

TRIBUNALE ORDINARIO di CUNEO

Tipo di procedimento:

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE P.N.P. 2/2024 NR



Giudice Delegato: *Dr.ssa Natalia FIORELLO*

Curatore: *Dr.ssa Stefania BORGOGNONE*

RELAZIONE DI STIMA
DI AGGIORNAMENTO SUI BENI IMMOBILI
UBICATI A MIRANDOLA (MO)

LOTTO UNICO

INDICE

-1- PREMESSE.....	3
1.1 - INCARICO.....	3
1.2 – ELENCAZIONE GENERALE DEI BENI OGGETTO DI STIMA	3
-2- SVOLGIMENTO DELL’INCARICO.....	3
2.1 – DESCRIZIONE.....	3
LOTTO UNICO.....	4
2.2 – DESCRIZIONE.....	4
3.1 - INDIVIDUAZIONE IMMOBILI	5
3.2 - DATI CATASTALI	6
3.3 - CARATTERISTICHE E DESCRIZIONE GENERALE	7
3.4 - CONTESTO AMBIENTALE.....	7
3.5 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	13
3.6 – CRITERIO DI STIMA:	13
3.7 - INDAGINE DI MERCATO	14
3.8 - VALUTAZIONE DEL LOTTO.....	15
3.9 - Totale intero LOTTO ARROTONDATO	15

-1- PREMESSE

1.1 - INCARICO

Il Sottoscritto Geometra Tommaso Blandi, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Cuneo al n. 1970, con studio in Cuneo - via S. Croce 12, con provvedimento in data 15-02-2024, è stato nominato dal Giudice delegato Dr.ssa Natalia FIORELLO e su istanza della Curatrice Dr.ssa Stefania Borgognone, perito per la **verifica della consistenza del patrimonio immobiliare e l'attuale valore di mercato** caduti nella procedura di liquidazione giudiziale in epigrafe. A tal proposito si specifica che si fa espresso riferimento alle indagini *catastali, edilizi, urbanistici, vincoli, ipoteche, possesso e provenienze*, effettuate ed inserite nella perizia del Geom. Giorgio Ariaudo del 14-03-2017 e che si riportano i relativi estratti da pag. 8 a pag. 13.

Esaminati gli atti e la documentazione ipo-catastale ed urbanistico-edilizia, riportata nella suddetta perizia, ed in considerazione della sufficiente documentazione, si è ritenuto di poter esprimere il valore di mercato senza la necessità di effettuare il sopralluogo ed ulteriori ricerche.

1.2 – ELENCAZIONE GENERALE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

- Lotto unico:

Trattasi di porzione di maggior fabbricato industriale ubicato in Mirandola (MO), Via Due Giugno n. 25, formato da:

- P.T.: Negozio, magazzino e servizi
- P.1^: Soppalco (vano tecnico)

-2- SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

2.1 – DESCRIZIONE

Il sottoscritto, ricevuto l'incarico, preso atto della necessità di rispondere in tempi brevissimi, ha dato immediatamente inizio alle operazioni peritali e congiuntamente con il Commissario Giudiziale ha concordato le procedure operative ed un idoneo ed urgente programma d'intervento.

LOTTO UNICO

2.2 - DESCRIZIONE

In considerazione della consistenza immobiliare di proprietà della ditta [REDACTED] lo scrivente propone la formazione di un unico lotto.



IMMOBILE
(capannone commerciale)

3.1 - INDIVIDUAZIONE IMMOBILI

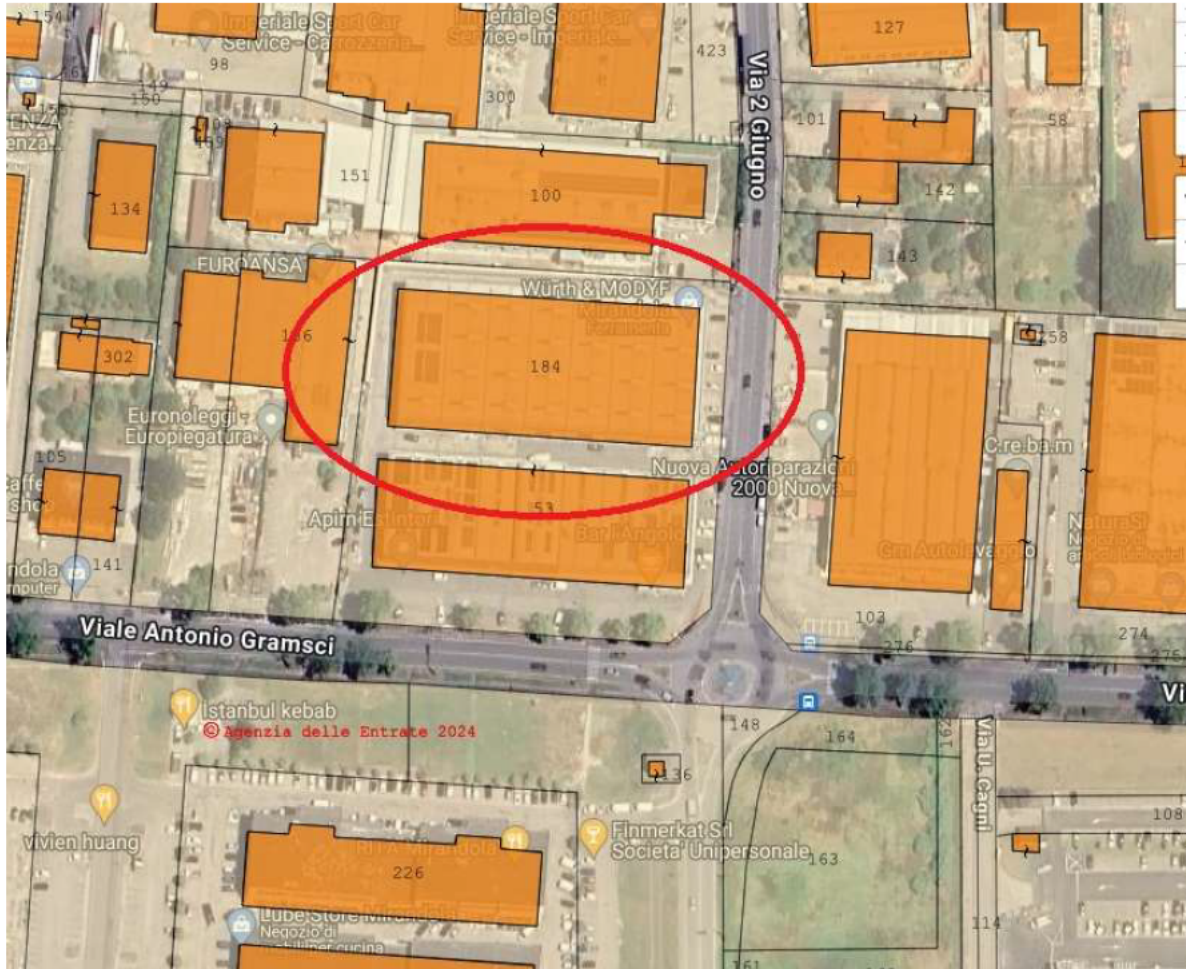
L'immobile è ubicato nel Comune di Mirandola (MO) in Via Due Giugno n. 25 in Strada Piozzo, 4

VISTA DAL SATELLITE dell'IMMOBILE



INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Comune di Mirandola F: 93 - Part. 184 Sub. 24



3.2 - DATI CATASTALI

Le unità immobiliari risultano accatastate come segue:

Catasto Fabbricati: Comune di Mirandola (MO)

Lotto	Foglio	Particella	Sub	Cat	Classe	Consistenza	Rendita €
Unico	93	184	24	C/1	10	127 mq	1.764,37

Intestazione catastale e titolo:

[REDACTED]

[REDACTED]

proprietà per 1/1

COERENZE:

- a Nord: Mappale 184 Subalterno 26 (aderenza con altra UI)
- a Sud: Mappale 53 Subalterno 18 (area manovra comune a tutti e due i fabbricati identificati dai mappali 53 e 184)
- a Ovest: Mappale 184 Subalterno 27 (aderenza con altra UI)
- a Est: Mappale 53 Subalterno 18 (area manovra comune a tutti e due i fabbricati identificati dai mappali 53 e 184)

3.3 - CARATTERISTICHE E DESCRIZIONE GENERALE

Trattasi di negozio, posto al piano terreno di un maggior fabbricato prefabbricato, con retrostante magazzino, servizi igienici e scala interna che accede al soppalco tecnico di pertinenza.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Piano Terreno: ca. 145 mq (10*14,50)

Piano Primo, soppalco: ca. 90 mq (10*9,00)

L'area esterna risulta parzialmente recintata ed asfaltata, ed è di pertinenza dell'intero complesso immobiliare costituito da due capannoni prefabbricati (*particelle 184 e 53*). Essa viene utilizzata come area di manovra oltre al parcheggio delle auto.

3.4 - CONTESTO AMBIENTALE

Caratteristiche zona	Zona periferica di Mirandola – zona industriale
Servizi della zona	Zona prevalentemente industriale, i principali servizi si trovano nel centro della città, a pochi minuti.
Caratteristiche zone limitrofe	Area industriale e zone Agricola.
Collegamenti pubblici	Stazione ferroviaria a ca 2,3 km e strada provinciale ad 1 km.

Per comodità e semplicità d'informazione, di seguito, si riportano le indagini effettuate ed inserite nella perizia del Geom. Giorgio Ariaudo:

STATO DI POSSESSO:

L'immobile in oggetto risulta essere occupato dalla proprietà [redacted] srl con sede in [redacted] Via [redacted] cf [redacted]

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vincoli ed oneri giuridici

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuna
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati (e/o ristretti) a cura e spese della procedura:

- 4.2.1. Iscrizioni: Nessuna
- 4.2.2. Pignoramenti: Nessuna
- 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.
- 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito dell'esame della documentazione urbanistico/edilizia meglio descritte nel capitolo 7 che segue, non si rilevano difformità tra stato autorizzato e stato dei luoghi.

Oblazione stimata:	€ 0,00
Oneri totali stimati: (spese tecniche, iva e contributi cassa esclusi)	€ 0,00

4.3.2. Conformità catastale:

Catasto Terreni
Non si rilevano difformità

Oneri catastali totali stimati: (spese tecniche, iva e contributi cassa esclusi)	€ 0,00
---	--------

Catasto Fabbricati:

Non si rilevano difformità

Oneri catastali totali stimati: (spese tecniche, iva e contributi cassa esclusi)	€ 0,00
---	--------

ALTRE INFORMAZIONI:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00

nb: Da comunicazione intercorsa con lo studio Mazzini Amministrazioni [redacted] e l'ing. Pellicciari Alberto progettista dell'intervento di adeguamento sismico [redacted] relativamente agli interventi di adeguamento sismico è emerso una situazione parecchio complessa ed elaborata che, comunque entro il 31/12/2017 dovrebbe essere completamente chiusa.

Ad oggi è emerso che:

- 1) a completamento dei lavori di adeguamento sismico, ed al rilascio della relativa agibilità di tutto il Condominio " IOLE B", dovrà essere costituita l'attività di amministrazione condominiale. (fare tabelle, regolamento, ecc) ad oggi inesistente.*
- 2) Con ordinanza 57/2012 e 56/2015, della regione Emilia Romagna, vengono regolamentate i criteri e le modalità per il riconoscimento dei danni e la concessione dei contributi per la riparazione, il ripristino, la ricostruzione di immobili ad uso produttivo, in relazione agli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012.*
 - a. In particolare il Titolo IV art 19 punto 1 (pagina 31) dell'ordinanza 57/12 cita testualmente: i beneficiari dei contributi concessi per il ripristino o la ricostruzione di immobili produttivi sono tenuti a completare i lavori e a mantenere inalterata la destinazione dell'immobile ad attività produttiva per 2 anni dal completamento degli interventi indennizzati. Nel caso in cui tali beneficiari siano persone fisiche, esse sono altresì tenute a dimostrare, l'effettiva utilizzazione dell'immobile produttivo in proprio o da parte di terzi, impegnandosi ad inviare copia dei contratti di locazione o di affitto d'azienda conclusi nei successivi 2 anni dal completamento dei lavori indennizzati.*
 - b. Mentre il comma 1 art 12 dell'ordinanza 56/15 cita testualmente: gli interventi di cui all'art 2 comma 2 lettera a) di riparazione, rafforzamento locale e di miglioramento sismico che si eseguono contestualmente e che sono funzionali al ripristino dell'agibilità sismica ed alla verifica di sicurezza, devono essere completati entro il 31/03/2017, fatto salvo quanto previsto dal successivo comma 7, a pena di revoca del contributo ai sensi e in applicazione del successivo art 22 della presente ordinanza. In tale caso il contributo dovrà essere restituito maggiorato degli interessi legali maturati.*
- 3) Con decreto 2420 del 10/12/2014 a favore della società CONDOMINIO IOLE B ubicato nel Comune di Mirandola (MO) in Via Gramsci angolo Via 2 Giugno, 15-17-19-21-23-25-27-29-33-35-37-39-183-185 cf 91029000360 viene erogato un contributo complessivo pari a 1.500.613,97 La proprietà Paven srl sviluppa una superficie coperta pari a circa 142 mq a fronte di una superficie coperta complessiva di tutto il condominio pari a 3.366 mq.
Da una verifica molto empirica, la superficie coperta della Paven srl corrisponde al 4.2% rispetto al totale per cui proporzionalmente il contributo che ne deriva risulterebbe $1.500.613,27 * 0.042 = 63.025,79$ euro*
- 4) Da un riparto spese del tutto indicativo trasmesso dal progettista che segue tutta la pratica di adeguamento sismico, emerge che alla proprietà [redacted] spetta una quota millesimale di 41,55 pari ad un importo spese per l'adeguamento sismico di cui al Decreto 2420 del 10/12/2014 pari ad un importo di euro 78.726,42. (una parte relativa ad opere condominiali ed una parte relativa ad opere sulla singola proprietà.)*
- 5) In data 10/12/2016 prot 33459 SUAP 2516 da Condominio "Ex IOLE B" è stata depositata l'istanza per fine lavori e richiesta del certificato di conformità edilizia ed agibilità – SCIA prot 1586/2013 intervento di adeguamento sismico*

NB: Qualora entro due anni dal completamento degli interventi indennizzati, fosse necessario effettuare un trasferimento di proprietà dell'immobile in esame, è necessario preventivamente effettuare una verifica dettagliata presso gli organi preposti al fine di pianificare correttamente i risvolti economici a fronte del contributo elargito per l'adeguamento sismico.

PROVENIENZE:

6.1 Attuali proprietari :

██████████ con sede in ██████████ cf ██████████, proprietà per 1/1, dal 26/02/2016 a seguito di atto di compravendita a firma di Vincenzi Paolo Notaio in Carpi, rep. 274.957/43329 del 26/02/2016, trascritto a Modena in data 24/03/2016, ai R.G. 7.006, R.P. 4.873, contro ██████████ nato a ██████████ il ██████████ cf ██████████ proprietario per 1/2 e ██████████ nato a ██████████ il ██████████ cf ██████████ proprietario per 1/2, relativamente all'immobile così identificato:

Comune	catasto	fg	n	sub natura	consistenza	indirizzo
Mirandola	F	93	184	24 C/1	127 mq	Via Due Giugno n. 25, piano T-1

Nb: L'immobile in esame gode di diritto di passaggio, con automezzi, sull'area cortiliva comune, percorribile a senso unico con accesso da Via 2 giugno verso il confine di ponente, svuoto sul Viale Gramsci, nonché del diritto di sosta con autovetture sull'area cortiliva comune, in corrispondenza della proprietà in esame negli appositi parcheggi.

Le spese di manutenzione degli impianti comuni, nonché delle aree comuni, saranno sostenute in proporzione alla superficie di ogni singola unità.

La ditta acquirente si è impegnata ad attenersi alle linee guida dell'ordinanza n. 56/2015 par 12.1 e s.m. e cioè che i beneficiari dei contributi concessi per il ripristino o la ricostruzione di immobili produttivi sono tenuti a mantenere inalterata la destinazione dell'attività produttiva per due anni dal completamento degli interventi indennizzati.

6.2 Precedenti proprietari oltre ventennio:

Dalla data dell'1.1.1996 l'immobile sopra citato risultava intestato, quanto all'usufrutto generale vitalizio, alla signora ██████████ nata a ██████████ il ██████████ e, quanto alla nuda proprietà, in parti uguali tra loro, alle signore ██████████ nata a ██████████ il ██████████ e ██████████ nata a ██████████ il ██████████

Con atto ricevuto dal Notaio Anna Laura Bonafini di San Felice sul Panaro in data 22.1.2010 rep.n. 621/330, registrato a Mirandola il 2.2.2010 al n. 184 e trascritto a Modena il 3.2.2010 al n. 1696 reg. particolare, l'immobile in oggetto passava ai signori ██████████ nato a ██████████ il ██████████ ██████████ nato a ██████████ il ██████████ e ██████████ nato a ██████████ il ██████████ ██████████ in ragione di un terzo a testa;

Con atto ricevuto dal Notaio Silvio Vezzi di Modena in data 29.5.2013, rep. n. 123172/20492, debitamente registrato a trascritto a Modena il 30.5.2013 al n. 7432 reg. particolare, la quota di un terzo spettante al signor ██████████ passava, in parti uguali tra loro, ai signori ██████████ e ██████████

PRATICHE EDILIZIE:

In base alla ricerca svolta presso gli archivi comunali non è stato possibile verificare le pratiche edilizie rilasciate dopo gli eventi sismici del maggio 2012, in quanto il vecchio archivio comunale è ubicato in zona non più accessibile a fronte del sisma di cui sopra.

Per cui i dati indicati sono stati desunti da atto notarile

Il complesso immobiliare in esame è stato edificato a fronte di Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Mirandola in data 21/9/1981 prot 7107, e che è stato dichiarato agibile con autorizzazioni rilasciate dal Sindaco in data 20/12/1982 pratica n 10986 (parziale) e in data 27/5/1983 pratica n. 3888 (totale).

Successiva DIA del 11/2/2010 prot n. 2219 per cambio di destinazione d'uso da magazzino a laboratorio e relativa domanda per ottenere il certificato di conformità edilizia e agibilità del 22/4/2010 prot 6425.(silenzio assenso, non sono pervenute osservazioni alla domanda)

A fronte degli eventi sismici del maggio 2012, sono stati eseguiti interventi di rafforzamento ed adeguamento sismico di cui alla SCIA del 7/11/2013 prot 28470 SUAP n. 1586, nonché successive varianti (insediamento nuova attività commerciale ed opere interne presentate in data 30/10/2015 prot 27955 SUAP n. 2521.

Scia legge 122, richiesta n. 132/2016 prot 947/2016 del 15/01/2016, Sisma 2012, Scia in Variante per modifiche interne per insediamento di nuova attività commerciale parafarmacia per animali.

Domanda per ottenere il certificato di conformità edilizia e agibilità parziale relativa all'insediamento di nuova attività commerciale parafarmacia per animali, ai sensi della vigente normativa urbanistica n 134/2016 del 27/1/2016 prot n. 2019/2016

Scia legge 122, richiesta 1170/2016 prot 28937/2016 del 20/10/2016, per installazione n. 3 insegne

In data 10/12/2016 prot 33459 SUAP 2516 da Condominio "Ex IOLE B" è stata depositata l'istanza per fine lavori e richiesta del certificato di conformità edilizia ed agibilità – SCIA prot 1586/2013 intervento di adeguamento sismico

Nb: I lavori di adeguamento sismico a seguito del terremoto del maggio 2012, sono stati effettuati a fronte di ordinanze n. 86, 57, 74, 15 e 56/2015 del Commissario Delegato, in particolare la ditta acquirente(Paven srl) si impegna ad attenersi alle linee guida dell'ordinanza n 56/2015 par. 12.1 e s.m. per cui le società beneficiarie dei contributi concessi per il ripristino di immobili produttivi sono tenuti a mantenere inalterata la destinazione dell'attività produttiva per due anni dal completamento degli interventi indennizzati.

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Nel piano regolatore generale PRG:

Il PRGC variante generale è stato adottato con atto di Consiglio Comunale n 80 del 26/04/1999 e approvato con atto di Giunta Provinciale n 153 del 17/04/2001 e successive varianti, individua l'immobile in esame in Zona Omogenea D4 per attività terziaria e direzionale normata dall'art 54 delle NTA.

Nel Piano della Ricostruzione adottato con Delibera di CC n 180 del 27/11/2013 l'immobile in esame è individuato come altri edifici nel territorio urbanizzato interamente o per porzioni inagibili

In ultimo nel Piano Strutturale Comunale adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 9/4/2014 l'immobile in esame ricade in ambiti specializzati per attività produttive; S= di interesse sovracomunale normate dall'art 4.3 del PSC (vedi normativa allegata)

CONSISTENZA:

UBICAZIONE	Dati catastali	Destinazione	Piano	H	Sup. lorda di pavimento mq	Coeff.te	Valore reale/potenziale mq
Mirandola	part. 184 sub 24	negozio	terra	3,00	86,00	1,00	86,00
Mirandola	part. 184 sub 24	sottoscala	terra	4,80	6,00	0,33	1,98
Mirandola	part. 184 sub 24	magazzino	terra		53,00	1,00	53,00
Mirandola	part. 184 sub 24	soppalco	primo	3,05	94,00	0,25	23,50
Mirandola	Sup. lorda reale				239,00		164,48

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni: tipologia: cemento armato, condizioni: non rilevabile.
 Strutture verticali: materiale: pilastri in C.A.P. con opere di consolidamento effettuate dopo maggio 2012, e pannelli in cap di tamponamento, condizioni: buone.
 Solai: tipologia: tegoli in C.A.P. in laterocemento, con opere di consolidamento effettuate dopo maggio 2012, condizioni: buone.
 Copertura: tipologia: tegoli in C.A.P. in laterocemento, con opere di consolidamento effettuate dopo maggio 2012, condizioni: buone.
 Scala per accesso al soppalco: tipologia: a rampa singola, materiale: metallo, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni: tipologia: anta, materiale: alluminio, vetro doppio a PT, protezione: inesistente, condizioni: discrete.
 Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: laminato e metallo, condizioni: discrete.
 Manto di copertura: (non ispezionabile): materiale: lamiera, condizioni: buone (non si rilevano infiltrazioni).
 Pareti esterne: materiale: pannelli in CAP, coibentazione: assente, rivestimento: interno intonaco, esterno nessuno, condizioni: buone.
 Pavim. interna: materiale: piastrelle in gres ceramicato al piano terra e cemento verniciato, tavolato in legno sul soppalco tecnico, condizioni: buone.
 Rivestimento: materiale: piastrelle nei wc a piano terra, condizioni: buone.
 Controsoffitto: quadrotti di fibra minerale nel magazzino retrostante, condizioni: buone
 Porte di ingresso: tipologia: serramenti a doppio battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: buone.

Impianti:

- Gas: sola predisposizione, con scatola contatore sul fronte principale del fabbricato
 Elettrico: tipologia: sottotraccia 220/380V a piano terra, e con canaline a vista nel soppalco tecnico, plafoniere a soffitto, luce di emergenza, antifurto volumetrico, condizioni: buone, conformità: non definibile.
 Fognatura: recapito: fognatura comunale, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non definibili,
 Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: acquedotto comunale, rete di distribuzione tubi incassati, condizioni: discrete, conformità: non definibile.
 Termico/Raffresc.: split a pavimento per caldo e freddo a luce

CONDIZIONI MANUTENTIVE:

Nel complesso l'unità immobiliare in esame si trova in buone condizioni d'uso, i danni causati dall'evento sismico del 2012 sono stati eliminati, non solo, ma la parte strutturale ha subito un complesso interventi di adeguamento e rinforzo antisismico

3.5 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile risulta dotato dell'APE, classe energetica "A2", la cui validità scade il 18-02-2026.

3.6 - CRITERIO DI STIMA:

Esaminate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto, la sua posizione, ubicazione e vie di accesso, servitù attive e passive, destinazione d'uso, determinata la consistenza in superficie dei locali, caratteristiche tipologiche e stato di conservazione, tenuto conto in particolare dell'andamento del mercato immobiliare nella zona interessata, dei prezzi praticati in precedenti vendite di beni simili od assimilabili, della posizione urbanistica dei fabbricati ai sensi della Legge 47/85 e s.m. nonché di quella catastale, dello stato locativo e di quanto altro possa concorrere alla formazione del valore in comune commercio, riferito alla data odierna, lo scrivente procede ora alla stima del medesimo.

Il procedimento adottato è di tipo "sintetico comparativo" con immobili simili posti nelle vicinanze e con adozione di criteri di prudenza in considerazione dell'attuale mercato immobiliare; la stima viene eseguita a misura, mediante l'applicazione di valori unitari per metro quadrato di superficie commerciale,

intendendosi però addivenire ad una valutazione complessiva a corpo, con idonei arrotondamenti. Nella valutazione sotto riportata, è stato naturalmente tenuto in conto delle parti comuni, servitù attive e passive, ecc. Esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare. Nell'attribuzione del valore unitario viene considerata la particolare posizione del bene, delle caratteristiche costruttive, degli impianti, dell'adeguamento sismico recentemente applicato, del grado di vetustà e dello stato generale di conservazione.

3.7 - INDAGINE DI MERCATO

Lo scrivente ha effettuato un'indagine di mercato per aggiornamenti approfonditi dei valori di mercato immobiliare della zona. Dopo aver consultato l'osservatorio "quotazioni immobiliari" della agenzia del territorio di Cuneo e del Comune di Carrù, interpellato alcune Agenzie Immobiliari oltre ad aver consultato alcuni annunci presenti su internet, ritiene opportuno, equo e cautelativo, applicare le opportune correzioni ed adottare i seguenti valori unitari (riferiti alla superficie commerciale ragguagliata) :

Negozi € /mq. 770,00

Magazzino € /mq. 450,00

Restando a disposizione per eventuali chiarimenti, distintamente ringrazia
per la fiducia.

Cuneo, 12/02/2024

L'esperto incaricato

Geometra Tommaso BLANDI