

**TRIBUNALE DI MODENA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

\*\*\*\* \* \* \*

**Fallimento n. 33/2020 R.G.**

\*\*\*\* \* \* \*

**GIUDICE DELEGATO: DOTT. ROBERTA VACCARO**

\*\*\*\* \* \* \*

**CURATORE DOTT. ROSANNA PIGNAGNOLI**

\*\*\*\* \* \* \*

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 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.

**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), 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 aggiudicataria 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.

\*\*\*\*\*

## **B) BENI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE**

### **IMMOBILE B1)**

**Piena proprietà su porzioni di fabbricati comprendenti abitazioni, autorimesse, porzioni di area cortiliva esclusiva, il tutto posto in Comune di San Cesario sul Panaro, Via Pioppe.**

Le porzioni di fabbricato sono catastalmente così descritte:

#### **Foglio 22**

**mapp. 70 sub 4** – piano terra – deposito (ex stalla) con portico

**mapp. 70 sub 7** – appartamento – al piano terra cantine e ripostiglio; al piano primo ingresso, disimpegno, n. 2 camere, bagno; al piano sottotetto soffitte;

**mapp. 72 sub 1** – piano terra – deposito ex ghiacciaia

**mapp. 70 sub 142** – unità collabenti

**mapp. 70 sub 143** – piano primo – fienile

**mapp. 71 sub 10** – unità collabenti

**mapp. 70 sub 22** – piano terra - posto auto scoperto

**mapp. 70 sub 23** – piano terra - posto auto scoperto

**mapp. 70 sub 26** – piano terra - posto auto scoperto

**mapp. 70 sub 27** – piano terra - posto auto scoperto

**mapp. 70 sub 28** – piano terra - posto auto scoperto

**mapp. 70 sub 29** – piano terra - posto auto scoperto

**mapp. 70 sub 30** – piano terra - posto auto scoperto

**mapp. 70 sub 40** – piano terra - posto auto scoperto

**mapp. 70 sub 49** – piano terra - posto auto scoperto

**mapp. 70 sub 50** – piano terra - posto auto scoperto

**mapp. 70 sub 51** – piano terra - posto auto scoperto

**mapp. 70 sub 52** – piano terra - posto auto scoperto

**mapp. 70 sub 53** – piano terra - posto auto scoperto

**mapp. 70 sub 54** – piano terra - posto auto scoperto

**mapp. 70 sub 55** – piano terra - posto auto scoperto

**mapp. 70 sub 59** – appartamento- – al piano terra cucina, disimpegno, pranzo-soggiorno, bagno, area di pertinenza esclusiva; al piano primo disimpegno, n. 2 camere, bagno, armadi; al piano secondo camera, armadi; al piano terzo soffitta;

**mapp. 70 sub 73** – appartamento- – al piano terra soggiorno, pranzo-soggiorno-ang. cottura, area di pertinenza esclusiva; al piano primo disimpegno, n. 2 camere, bagno;

**mapp. 70 sub 79** – piano terra - posto auto scoperto

**mapp. 70 sub 80** – piano terra - posto auto scoperto

**mapp. 70 sub 85** – area urbana – mq. 91 – via Pioppe - PT

**mapp. 70 sub 94** – piano interrato – garage;

**mapp. 70 sub 95** – piano interrato – garage

**mapp. 70 sub 96** – piano interrato – garage

**mapp. 70 sub 97** – piano interrato – garage

**mapp. 70 sub 98** – piano interrato – garage

**mapp. 70 sub 99** – piano interrato – garage

**mapp. 70 sub 100** – piano interrato – garage

**mapp. 70 sub 101** – piano interrato – garage

**mapp. 70 sub 110**– piano interrato – garage

**mapp. 70 sub 111**– piano interrato – garage

**mapp. 70 sub 112**– piano interrato – garage

**mapp. 70 sub 113**– piano interrato – garage

**mapp. 70 sub 115**– piano interrato – garage

**mapp. 70 sub 116**– piano interrato – garage

**mapp. 70 sub 117**– piano interrato – garage

**mapp. 70 sub 120** – piano interrato – garage

**mapp. 70 sub 125** – piano interrato – garage

**mapp. 70 sub 127**– piano interrato – garage

**mapp. 70 sub 128**– piano interrato – garage

**mapp. 70 sub 129**– piano interrato – garage

**mapp. 70 sub 136** – appartamento- – al piano terra pranzo-soggiorno- ang. cottura, bagno, area di pertinenza; al piano primo disimpegno, n. 2 camere, bagno; (vedasi planimetrie catastali allegate)

#### **DESCRIZIONE**

Trattasi di porzioni inserite in un borgo di campagna parzialmente restaurato, posto a circa due chilometri dal capoluogo comunale, in zona prettamente agricola.

Sufficienti risultano i collegamenti stradali, assenza nelle vicinanze di esercizi commerciali e servizi in genere.

Le strutture portanti dei fabbricati sono in muratura di laterizio, con coperture in legno e manto in coppi di laterizio.

Le lattonerie sono in lamiera di rame.

Sono presenti n. 3 abitazioni civili al “grezzo avanzato” (sub 59, 73, 136), da completare nelle finiture interne (pavimenti, porte interne, sanitari, rivestimenti, scale, etc.) e nella parte impiantistica elettrica e termoidraulica.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate, con porzioni in laterizio faccia a vista.

Le finiture presenti sono le seguenti:

- serramenti esterni in legno con vetrocamera;
- scuri esterni in legno verniciato;
- riscaldamento a pavimento da completare;
- copertura in legno e perline;

Ciascuna abitazione è dotata di area cortiliva di pertinenza adibita a giardino, con ingresso indipendente.

Le recinzioni, ove presenti, sono in rete metallica sorretta da paletti in legno.

Il fabbricato di cui al mappale 71 sub 10 (accatastato quale unità collabente) è costituito da villa padronale attualmente in pessime condizioni conservative, con copertura in legno parzialmente crollata, dotata di area cortiliva attualmente in stato di abbandono con alberature a medio ed alto fusto e crescita di vegetazione spontanea.

Sono presenti porzioni di fabbricato da ristrutturare completamente, parzialmente diroccate, identificate al mapp. 70 subb 4,7,142, 143, con strutture in muratura di laterizio faccia a vista, coperture in legno e manto in coppi.

Tutte le parti impiantistiche degli immobili sono da completare è/o ripristinare completamente.

Il complesso è dotato di posti auto scoperti pavimentati con autobloccanti in cemento, autorimesse al piano interrato con pavimenti in battuto di cemento, portoni in lamiera zincata con apertura a basculante e punto luce.

(vedasi fotografie allegate).

#### **CONFINI E DATI CATASTALI:**

I beni in esame confinano in un sol corpo con via Pioppe, ragioni di cui al foglio 22 mapp. 60, 61,62, 187, 75, salvo se altri e più recenti.

#### **CATASTO FABBRICATI**

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

##### **Foglio 22**

**mapp. 70 sub 4** – Via Pioppe n. 1500– P.T – cat. C/2 – cl. 3 – mq. c. 122 – Rend € 151,84

**mapp. 70 sub 7** – Via Pioppe – P.T-1-2 – cat. A/3 – cl. 1 –vani 5 – Rend € 216,91

**mapp. 72 sub 1** – Via Pioppe – P.T – cat. C/2 – cl. 3 – mq. c. 85 – Rend € 103,81

**mapp. 70 sub 142** – unità collabenti - via Pioppe P.T-1

**mapp. 70 sub 143** – Via Pioppe – P.1 – cat. C/6 – cl. 3 – mq. c. 92 – Rend €

157,00

**mapp. 71 sub 10** – unità collabenti - via Pioppe P. S1-T-1-2

**mapp. 70 sub 22** – Via Pioppe – P.T – cat. C/6 – cl. 1 – mq. c. 12 – Rend €  
16,73

**mapp. 70 sub 23** – Via Pioppe – P.T – cat. C/6 – cl. 1 – mq. c. 12 – Rend €  
16,73

**mapp. 70 sub 26** – Via Pioppe – P.T – cat. C/6 – cl. 1 – mq. c. 12 – Rend €  
16,73

**mapp. 70 sub 27** – Via Pioppe – P.T – cat. C/6 – cl. 1 – mq. c. 12 – Rend €  
16,73

**mapp. 70 sub 28** – Via Pioppe – P.T – cat. C/6 – cl. 1 – mq. c. 12 – Rend €  
16,73

**mapp. 70 sub 29** – Via Pioppe – P.T – cat. C/6 – cl. 1 – mq. c. 12 – Rend €  
16,73

**mapp. 70 sub 30** – Via Pioppe – P.T – cat. C/6 – cl. 1 – mq. c. 12 – Rend €  
16,73

**mapp. 70 sub 40** – Via Pioppe – P.T – cat. C/6 – cl. 1 – mq. c. 12 – Rend €  
16,73

**mapp. 70 sub 49** – Via Pioppe – P.T – cat. C/6 – cl. 1 – mq. c. 12 – Rend €  
16,73

**mapp. 70 sub 50** – Via Pioppe – P.T – cat. C/6 – cl. 1 – mq. c. 12 – Rend €  
16,73

**mapp. 70 sub 51** – Via Pioppe – P.T – cat. C/6 – cl. 1 – mq. c. 12 – Rend €  
16,73

**mapp. 70 sub 52** – Via Pioppe – P.T – cat. C/6 – cl. 1 – mq. c. 12 – Rend €

16,73

**mapp. 70 sub 53** – Via Pioppe – P.T – cat. C/6 – cl. 1 – mq. c. 12 – Rend €

16,73

**mapp. 70 sub 54** – Via Pioppe – P.T – cat. C/6 – cl. 1 – mq. c. 12 – Rend €

16,73

**mapp. 70 sub 55** – Via Pioppe – P.T – cat. C/6 – cl. 1 – mq. c. 12 – Rend €

16,73

**mapp. 70 sub 59** – Via Pioppe – P.T-1-2-3 – cat. A/2 – cl. 2 –vani 8,5 – Rend €

768,23

**mapp. 70 sub 73** – Via Pioppe – P.T-1– cat. A/2 – cl. 2 –vani 5,5 – Rend €

497,09

**mapp. 70 sub 79** – Via Pioppe – P.T – cat. C/6 – cl. 1 – mq. c. 12 – Rend €

16,73

**mapp. 70 sub 80** – Via Pioppe – P.T – cat. C/6 – cl. 1 – mq. c. 12 – Rend €

16,73

**mapp. 70 sub 85** – area urbana – mq. 91 – via Pioppe - PT

**mapp. 70 sub 94** – Via Pioppe – P.S1 – cat. C/6 – cl. 5 – mq. c. 14 – Rend €

32,85

**mapp. 70 sub 95** – Via Pioppe – P.S1 – cat. C/6 – cl. 5 – mq. c. 14 – Rend €

32,85

**mapp. 70 sub 96** – Via Pioppe – P.S1 – cat. C/6 – cl. 5 – mq. c. 14 – Rend €

32,85

**mapp. 70 sub 97** – Via Pioppe – P.S1 – cat. C/6 – cl. 5 – mq. c. 14 – Rend €

32,85

**mapp. 70 sub 98** – Via Pioppe – P.S1 – cat. C/6 – cl. 5 – mq. c. 14 – Rend €



32,85  
**mapp. 70 sub 99** – Via Pioppe – P.S1 – cat. C/6 – cl. 5 – mq. c. 14 – Rend €  
32,85  
**mapp. 70 sub 100** – Via Pioppe – P.S1 – cat. C/6 – cl. 5 – mq. c. 14 – Rend €  
32,85  
**mapp. 70 sub 101** – Via Pioppe – P.S1 – cat. C/6 – cl. 5 – mq. c. 14 – Rend €  
32,85  
**mapp. 70 sub 110**– Via Pioppe – P.S1 – cat. C/6 – cl. 5 – mq. c. 14 – Rend €  
32,85  
**mapp. 70 sub 111**– Via Pioppe – P.S1 – cat. C/6 – cl. 5 – mq. c. 14 – Rend €  
32,85  
**mapp. 70 sub 112**– Via Pioppe – P.S1 – cat. C/6 – cl. 5 – mq. c. 14 – Rend €  
32,85  
**mapp. 70 sub 113**– Via Pioppe – P.S1 – cat. C/6 – cl. 5 – mq. c. 16 – Rend €  
32,85  
**mapp. 70 sub 115**– Via Pioppe – P.S1 – cat. C/6 – cl. 5 – mq. c. 14 – Rend €  
32,85  
**mapp. 70 sub 116**– Via Pioppe – P.S1 – cat. C/6 – cl. 5 – mq. c. 14 – Rend €  
32,85  
**mapp. 70 sub 117**– Via Pioppe – P.S1 – cat. C/6 – cl. 5 – mq. c. 14 – Rend €  
32,85  
**mapp. 70 sub 120** – Via Pioppe – P.S1 – cat. C/6 – cl. 5 – mq. c. 15 – Rend €  
32,85  
**mapp. 70 sub 125** – Via Pioppe – P.S1 – cat. C/6 – cl. 5 – mq. c. 14 – Rend €  
32,85

**mapp. 70 sub 127**– Via Pioppe – P.S1 – cat. C/6 – cl. 5 – mq. c. 14 – Rend € 32,85

**mapp. 70 sub 128**– Via Pioppe – P.S1 – cat. C/6 – cl. 5 – mq. c. 14 – Rend € 32,85

**mapp. 70 sub 129**– Via Pioppe – P.S1 – cat. C/6 – cl. 5 – mq. c. 15 – Rend € 32,85

**mapp. 70 sub 136** – Via Pioppe – P.T-1– cat. A/2 – cl. 2 –vani 5 – Rend € 451,90

**mapp. 70 sub 137** – area urbana – mq. 22 – via Pioppe – PT (detto subalterno non viene considerato ai fini della presente relazione in quanto di fatto annesso ad altra unità immobiliare di terzi)

#### **Foglio 29**

**mapp. 216** – Via Per Spilamberto– P.T – cat. C/2 – cl. 1 – mq. c. 13 – Rend € 10,85 (detto mappale non viene considerato ai fini della presente relazione in quanto trattasi di bene intercluso, non corrispondente alla planimetria catastale e conseguentemente privo di valore commerciale)

#### **Inoltre l'elaborato planimetrico riporta i seguenti subalterni:**

**mapp. 70 sub 12** – BCNC – corte ai sub 4-5-7-13

**mapp. 70 sub 45** – BCNC – disimpegno, vano scala, e ascensore comuni a tutti i subalterni

**mapp. 70 sub 139** – BCNC – corte, camminamenti, rampa, corsia di manovra comuni a tutti i subalterni

**mapp. 70 sub 140** – BCNC – corte comune a tutti i subalterni

#### **CATASTO TERRENI**

#### **Foglio 22**

**mapp. 71** – ente urbano di mq. 2400

**mapp. 72** – ente urbano di mq. 64

**mapp. 73** – semin arbor – cl. 1 – are 21.30 – RD € 24,20 – RA € 22,00

**mapp. 74** – frutt irrig – cl. 1 – are 23.95 – RD € 74,59 – RA € 28,45

**mapp. 188** – prato ir – cl. U – are 04.40 – RD € 4,84 – RA € 4,09

**mapp. 232** – prato irrig – cl. U – are 25.00 – RD € 24,27 – RA € 23,24

**mapp. 233** – prato irrig – cl. U – are 04.72 – RD € 5,12 – RA € 4,39

(vedasi documentazione catastale allegata).

### PROVENIENZA

Gli immobili in esame pervennero come segue:

- alla società [redacted] (presidente del consiglio di amministrazione sig. [redacted], dai signori [redacted] e [redacted], per la quota di 3/12 ciascuno, dai signori [redacted], [redacted] e [redacted] per la quota di 2/12 ciascuno, per atto di compravendita a ministero Dott. Mauro Smeraldi in data 27/06/2006 rep. 90544/31630, trascritto a Modena in data 01/08/2006 al n. 17657 part..
- alla società [redacted] (presidente del consiglio di amministrazione sig. [redacted]) da [redacted] per atto di compravendita a ministero Dott. Antonella Bergamini in data 23/07/2002 rep. 34081/4234, trascritto a Modena in data 09/08/2002 ai nn. 17497 e 17498 part..

Gli oneri ed i patti afferenti gli immobili in esame sono quelli contemplati e/o richiamati nei precitati atti di provenienza.

(vedasi allegati).

#### **DATI EDILIZI**

I mappali in esame presentano le destinazioni urbanistiche e le prescrizioni riportate nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Cesario Sul Panaro in data 25/05/2020 prot. 5690-RL, riferimento ufficio tecnico n. 1497, al quale si rimanda per la lettura integrale.

(vedasi allegati)

Come riportato nel rogito d'acquisto le opere di costruzione dei fabbricati sono antecedenti il 01/09/1967.

Dalle visure effettuate presso il Comune di San Cesario sul Panaro sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire in data 23/07/2003 prot. 3904/2003 prat. edil. n. 43/2003 per cabina elettrica; domanda abitabilità in data 25/02/2004 prot. 2350 prat. edil. n. 43/2003;
- Permesso di Costruire pratica edil. n. 38/2005 prot. 6383 prot. rif. 4469 del 21/03/2005;
- DIA All. 1/38/2005 del 07/05/2008 variante al pdc 38/2005;
- DIA All. 2/38/2005 del 29/08/2008 variante al pdc 38/2005;
- DIA All. 3/38/2005 del 19/09/2008 variante al pdc 38/2005;
- DIA All. 4/38/2005 del 12/03/2009 variante al pdc 38/2005;
- Dia in sanatoria pratica n. 21/2009 del 12/03/2009 recinzione.
- Permesso di Costruire n. 82/2009 del 18/09/2009 (titolo successivamente rinunciato).
- Scia in sanatoria n. 31/2011 del 12/07/2011;
- Richiesta certificazione inagibilità in data 01/08/2014 prot. 11411/14;

lettera di presa d'atto del Comune in data 14/08/2014 prot. 12038;

- Scia n. 34/2012 del 13/06/2012 e relativa variante All. 1 34/2012 del 05/07/2015;
- Domanda per il rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale in data 15/07/2009 n. 11515 (relativa anche alle autorimesse ed ai posti auto oggetto della presente relazione); non risulta presentata la domanda di agibilità relativamente alle abitazioni in esame.

(vedasi documentazione allegata)

Per gli immobili visionati si riscontrano difformità tra quanto realizzato e quanto autorizzato, consistenti in modeste modifiche interne, esterne e dimensionali; per quanto concerne le porzioni inagibili e collabenti non visionate, allo stato non è possibile esprimere un parere di conformità.

Pertanto, sulla base di quanto esposto, si precisa che il giudizio di stima formulato nelle pagine seguenti farà riferimento all'attuale situazione di fatto e di diritto, da considerarsi al netto delle spese tutte che si renderanno necessarie per i completamenti delle pratiche edilizie, la regolarizzazione delle difformità presenti, anche catastali, e/o per i ripristini dello stato legittimato, nonché per le domande di abitabilità, da porsi a carico dell'eventuale aggiudicatario con le modalità e la tempistica prevista dalla Legge.

### **COMPUTO METRICO**

La superficie commerciale degli immobili è stata calcolata secondo i criteri comunemente adottati, sommando le superfici effettive di ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali fino alla concorrenza di cm. 30; al 50% quelli in comune con altre unità immobiliari; le soffitte al 25%; i porticati al 33%; i posti auto e le autorimesse a corpo; per i

fabbricati collabenti si sono assunte le consistenze ricavabili da ispezione esterna e dai dati in possesso, in quanto non accessibili; relativamente ai terreni si assumono le consistenze indicate nelle risultanze catastali.

La superficie così calcolata risulta la seguente:

**mapp. 71 sub 10** - villa collabente p.T-1-sottotetto : ca. mq. 445,00

**area cortiliva di cui ai mapp. 71 (escluso sedime), 232, 233, 73, 188, 74, 72 =**  
ca. mq. 10.201,00

**mapp. 70 sub 85** : n. 8 posti auto = a corpo

**mapp. 70 sub 4, mapp. 70 sub 142, mapp. 70 sub 143, mapp. 70 sub 7** –  
porzioni da ristrutturare in parte collabenti = ca. mq. 497,00

**mapp. 70 sub 59** – abitazione = ca. mq. 151,00

**mapp. 70 sub 73** – abitazione = ca. mq. 89,50

**mapp. 70 sub 136** – abitazione = ca. mq. 88,40

**n. 17 posti auto** piano terra = a corpo

**n. 20 garage** piano interrato (cad. ca. mq. 12,50) = a corpo

#### **CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

Sulla scorta di quanto sin qui esposto si può concludere affermando che gli immobili di cui si tratta sono contraddistinti da aspetti sia positivi che negativi.

Tra i primi vanno considerati l'ubicazione nell'ambito della zona d'appartenenza, la discreta qualità delle finiture presenti, la razionale distribuzione degli spazi interni, la vasta area cortiliva di pertinenza esclusiva della villa collabente, la possibilità di personalizzare le finiture delle tre abitazioni ancora da ultimare, l'ampia dotazione di autorimesse e posti auto.

Tra gli aspetti negativi vanno evidenziati la scarsa viabilità d'accesso, la distanza dagli esercizi commerciali ed ai servizi in genere, la presenza di umidità per

infiltrazioni, le condizioni pessime dei fabbricati da ristrutturare in parti crollati, il sovrannumero di posti auto ed autorimesse, la necessità di concertazione con le p.a. competenti per dotarsi dei necessari titoli abilitativi atti al completamento delle abitazioni e per il restauro/ristrutturazione dei fabbricati collabenti con relative richieste di agibilità.

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

### **STIMA DEI BENI**

Gli immobili vengono valutati 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, si ritiene di poter attribuire alla consistenza immobiliare in esame i seguenti valori, precisando che gli stessi comprendono l'incidenza delle rispettive aree cortilive di pertinenza alle abitazioni e di tutte le parti comuni come per legge e provenienza.

**mapp. 71 sub 10** - villa collabente p.T-1-sottotetto

ca. mq. 445,00 x €/mq. 500,00 = € 222.500,00

**area cortiliva di cui ai mapp. 71 (escluso sedime), 232, 233, 73, 188, 74, 72**

ca. mq. 10.201,00 x €/mq. 15,00 = € 153.015,00

**mapp. 70 sub 85** n. 8 posti auto

n. 8 x € 3.500,00 = € 28.000,00

**mapp. 70 sub 4, mapp. 70 sub 142, mapp. 70 sub 143, mapp. 70 sub 7 =**  
porzioni da ristrutturare in parte collabenti

ca. mq. 497,00 x €/mq. 300,00 = € 149.100,00

**mapp. 70 sub 59 – abitazione**

ca. mq. 151,00 x €/mq. 1.200,00 = € 181.200,00

**mapp. 70 sub 73 – abitazione**

ca. mq. 89,50 x €/mq. 1.200,00 = € 107.400,00

**mapp. 70 sub 136 – abitazione**

ca. mq. 88,40 x €/mq. 1.200,00 = € 106.080,00

**n. 17 posti auto piano terra**

n. 17 x € 3.500,00 = € 59.500,00

**n. 20 garage piano interrato**

n. 20 x € 7.000,00 = € 140.000,00

Totale € 1.146.795,00

ed in arrotondamento

**TOTALE IMMOBILE A) = € 1.146.000,00**

\*\*\*\*\*

## **IMMOBILE B)**

**Piena proprietà su porzioni di fabbricati a destinazione mista (produttiva, magazzini, uffici) costituiti da più corpi di fabbrica, il tutto posto in Comune di Spilamberto, Via Aldo Moro.**

Le porzioni di fabbricato sono catastalmente così descritte:

**Foglio 22**

**mapp. 16 sub 14 – al piano terra: magazzini, portico, deposito, spogliatoi, servizi**



igienici; deposito; al piano primo: magazzini e servizi;

**mapp. 18 sub 1** – al piano terra: depositi, uffici, servizi igienici, portico; al piano primo : magazzino e depositi; al piano secondo: magazzini;

**mapp. 19 sub 1 e mapp. 20 sub 2** – al piano terra: caldaia, ripostiglio, cabine elettriche;

### **DESCRIZIONE**

Trattasi di vetusto e parzialmente diroccato ex complesso industriale (già adibito a molino) posto in zona prettamente agricola, posto a circa due chilometri dal capoluogo comunale, non comodo agli esercizi commerciali ed ai servizi in genere.

I beni si trovano inseriti in un limitato ambito edificato composto anche da fabbricati residenziali.

Le strutture portanti sono perlopiù in muratura di laterizio, con coperture parte in latero-cemento, parte in legno, parte in profilati di ferro; i manti di copertura sono parte in tegole di laterizio, parte in lastre di fibrocemento amianto.

Le facciate sono in laterizio faccia a vista, in pessime condizioni conservative.

Si rilevano zone interessate da crolli e cedimenti strutturali.

Il complesso necessita di integrali opere di restauro/ristrutturazione, sia murarie che impiantistiche.

Le aree cortilive sono in stato di abbandono, con crescita di vegetazione spontanea.

Sono presenti in parte recinzioni provvisorie da “cantiere”.

(vedasi fotografie allegate)

### **CONFINI E DATI CATASTALI:**

I beni in esame confinano in un sol corpo con Canale San Pietro, ragioni di cui al

foglio 22 mapp. 14, 176, 306, 21 - foglio 21 mapp. 31, 36, 37, 38, 39 salvo se altri e più recenti.

#### **CATASTO FABBRICATI**

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

##### **Foglio 22**

**mapp. 16 sub 14** graffato con

**mapp. 18 sub 1**

**mapp. 19 sub 1**

**mapp. 20 sub 2**

**mapp. 175 sub 2**

**mapp. 177 sub 2**

**mapp. 179 sub 2**

**mapp. 180 sub 2** – Via Aldo Moro - P.T-1-2 – cat. D/8 – Rend € 10.710,00

#### **CATASTO TERRENI**

##### **Foglio 21**

**mapp. 35** – semin arbor– cl. 2 – are 03.51 – RD € 2,81 - RA € 3,35

##### **Foglio 22**

**mapp. 178** – ente urbano di mq. 470 – in merito a detto mappale vedasi quanto riportato nell'atto di provenienza allegato, anche per quanto concerne la servitù di passaggio su di esso gravante

(vedasi documentazione catastale allegata).

#### **PROVENIENZA**

Gli immobili in esame pervennero alla società  
(amministratore unico sig. \_\_\_\_\_ ) dalla \_\_\_\_\_

(. vicepresidente del consiglio di amministrazione) per atto di compravendita a ministero Dott. Antonella Bergamini in data 21/12/2001 rep. 32185/3972, registrato a Modena il 09/01/2002 al n. 237.

I beni erano pervenuti alla \_\_\_\_\_ per acquisto in forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Bologna in data 06/09/2001 n. 6418 cron. N. 3817/B di rep.

Gli oneri ed i patti afferenti gli immobili in esame sono quelli contemplati e/o richiamati nel precitato atto di provenienza.

(vedasi allegati).

Si allega altresì corrispondenza intercorsa tra il Comune di Modena e la proprietà relativamente ad una servitù di passaggio di acquedotto da costituire sul mapp. 35 del foglio 21.

(vedasi allegati)

#### **DATI EDILIZI**

I mappali in esame presentano le destinazioni urbanistiche e le prescrizioni riportate nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Spilamberto in data 03/06/2020 prot. 2020/0009338, al quale si rimanda per la lettura integrale.

(vedasi allegati)

Gli immobili in esame sono stati edificati in data anteriore al 01/09/1967.

Successivamente risultano le seguenti pratiche edilizie:

- nulla osta per esecuzione lavori edili in data 20/05/1973 pratica 78/73 a nome di Casarini Renzo;
- nulla osta per esecuzione lavori edili in data 16/08/1974 pratica 89/74 a nome di Casarini Renzo;

- concessione edilizia in sanatoria in data 14/12/1991 n. 117/91 a nome di Casarini Renzo;

In data 01/07/2004 prot. 5695/2004 prat. 4/2004 il Comune rendeva una “valutazione preventiva”, in seguito all’istanza presentata da Rio Costruzioni per “*progetto di ristrutturazione e cambio d’uso di fabbricato adibito ad uffici e magazzini di un ex mulino per la realizzazione di appartamenti e garage*”.

Il Comune formulava il seguente parere: “ *...si ritiene che la trasformazione dell’organismo edilizio in unità immobiliari per civile abitazione proposta dal progetto, non risulta conforme e compatibile, in molti suoi aspetti, alle normativa che regola interventi di questo tipo.*”

(vedasi documentazione allegata)

Trattandosi di fabbricati inagibili e in parte collabenti non è stato possibile effettuare le verifiche di conformità all’interno degli stessi.

Pertanto, sulla base di quanto esposto, si precisa che il giudizio di stima formulato nelle pagine seguenti farà riferimento all’attuale situazione di fatto e di diritto, da considerarsi al netto delle spese tutte che si renderanno necessarie per la regolarizzazione delle eventuali difformità presenti, anche catastali, e/o per i ripristini dello stato legittimato, da porsi a carico dell’eventuale aggiudicatario con le modalità e la tempistica prevista dalla Legge.

### **COMPUTO METRICO**

La superficie commerciale degli immobili è stata calcolata secondo i criteri comunemente adottati, sommando le superfici effettive di ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali; relativamente ai terreni si assumono le consistenze indicate nelle risultanze catastali.

La superficie così calcolata risulta la seguente:

**complesso edilizio piani terra, primo e secondo : ca. mq. 2.434,00**

### **CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

Sulla scorta di quanto sin qui esposto si può concludere affermando che gli immobili di cui si tratta sono contraddistinti da aspetti più che altro negativi, tra i quali la scomoda viabilità d'accesso, l'ubicazione nell'ambito della zona d'appartenenza, la vetustà dei corpi di fabbrica, l'assenza e/o obsolescenza degli impianti in genere, la presenza di vistosa umidità nelle murature, la presenza di diverse porzioni collabenti e crollate, la necessità di un intervento complessivo di recupero/ristrutturazione, la specifica destinazione d'uso delle porzioni immobiliari, la distribuzione interna funzionale solo per la precedente attività svolta, la presenza di adiacente corso d'acqua con le relative problematiche legate alla fascia di rispetto dei corsi d'acqua e ai vincoli ambientali, la necessità di concertare ed ottenere i necessari nulla osta di tutte le P.A. interessate per la riqualificazione ed il riutilizzo dei fabbricati.

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

### **STIMA DEI BENI**

Gli immobili vengono valutati 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, si ritiene di poter attribuire alla consistenza immobiliare in esame i seguenti valori, precisando che gli stessi comprendono l'incidenza delle rispettive aree cortilive di pertinenza, dei mappali dei terreni adiacenti e di tutte le parti comuni come per legge e provenienza.

**complesso edilizio piani terra, primo e secondo**

ca. mq. 2.434,00 x €/mq. 100,00 = € 243.400,00

ed in arrotondamento

**TOTALE IMMOBILE B) = € 243.000,00**

\*\*\*\*\*

Modena, 29/10/2020

Il perito stimatore

Arch. Andrea Buggini

