

TRIBUNALE ORDINARIO di Modena

SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

Liquidazione Giudiziale n. 72/2024

Giudice Delegato: Dott.ssa Giulia Lucchi

Curatore: Dott. Francesco Salardi

RELAZIONE DI STIMA BENE IMMOBILE

RELAZIONE DI STIMA

INCARICO

Il sottoscritto Geom. Valerio De Maria, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri di Modena al n. 2402 e all'Albo dei Consulenti Tecnici e Periti presso il Tribunale di Modena, con studio a Modena (MO) in Via Emilia Est n. 911, veniva incaricato di identificare, descrivere e valutare il compendio immobiliare di proprietà della società ----- in liquidazione giudiziale", costituito da porzione di capannone ad uso artigianale posto nel Comune di Modena (MO), frazione San Damaso, Via Rosalba Carriera n. 31, di seguito meglio descritto.

SOPRALLUOGHI

Dopo aver effettuato i sopralluoghi del caso, eseguito indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Modena ed ispezioni presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale – Territorio, il sottoscritto perito si è posto nelle condizioni di estendere la seguente relazione di stima.

DESCRIZIONE CATASTALE:

La consistenza immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Modena come segue:

Foglio 252

Map.	Sub.	Indirizzo	Piano	Categ.	Cl.	Consist.	Rendita
124	2	Via R. Carriera n. 31	T-1	D/7	-	-	€ 3.884,00

Oltre al mappale 124 sub. 1 – B.C.N.C. Area cortiliva comune ai sub. 2 – 3, così come specificato nell’elaborato planimetrico prot. n. 1785 del 17/02/1987.

Intestazione:

1. _____ (C.F. _____) sede in
Modena (MO); proprietà per 1/1.

PROVENIENZA:

La consistenza in esame è pervenuta alla società “_____” con atto giudiziario – decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Modena Rep. n. 20178/2014, debitamente registrato e trascritto a Modena il 09/07/2014 al n. 11466 del Registro Particolare.

I patti e gli oneri afferenti all’immobile sono quelli citati e/o riportati nell’atto di provenienza ed in particolare con la servitù reciproca di distanza trascritta a Modena il 24/02/2003 al n. 3746 del Registro Particolare a favore/contro dei mappali 131 e 132 del foglio 229; con tutti i patti e gli obblighi derivanti dalla convenzione edilizia stipulata con il Comune di Modena con atto del 15-22/05/1978, registrata a Modena il 12/06/1978 al n. 5573 ed ivi trascritta il 25/07/1978 al n. 10028 del Registro Particolare, che interessa il terreno sul quale insiste il fabbricato di cui è parte la porzione in oggetto; con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge e/o destinazione.

CONFINI:

La consistenza immobiliare in un sol corpo confina con area comune su due lati, ragioni di cui al mappale 124 sub. 3, salvo se altri e più precisi confini.

DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE:

All'interno del capannone sono tuttora presenti varie attrezzature da officina e mobilio di proprietà della società "....." in liquidazione giudiziale", in pessimo stato conservativo, oltre a scarti di lavorazione e materiale vario da smaltire, seppure l'immobile fosse locato con regolare contratto di locazione stipulato in data 01/09/2023 e debitamente registrato presso l'Ufficio Territoriale di BOLOGNA 1 il 28/09/2023 al n. 16252 serie 3T.

La locazione ha durata dal 01/09/2023 al 31/08/2029 con un canone annuo convenuto in Euro 7.200,00 oltre iva di legge.

REGOLARITÀ EDILIZIA:

Per questo capitolo, al fine di rispondere al quesito posto, è stata svolta presso gli Uffici Tecnici del Comune di appartenenza una ricerca indiziale e non sostanziale, non potendo il sottoscritto perito sostituirsi al debitore per regolarizzare le difformità eventualmente riscontrate, riferendo pertanto solamente gli elementi indiziali.

Concessione edilizia per lavori di ampliamento di fabbricato industriale con Prot. n. 854/87 rilasciata dal Sindaco del Comune di Modena in data 23/01/1988; autorizzazione di abitabilità e/o servibilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Modena in data 19/11/1988, con decorrenza dal 09/11/1988 prot. gen. 16377.

Successiva comunicazione di inizio lavori (Art. 26 Legge 47/85) del 29/09/1987 con Prot. n. 3517/87 per demolizione di tramezza esistente ed altra comunicazione di inizio lavori (Art. 26 Legge 47/85) del 13/09/1988 con Prot. n. 2755/88 per demolizione di parte di tramezza esistente e rifacimento del pavimento nell'ingresso e nell'ufficio.

Infine SCIA in sanatoria n. 2432/2014 inviata tramite pec in data 02/02/2015 per realizzazione di opere interne ed esterne; certificato di conformità edilizia e agibilità

prot. n. 2433/2014 inviata tramite pec in data 18/01/2016.

Il consulente ha verificato la corrispondenza tra le opere realizzate e i suddetti titoli abilitativi, riscontrando alcune difformità tra cui la formazione di box ripostiglio a piano terra e di soppalco con struttura metallica adiacente la zona uffici.

Di quanto sopra esposto lo scrivente ne ha tenuto in debito conto nell'esprimere il giudizio di stima, quantificando in Euro 3.000,00 (Tremila/00) i costi per la rimessa in pristino delle opere abusive, ovvero per la presentazione di pratica edilizia in sanatoria qualora le modifiche allo stato legittimo siano conformi alla normativa urbanistico edilizia vigente e fatti salvi i diritti di terzi.

DESCRIZIONE PARTICOLARE E CONSISTENZA:

La porzione immobiliare oggetto di stima è posta nella frazione di San Damaso (Modena), in comparto produttivo – artigianale a sud del territorio comunale, a breve distanza da servizi e rete viaria urbana ed extraurbana di primaria importanza.

L'area circostante comune è asfaltata e priva di recinzioni, adibita a parcheggio e manovra veicoli.

L'edificio ha una struttura prefabbricata in conglomerato cementizio armato; tamponamenti in mattoni a faccia vista; travi di copertura a doppia pendenza appoggiate su pilastri dotati di mensole per carroponte; tegoli di copertura con l'inserimento di lucernari fissi continui e manto in lastre ondulate verosimilmente contenenti amianto; lattonerie in lamiera preverniciata.

La porzione di capannone di cui al mappale 124 sub. 2 è composta al piano terra da laboratorio artigianale (altezza sottotrave di circa 6 ml.), ufficio, doppi servizi igienici e centrale termica; mediante scala metallica a giorno si accede al piano primo (soppalco) in cui si sviluppano tre locali ufficio fra loro collegati, così come meglio

evidenziato nella planimetria catastale in atti.

Si precisa inoltre che il bene immobile in questione è attualmente collegato alle porzioni attigue da varchi, uno sul fianco sud e uno sul fianco ovest del laboratorio.

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

Il laboratorio ha una pavimentazione in battuto di cemento; portone carraio in metallo scorrevole con portina pedonale; illuminazione naturale garantita da finestrate alte con vetri u-glass; generatore di calore obsoleto; impianto di illuminazione ordinaria e distribuzione forza motrice realizzato con canale esterne (non rinvenute le dichiarazioni di conformità).

La zona uffici e servizi ha una pavimentazione in piastrelle ceramiche, così come i rivestimenti dei bagni; apparecchi igienico sanitari in vetrochina o similare; porte interne in legno tamburato; pareti e soffitti intonacati e tinteggiati al civile; serramenti in alluminio anodizzato e vetri; inferriate; impianti generalmente sottotraccia (non rinvenute le dichiarazioni di conformità); riscaldamento con termosifoni tradizionali; impianto di climatizzazione del tipo split system ove presente, obsoleto.

La superficie commerciale della porzione immobiliare in esame a piano terra e primo, misurata in scala planimetrica secondo gli usi, comprensiva delle pareti divisorie, dei muri interni e perimetrali per intero e delle murature a confine per metà, è complessivamente di circa 372 mq.

STIMA:

Definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della porzione immobiliare da stimare, tenuto conto della destinazione e consistenza, appare opportuno usare il metodo sintetico comparativo, con indicazione del più probabile valore di mercato

attraverso confronto con prezzi normali di compravendita verificatisi in zone limitrofe, noti o assunti con apposita informazione (borsini immobiliari, banca dati OMI), relativi a beni in condizioni simili o equiparabili.

Lo scrivente ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, tenuto altresì conto che trattasi di immobile sottoposto a vendita giudiziaria, che sono presenti lievi abusi edilizi da regolarizzare e che la copertura verosimilmente è realizzata con lastre di eternit da bonificare.

Le misure sottoriportate sono puramente indicative per comporre un calcolo analitico.

Avremo pertanto:

- Porzione di capannone artigianale a piano terra e primo:

circa 372 mq.	x	€ 400,00 =	€ 148.800,00
---------------	---	------------	--------------

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

€ 148.800,00	-	5% =	€ 141.360,00
--------------	---	------	--------------

- A detrarre oneri di regolarizzazione urbanistica: - € 3.000,00

Totale complessivo		€ 138.360,00
--------------------	--	--------------

Prezzo a base d'asta arrotondato in	€ 138.000,00
--	---------------------

(Euro centotrentottomila/00)

Tutto quanto sopra esposto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Modena, 14 ottobre 2024.

Il Tecnico

Geom. Valerio De Maria



A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right, positioned to the right of the professional seal.