi prefabbricati in cls, è recintata e dotata di cancello carraio in profilato metallico zincato a scorrimento su guide con azionamento a distanza.

L'unità immobiliare di cui si tratta presenta pavimento in materiale ceramico, pareti intonacate, impianto elettrico sottotraccia, portone carraio basculante in lamiera grecata verniciata.

(All.2)

PROVENIENZA

Il terreno su cui insiste la palazzina condominiale in esame è pervenuto alla ditta ' _____ .

” con atto di compravendita del 27/12/1995 a ministero Avv. Italo Di Maria, Notaio in Mirandola del Distretto Notarile di Modena, Rep. n. 85790/4434, debitamente registrato a Mirandola in data 15/01/1996, n.166.

DATI EDILIZI

Non essendo a tutt'oggi possibile procedere all'accesso atti per i titoli abilitativi antecedenti l'epoca del sisma, lo scrivente può unicamente riportare la seguente documentazione fornita dalla società stessa.

- Concessione Edilizia Prot. Gen. N. 007067/95– Prot. Int. N. 000334/95
relativa alla costruzione di una palazzina ad 8 alloggi, del 19/09/1995;
- Autorizzazione per cambio di intestazione a Concessione Edilizia per la costruzione di una Palazzina ad 8 alloggi Prot. Gen. N. 023619/95;
relativa alla costruzione di una palazzina ad 8 alloggi, del 19/09/1995;
- Concessione Edilizia Prot. Gen. N. 005551/97– relativa a variante in corso d'opera alla costruzione di un fabbricato condominiale a 7 alloggi, del 24/07/1997.
- Comunicazione di fine lavori e richiesta di abitabilità datata 28 ottobre 1997 e data di arrivo del Comune di Mirandola del 30 ottobre 1997
- Dichiarazione Sostitutiva Dell'Atto Di Notorietà del 16 giugno 1998.

(All. 3)

COMPUTO METRICO

La superficie commerciale dell'autorimessa è stata calcolata secondo i criteri comunemente adottati, sommando la superficie effettiva, considerando totalmente i muri esterni , al 50% quelli in comune con altre proprietà di terzi.

La superficie così calcolata risulta la seguente:
particella 793 sub 14 = ca. mq. 14,20

STIMA DEI BENI

La porzione immobiliare viene valutata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, al netto dei costi necessari per la regolarizzazione di eventuali difformità, al momento non verificabili, da porsi a carico dell'aggiudicatario con le modalità e la tempistica previste dalla legge.

Data la ragione pratica del presente elaborato di stima, considerando altresì la natura dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per individuare il più probabile valore di mercato che la stessa può 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, si ritiene di poter attribuire alla consistenza immobiliare in esame il seguente valore precisando che lo stesso comprende l'incidenza delle parti comuni come per legge e provenienza.

autorimessa (particella 793 sub 14 di ca. mq. 14,20) a corpo € 8.000,00

**** *
**** *
**** *

IMMOBILE 2



Piena ed intera proprietà di una unità immobiliare posta in Comune di Mirandola (MO), Via Gorizia n. 21/23, costituita da un negozio al piano terra ed una soffitta al piano al piano quarto sottotetto oltre ai proporzionali diritti sulle parti comuni come per legge e provenienza.

NO
E' VIA
FERMI 2/B

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

E' allibrata all' Agenzia Delle Entrate della Provincia di Modena, Ufficio

del Territorio, Comune Censuario di Mirandola, giuste le risultanze come segue:

CATASTO FABBRICATI

Foglio 135

-Particella 51 sub 11 – Via Enrico Fermi n. 2/B – Piano T-4 – Cat. C/1 – Classe 10 - consistenza mq. 80 – Superficie Catstale – mq. 100 -Rendita Euro 1.111,42

(All.4)

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare in esame è posta in zona di tipo prevalente residenziale, periferica rispetto al centro storico della cittadina.

Il condominio d'appartenenza si sviluppa su un piano terra con autorimesse, locali accessori e negozio e da tre piani in elevazione a residenza con soffitte al piano quarto sottotetto; presenta paramenti esterni parte intonacati e tinteggiati, parte faccia a vista, strutture portanti in c.a. e muratura a più teste; copertura a tetto con opere di lattoneria in lamiera preverniciata.

L'area cortiliva comune, con essenze a medio e alto fusto, è recintata, sui fronti strada con muretto e sovrastante barriera in profilato metallico a disegno semplice, sui lati rimanenti con muretto e rete metallica.

Il negozio presenta:

pavimenti in materiale ceramico

pareti intonacate e tinteggiate

impianto elettrico sottotraccia con punti luce, prese di corrente e scatole di derivazione da incasso

vetrine e serramento di accesso esterno, a più ante, con struttura in profilato di alluminio

bagno con solo tazza w.c. e cassetta di cacciata esterna

split con relativa macchina motocondensante esterna.

(All.5)

PROVENIENZA

Il terreno su cui insiste la palazzina condominiale in esame è pervenuto alla ditta

con atto di compravendita del 27/12/1995 a ministero Avv. Italo Di Maria, Notaio in Mirandola del Distretto Notarile di Modena, Rep. n. 85790/4434, debitamente registrato a Mirandola in data 15/01/1996, n.166.

DATI EDILIZI

Non essendo a tutt'oggi possibile procedere all'accesso atti per i titoli abilitativi antecedenti l'epoca del sisma, lo scrivente ha potuto constatare la sola corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la relativa

planimetria catastale rilevando che, al momento del sopralluogo, il vano “bagno” era utilizzato come magazzino con la presenza del solo w:c.

COMPUTO METRICO

Le superfici commerciali del negozio e della soffitta sono state calcolate secondo i criteri comunemente adottati, sommando le superfici effettive, considerando totalmente i muri esterni , al 50% quelli in comune con altre proprietà di terzi..

Le superfici così calcolate risultano le seguenti:

negozio al piano terra = ca. mq. 98,00

soffitta al piano sottotetto = ca. mq. 22,00

STIMA DEI BENI

Le porzioni immobiliari in esame vengono valutate nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, al netto dei costi necessari per la regolarizzazione di eventuali difformità, al momento non verificabili, da porsi a carico dell’aggiudicatario con le modalità e la tempistica previste dalla legge.

Data la ragione pratica del presente elaborato di stima, considerando altresì la natura dell’unità immobiliare oggetto di valutazione, delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per individuare il più probabile valore di mercato che la stessa può 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, si ritiene di poter attribuire alla consistenza immobiliare in esame il seguente valore precisando che lo stesso comprende l'incidenza delle parti comuni come per legge e provenienza.

Negozi al piano terra ca. mq. 98,00 x €/mq.800,00	= € 78.400,00
Soffitta al piano sottotetto ca. mq.22,00 a corpo	= € 3.000,00

Sommano	€ 81.400,00
----------------	--------------------

**** **

IMMOBILE 3

Piena ed intera proprietà di una unità immobiliare posta in Comune di Mirandola (MO) frazione San Giacomo in Roncole, Via Martiri Delle Foibe civico da definire, costituita da un capannone artigianale ad uso magazzino, con uffici e servizi e area cortiliva di pertinenza esclusiva, ad oggi in corso di costruzione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

E' allibrata all'Agenzia Delle Entrate della Provincia di Modena, Ufficio del Territorio, Comune Censuario di Mirandola, giuste le risultanze come segue:

CATASTO TERRENI

-Foglio 151

-Particella 342 – ENTE URBANO – Ha.00.44.69

(individua il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato in esame ad oggi non ultimato e ancora non denunciato al Catasto Fabbricati).

(All.6)

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare in esame è posta in frazione San Giovanni Roncole in zona artigianale produttiva di recente costituzione con discreta viabilità di accesso.

Si sviluppa su un piano terra con la zona uffici e servizi al piano terra e primo.

A tutt'oggi si presenta allo stato grezzo con le seguenti caratteristiche delle sole opere ad oggi realizzate:

- strutture portanti in elevazione in c.a. e con manufatti prefabbricati in c.a.p. e in c.a.v.,
- copertura piana in copponi precompressi con porzioni trasparenti per illuminazione naturale
- tamponamenti esterni in muratura intonacata con predisposizione per finestre alte
- contropareti della zona uffici da ultimare

-vano scale uffici in c.a. in opera su struttura in carpenteria metallica
-pavimentazione di tipo industriale in cemento liscio antipolvere a grandi riquadri
-muretto di recinzione sul fronte strada con altezza di ca. cm. 50, recinzioni metalliche sui lati rimanenti con sistemazione dell'area cortiliva da realizzare.

Allo stato è privo di qualsiasi impianto tecnologico.

Si evidenzia che, a tutt'oggi, a seguito degli eventi sismici del 20 e 29/05/2012, sono stati realizzati interventi di rinforzo dei pilastri e dei relativi collegamenti con carpenteria metallica oltre alla rimozione e sostituzione dei pannelli prefabbricati di tamponamento.

(All.7)

PROVENIENZA

Il terreno su cui insiste il fabbricato in esame è pervenuto alla ditta " " con atto di compravendita del 08/05/2006 a ministero Avv. Italo Di Maria, Notaio in Mirandola del Distretto Notarile di Modena, Rep. n. 185987/11976, debitamente registrato a Mirandola in data 16/05/2006, n.733 e trascritto a Modena in data 19/05/2006 al n. 10842 part.

Gli oneri ed i patti afferenti l'immobile in esame sono quelli citati

e/o richiamati nel precitato atto di provenienza ed in particolare che l'area in oggetto è inserita nella Lottizzazione " P.I.P. SUD STRALCIO EST " con con i conseguenti relativi articoli di riferimento.

(All. 8)

DATI EDILIZI

Sono stati forniti allo scrivente i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 575/2007 – Prot. n. 18500 del 23/11/2007
- Proroga al Permesso di Costruire Prot. n. 2536/6.3 del 21/02/2011 (con validità sino al 20/02/2014)
- Decreto N. 3067 del 26 Settembre 2016 : Domanda Prot. CR-18090-2016 del 01 aprile 2016 per Concessione del contributo ai sensi dell'art.8, comma 2 dell'Ord. N. 42/2016.

(All.9)

COMPUTO METRICO

Le superfici commerciali sono state calcolate secondo i criteri comunemente adottati, sommando le superfici effettive, considerando totalmente i muri esterni.

Le superfici così calcolate risultano le seguenti:

Magazzino al P.T. = ca. mq. 1.930,00

Uffici e servizi P.T. e 1° = ca. mq. 340,00

STIMA DEI BENI

L'immobile in esame viene valutato nello stato di fatto e di diritto e nello stato d'avanzamento in cui si trova, al netto dei costi necessari per la regolarizzazione di eventuali difformità, per l'ultimazione delle opere e del relativo iter amministrativo e per l'accatastamento finale da porsi a carico dell'aggiudicatario con le modalità e la tempistica previste dalla legge.

Data la ragione pratica del presente elaborato di stima, considerando altresì la natura dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per individuare il più probabile valore di mercato che la stessa può 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, si ritiene di poter attribuire alla consistenza immobiliare in esame il seguente valore precisando che lo stesso comprende l'incidenza dell'area cortiliva di pertinenza esclusiva.

Mq.2.270,00 c.a.(mq. 1.930,00+mq. 340,00)x€/mq.300,00 = € 681.000,00

Quanto sopra ad evasione del fiducioso incarico conferito.

Modena, 04/03/2020

Il C.T.U.

Geom. Luigi Parrillo



