

TRIBUNALE DI MODENA

Procedura Fallimentare n. 15/2021

, Mirandola

Giudice Delegato: Dott. Carlo Bianconi

Curatore: Dott. Pier Giorgio Cecchini

Perizia di stima del patrimonio immobiliare dell'azienda

Perito estimatore: ing. Gabriele Giacobazzi
Collaboratrice: ing. Miriam Ruggiero

PREMESSA METODOLOGICA

La Perizia di stima coinvolge beni, tutti collocati in Comune di Mirandola, per i quali si propone la valutazione in elementi distinti denominati "beni" in quanto la presenza di porzioni di terreno edificabili, correntemente denominati "lotti" potrebbe ingenerare equivoci spiacevoli. Si tratta dei seguenti Beni:

- Bene A: lotti edificabili all'interno del comparto urbanistico Corte Alta
- Bene B: lotti edificabili all'interno del comparto Bosco della Marchesa
- Bene C: terreni agricoli, bosco
- Bene D: capannone industriale
- Bene E: fabbricato in Centro storico
- Bene F: ristorante Palestra, Residenze
- Bene G: edificio agricolo a Gavello
- Bene H: alloggi in condominio Dante
- Bene I: alloggi in condominio Beatrice
- Bene L: villetta indipendente
- Bene M: posto auto scoperto.

E' necessario preliminarmente sottolineare che la dimensione complessiva dei beni , misurata in termini di abitazioni, è molto grande; sono calcolabili in più di 600 gli abitanti insediabili negli edifici e nei comparti edificabili, pari circa ad un 2,5 % della popolazione di Mirandola.

Sono per questo motivo prevedibili tempi molto lunghi di assorbimento da parte del mercato.

Il tipo edilizio prevalente nel Comparto Bosco della Marchesa è molto performante in questo particolare momento del mercato perché presenta dotazioni di verde privato all'interno dei lotti e nelle aree circostanti molto al di sopra della media delle case singole normalmente proposte dall'offerta immobiliare. L'indice di utilizzazione fondiaria medio è in ogni caso molto basso. Per questo motivo non si è tenuto conto, se non indirettamente e come confronto, dei valori OMI proposti per Mirandola che si attestano in una "forchetta" di 700/1050 Euro per mq.

L'incidenza del terreno edificabile sul valore dell'edificato (che ad esempio in città come Modena va dal 19 al 33 %), a causa del valore immobiliare più basso e, nei casi indicati, della densità edilizia decisamente minore, si può assumere al 35/40%.

L'offerta di terreni edificabili liberi attualmente presente sul mercato è mediamente intorno ai 300 euro/mq di fondiaria, oneri di urbanizzazione a parte (a Mirandola, in area urbana, dovrebbero essere $(110+85) * 0,80 * 0,55 = 85,8$ euro/mq di S.U.).

BENE F: fabbricato ad uso ristorante. palestra e residenze

16. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il bene è costituito da un Fabbricato, ubicato in Mirandola in Via per Concordia n. 46, attualmente identificato catastalmente come di seguito indicato:

Catasto Fabbricati del Comune di Mirandola: Foglio 89 mappale 26.

- sub 43 c/1 ristorante
- sub 45 c/1 sala pizzeria
- sub 37 d/6 palestra
- sub 29 a/2 abit. int.6
- sub 30 a/2 abit. int.7
- sub 31 a/2 abit. int.8
- sub 32 a/2 abit. int.9
- sub 35 a/2 abit. int.10
- sub 36 a/2 abit. int.11

17. CONSISTENZA, DESCRIZIONE DEI BENI, INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO

Si tratta di spazi ricavati dalla trasformazione di un edificio rurale preesistente, integrati con altra proprietà in modo tale da rendere difficilmente scorporabili le unità catastali.

Dal punto di vista della regolarità il sopralluogo non ha messo in evidenza alcuna differenza tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali allegate ai diversi rogiti di acquisto (stipulati tra il 1997 ed il 2004).

Fa eccezione la distribuzione e la consistenza degli alloggi n. 10 e 11: in epoca recente è stato realizzato un intervento che "trasferisce" un vano dall'abitazione n.11 alla n. 10. Ciò è avvenuto attraverso la chiusura del vano di una porta e la realizzazione di una nuova, senza modifica della consistenza complessiva. A parere del perito si tratta di una situazione ragionevolmente sanabile attraverso SCIA con oneri contenuti e regolarizzazione catastale con oneri (contenuti) che si aggirano intorno ad euro 2000.

Tenendo conto dell'assetto distributivo si suggerisce l'articolazione in tre stralci:

- Bene F1 Ristorante, Pizzeria, Cucina, servizi connessi
- Bene F2 Palestra al 1° piano
- Bene F3 Alloggi n. interno 6,7,8,9,10,11

18. STIMA DEI BENI

Si tratta di un complesso di spazi che integra il circolo sportivo e ricreativo "La Marchesa", difficilmente scorporabile dal funzionamento di quest'ultimo.

Si tratta dell'unica realtà associativa privata di questo tipo in Mirandola ma, essendo ricavati i diversi ambienti all'interno di un vecchio edificio rurale, non risulterà facile intraprendere eventuali iniziative di trasformazione molto probabilmente necessarie a fronte di una nuova proprietà.

Valore di mercato 1350 euro/mq

S.U 1133 mq

€ 1.529.550

BENE G: Corte agricola a Gavello

19. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il bene è costituito da un deposito di attrezzi agricoli, con minima area pertinenziale, ubicato in Mirandola in Via Fiorano, attualmente identificato catastalmente come di seguito indicato:
Catasto Fabbricati del Comune di Mirandola: Foglio 40 mappale 338.

20. CONSISTENZA, DESCRIZIONE DEI BENI, INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO

Si tratta di deposito di attrezzi agricoli, con minima area pertinenziale, oggi inserito nel contesto urbano della frazione di Gavello.

L'edificio, è stato realizzato antecedentemente al 1967 e risulta conforme all'elaborato catastale che accompagna il rogito di acquisto del 2019.

E' da dire che il lotto di pertinenza dell'edificio, nello strumento urbanistico (PSC) vigente, è tuttora inserito in ambito agricolo, pur essendo ormai del tutto inglobato nel tessuto urbano di Gavello e perciò suscettibile di altra classificazione.

21. STIMA DEI BENI

Valore a corpo

€50.000