

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 Coinvest, 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.).

Si precisa inoltre che si sono utilizzate diverse variabili (Superficie Utile, Superficie Commerciale, Superficie Netta) a seconda dei Beni esaminati, come descritto nel seguito.

La stima dei diversi beni è avvenuta per comparazione ("Stima Per Confronto Diretto Comparativa") con i valori emersi dall'andamento del mercato immobiliare locale, indagato attraverso indagini ed interviste dirette con operatori immobiliari, ricerche condotte per via telematica e, come già accennato, con un confronto "calibrato" con i dati dell'Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, tenendo conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e che trattasi di beni oggetto di pignoramento.

Dal punto di vista della regolarità urbanistica dei terreni edificabili si fa cenno nell'esame dei singoli beni alle procedure in corso e concordate con l'Amministrazione Comunale. La regolarità degli edifici è invece stata controllata sulle planimetrie catastali allegate ai rogiti di provenienza, riscontrandone la correttezza con l'eccezione di due alloggi facenti parte del Bene F. Altri possibili approfondimenti sono inibiti dalla impossibilità di accesso agli archivi del Comune di Mirandola, ancora parzialmente inagibili dopo il sisma del 2012, ed in ogni caso dai tempi molto lunghi di accesso, incompatibili con i tempi della perizia. Il Perito ritiene che le informazioni catastali ed i sopralluoghi eseguiti siano sufficienti a sostenere la piena "commerciabilità" dei beni esaminati.

Non sono stati prodotti Attestati di Prestazione Energetica (APE) in quanto costosi, non ottenibili in tempi ragionevoli e considerati non essenziali ai fini della perizia; in questa sede si stima l'eventuale costo relativo in 4,5 euro per mq di Superficie Commerciale degli immobili.

DESCRIZIONE DEI BENI

I beni saranno presi in considerazione specificando per ognuno di essi:

Identificazione del bene

Consistenza, descrizione, inquadramento urbanistico ed edilizio

Stima del valore di mercato

BENE A: Lotti edificabili all'interno del comparto Corte Alta

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il bene è costituito da Aree edificabili per interventi a carattere residenziale/commerciale, ubicate in Mirandola in Via per Concordia, attualmente identificate catastalmente come di seguito indicato:
Catasto Terreni del Comune di Mirandola Foglio 90 mappali 218, 397, 399, 400, 401, 402.

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

Il bene è costituito da Aree edificabili per interventi a carattere residenziale/commerciale, ubicate in Mirandola poste all'interno del Piano Particolareggiato denominato "Comparto C2 di Via per Concordia", recentemente oggetto di presentazione di Variante con S.U complessiva di 7058 mq.

Si tratta di un comparto attuativo del vigente PSC (comparto C2) collocato in posizione vicina al Centro Storico, con una buona accessibilità e dotazione di servizi pubblici e commerciali.

Il PUA approvato è stato recentemente oggetto di variante con la sottrazione di 3000 mq di SU, parzialmente trasferita al comparto C3 "Bosco della Marchesa".

Il Comparto urbanistico PP C2 Via per Concordia, previsto dal vigente Piano Strutturale Comunale, è stato oggetto di piano attuativo approvato dalla Amministrazione Comunale di Mirandola.

E' stata depositata in data 30 novembre 2020 ed è in corso di esame da parte della A.C. una variante al piano attuativo che prevede il trasferimento di 3000 mq di Superficie utile da questo comparto a quello denominato "PP C3 Bosco Area 1" .

La motivazione di tale variante è da ricercare nell'obiettivo di riequilibrare le densità edilizie dei due comparti, oggi molto squilibrata verso il primo. Ferma restando la necessità della approvazione della variante stessa, per la quale non si intravedono ostacoli di natura normativa o regolamentare, è da notare che la riduzione della S.U. comporterà anche una minor estensione delle aree di Urbanizzazione secondaria previste (dimensionate in funzione della insediabilità massima teorica) con retrocessione a Coinvest della parte in eccesso già ceduta all'A.C.

In ogni caso i lotti di terreno costituenti il Bene A sono pienamente edificabili e sono valutati dal perito in base agli effetti che scaturiranno dalla positiva conclusione dell'iter amministrativo in corso.

3. STIMA DEI BENI

Il **lotto 1** ammette destinazioni miste (residenza e commercio) per un totale di 2028 mq di S.U.

Assumendo la quota residua per destinazioni commerciali previste dal PUA in 2398 mq, l'ipotesi di sola destinazione commerciale consentirebbe di esaurire la potenzialità edificatoria con la più performante delle destinazioni.

Per questo lotto si assumono i seguenti valori unitari:

625 euro/mq per la funzione commerciale sui residui 2028 mq:

€ 1.267.500

Il **lotto 2**, per una parte, non appartiene al patrimonio di Coinvest in quanto ceduto da tempo, a seguito di frazionamento, per la realizzazione del supermercato MD esistente; per la rimanente costituisce area di pertinenza dei condomini Dante e Beatrice, oggetto di specifica valutazione.

Il **lotto 3** presenta una densità fondiaria elevata (2850 mq di SU), che comporta tipi edilizi relativamente densi, motivo per cui si attribuisce un valore alla edificabilità di 320 euro/mq

€ 912.000

I **lotti 4,5 e 6**, interamente a destinazione residenziale (per un totale di 2180 mq di SU) e con densità ridotta, adatta al tipo edilizio a schiera, possono essere valorizzati in 430 euro/mq

€ 937.400

S.U complessiva 7058 mq

€3.116.900

BENE B: Lotti edificabili all'interno all'interno del comparto Bosco della Marchesa

4. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il bene è costituito da Aree edificabili per interventi a carattere residenziale/commerciale, ubicate in Mirandola poste all'interno del piano particolareggiato denominato "Comparto AREA BOSCO N. 1 o BOSCO DELLA MARCHESA", attualmente identificate catastalmente come di seguito indicato:

Catasto Terreni del Comune di Mirandola Foglio 90 particelle 385, 386, 394, 507, 381 parte, 515, 516, 433 parte, 381 parte, 513, 512, 433 parte, 354 parte, 517, 514.

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

Il bene è costituito da Lotti edificabili all'interno del comparto urbanistico denominato "PP C3 Bosco Area 1".

Questo comparto, a seguito della variante descritta al punto precedente (Bene A) è destinato a ricevere i 3000 mq di Superficie Utile dal comparto C2, utili ad incrementare la densità fondiaria decisamente bassa per i nuovi quartieri residenziali più recenti.

Anche in questo caso il Perito ha proceduto a valutare i terreni in questione tenendo conto della edificabilità che si otterrà a valle della conclusione dell'iter amministrativo. In questo caso le opere di urbanizzazione non sono completate (per una porzione corrispondente a circa all'8% del totale delle opere del Comparto) ma il Perito ha valutato i lotti del terreno come urbanizzati dal momento che Coinvest ha fornito al Comune la prevista polizza fidejussoria per il completamento delle stesse opere, garanzia di capienza più che adeguata alle necessità specifiche.

6. STIMA DEI BENI

Si tratta di 39 lotti edificabili residui del comparto edificatorio C3, dotati di bassa edificabilità e adatti per la realizzazione di case singole, binate, a schiera ed a blocco. A ciascun lotto edificabile è aggregato un lotto non edificabile che spesso ne raddoppia la superficie disponibile. Si tratta di un'organizzazione di piano particolareggiato del tutto particolare, per la superficie territoriale complessivamente investita e per il modello insediativo.

Il tipo edilizio prevalente nel Comparto Bosco della Marchesa è molto performante in questo momento 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 al mercato.

L'indice di utilizzazione fondiaria medio si aggira sul valore di 0,14 mq/mq, se calcolato sulla superficie lorda si arriva a valori inferiori allo 0,10 mq/mq.

Il perito ritiene che sia necessario tener conto che anche in questo caso le opere di urbanizzazione sono state realizzate pressochè per intero come da convenzione urbanistica del PUA e ciò consentirà ai privati che costruiranno di non corrispondere al Comune gli oneri di urbanizzazione (attualmente a Mirandola fissati in 85,8 euro tra U1 ed U2).

Per questi motivi si ritiene congruo un **valore di 425 euro per mq di SU**

S.U. complessiva 8.174

€3.473.950

BENE C: Terreni agricoli, Bosco

7. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il bene è costituito da Terreni agricoli e Bosco, ubicati in Mirandola, attualmente identificati catastalmente come di seguito indicato:

Catasto Terreni del Comune di Mirandola:

- Foglio 70 particelle 167 a, 163, 165, 167 b;
- Foglio 89 particelle 132 a, 134 a, 140 a, 100 b, 101 b, 103, 144, 132 b, 134 b, 140 b, 136, 138, 99, 100 a, 102, 144, 103, 101 a.
- Foglio 90 particelle 264, 354 parte, 356, 358 parte, 361, 363.

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

Si tratta di suoli in gran parte compresi nel vigente Piano Strutturale Comunale nell'ambito del cosiddetto "Bosco di Cintura" che nelle intenzioni generali dell'Amministrazione dovrebbe contornare il centro abitato della Città, essendo possibile la realizzazione da parte dei privati attraverso meccanismi perequativi.

Proprio in virtù di questa previsione una parte dei terreni avrebbe dovuto essere trasformata in bosco aumentando ulteriormente la S.U. edificabile del comparto C3.

Questa operazione, oggetto di concertazione con l'A.C. viene a decadere per l'impossibilità di sostenere gli investimenti necessari. Una differente parte dell'area (per circa 39.000 mq) era coinvolta nell'"Progetto Multisala" attraverso la localizzazione dei parcheggi di pertinenza necessari. Il progetto ad oggi non si può più considerare attuale per il venir meno del contributo dello stato (senza il quale non risulta sostenibile) e la conseguente decadenza degli accordi raggiunti col Comune.

Per le caratteristiche proprie di questi terreni è prevedibile, nell'assetto del Piano urbanistico Generale in corso di formazione, ed in base alla nuova legge urbanistica regionale, la collocazione delle aree in oggetto al di fuori del Territorio Urbanizzato con conseguente inedificabilità diretta per usi urbani. Una porzione di circa 30.000 mq è soggetta a procedura di esproprio da parte di ANAS per il completamento della Tangenziale di Mirandola.

9. STIMA DEI BENI

L'area, originariamente destinata alla realizzazione dei parcheggi della struttura multisala non più attuale, a bosco periurbano con possibilità di realizzare attrezzatura per il tempo libero ecc., viene valutata al solo **valore agricolo "maggiorato"**, pari a **7 euro/mq**

S. U. complessiva 409.704 mq

€2.867.928

BENE D: Capannone industriale

10. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il bene è costituito da un Capannone industriale, ubicato in Mirandola in Via XXV Luglio n. 39, attualmente identificato catastalmente come di seguito indicato:

Catasto Fabbricati del Comune di Mirandola: Foglio 93 mappale 521.

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

Il capannone, collocato in area industriale in via XXV luglio n. 39 è stato realizzato negli anni recenti, con regolare titolo edilizio, in attuazione delle politiche della ricostruzione dopo il sisma del 2012 ed utilizzando finanziamenti e le procedure emanate dal Commissario Straordinario per la ricostruzione.

12. STIMA DEI BENI

Si tratta di edificio industriale nuovo, di buona fattura, forma regolare e buoni accessi

Valore di mercato 650 euro/mq

S.U 1.257 mq

€ 817.050

BENE E: Fabbricato in Centro Storico

13. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il bene è costituito da un Fabbricato, ubicato in Mirandola in Centro Storico Via Volturmo angolo Vicolo Bonatti, attualmente identificato catastalmente come di seguito indicato:

Catasto Fabbricati del Comune di Mirandola: Foglio 111 mappale 169.

- Sub 45 A/10 Ufficio
- Sub 44 A/10 Ufficio
- Sub 50 A/2 Abitazione
- Sub 23 A/2 Abitazione

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

Si tratta di due abitazioni e di due uffici collocati in pieno centro storico a Mirandola, in un edificio presumibilmente di impianto antico e oggetto di trasformazione negli anni '90.

Bene E1 ufficio /negozio al pt di 90 mq di superficie utile

Bene E2 ufficio al primo piano con annessa cantina al pt per 312 mq di superficie utile

Bene E3 abitazione al piano secondo di 90 mq di superficie utile

Bene E4 abitazione al piano secondo di 70 mq di superficie utile

Gli immobili risultano oggi conformi alle planimetrie catastali allegate ai rogiti di provenienza per cui non si rilevano problemi relativi alla loro commerciabilità. Fa eccezione il lotto E1 per il quale il rogito di acquisto, stipulato nel 2001, definisce in "cantine" la destinazione e C/2 la categoria catastale mentre la planimetria reca la destinazione "ufficio".

E' presente agli atti ricevuta di denuncia di variazione con richiamo alla SCIA in sanatoria, sufficiente per il perito a dimostrare la regolarità dello stato di fatto.

15. STIMA DEI BENI

Si tratta di edificio ben collocato nel centro Storico di Mirandola, con alcune porzioni di elevata qualità delle finiture, altre di accessibilità non ottimale. Le singole unità immobiliari vengono separatamente così stimate

E1 ufficio/negozio	144.000 euro
E2 ufficio	414.700 euro
E3 alloggio	112.500 euro
E4 alloggio	87.500 euro

Valore medio di mercato 1350 euro/mq

S.U 562 mq

€758.700

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

BENE H: Alloggi all'interno del Condominio Dante

22. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il bene è costituito da una serie di alloggi, ubicati in Mirandola presso il Condominio Dante Via Koki Fregni N°12, attualmente identificati catastalmente come di seguito indicato:

Catasto Fabbricati del Comune di Mirandola: Foglio 90 mappale 333:

- Sub 65 A/2 abitazione;
- Sub 15 C/6 garage;
- Sub 21 C/6 garage;
- Sub 62 A/2 abitazione;
- Sub 13 C/6 garage;
- Sub 69 A/2 abitazione;
- Sub 32 C/6 garage
- Sub 70 A/2 abitazione
- Sub 17 C/6 garage;
- Sub 67 A/2 abitazione;
- Sub 12 C/6 garage;
- Sub 25 C/6 garage;
- Sub 75 A/2 abitazione;
- Sub 18 C/6 garage;
- Sub 26 C/6 garage;
- Sub 76 A/2 abitazione;
- Sub 19 C/6 garage;
- Sub 31 C/6 garage;
- Sub 72 A/2 abitazione;
- Sub 22 C/6 garage;
- Sub 33 C/6 garage;
- Sub 73 A/2 abitazione;
- Sub 27 C/6 garage;
- Sub 80 A/2 abitazione;
- Sub 77 A/2 abitazione;
- Sub 28 C/6 garage;
- Sub 78 A/2 abitazione;
- Sub 24 C/6 garage.

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

Si tratta di 12 alloggi e 16 garage realizzati negli anni 2004/2008 all'interno di un condominio che comprende altri alloggi già alienati e tuttora abitati Il relativo titolo edilizio (Permesso di Costruire n. 19487/2003 e successive Varianti e Denunce di Inizio Attività) risulta congruo ad attestare la regolarità degli alloggi sotto il profilo urbanistico.

Gli alloggi risultano conformi alle planimetrie catastali allegate al rogito di provenienza stipulato in data 7 dicembre 2011.

24. STIMA DEI BENI

Si tratta di diverse unità abitative realizzate in un condominio all'interno del comparto C2, per 11 alloggi e 16 garage per una S. Commerciale complessiva di

S. Commerciale 1348,31 mq valore di mercato 1380 euro/mq

€1.860.667,8

BENE I: Alloggi all'interno del Condominio Beatrice

25. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il bene è costituito da una serie di alloggi, ubicati in Mirandola presso il Condominio Dante Via Koki Fregni N°10, attualmente identificati catastalmente come di seguito indicato:

Catasto Fabbricati del Comune di Mirandola: Foglio 90 mappale 333:

- Sub 91 A/2 abitazione;
- Sub 45 C/6 garage;
- Sub 92 A/2 abitazione;
- Sub 47 C/6 garage;
- Sub 98 A/2 abitazione;
- Sub 57 C/6 garage;
- Sub 95 A/2 abitazione;
- Sub 50 C/6 garage;
- Sub 97 A/2 abitazione;
- Sub 52 C/6 garage;
- Sub 102 A/2 abitazione;
- Sub 37 C/6 garage;
- Sub 103 A/2 abitazione;
- Sub 38 C/6 garage;
- Sub 100 A/2 abitazione;
- Sub 35 C/6 garage;
- Sub 101 A/2 abitazione;
- Sub 36 C/6 garage;
- Sub 85 A/2 uff./appart.;
- Sub 43 C/6 garage;
- Sub 86 A/2 uff./appart.;
- Sub 48 C/6 garage;
- Sub 87 A/2 uff./appart.;
- Sub 42 C/6 garage;
- Sub 88 A/2 uff./appart.;
- Sub 44 C/6 garage;
- Sub 89 A/2 uff./appart.;
- Sub 41 C/6 garage;
- Sub 106 ingr. negozio;
- Sub 107 C/1 negozio;

- Sub 51 C/6 garage;
- Sub 39 C/6 garage;
- Sub 40 C/6 garage.

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

Si tratta 14 alloggi, 17 garage al piano interrato ed un negozio al pt.

Il complesso è stato realizzato negli anni immediatamente successivi al precedente ed il base allo stesso titolo edilizio.

A seguito del sisma del 2012 l'edificio, non ancora ultimato, è stato oggetto di interventi di miglioramento sismico che hanno comportato, sotto il profilo geometrico, modeste modifiche agli spessori delle strutture portanti e di alcune murature, come ingrossamenti, cerchiature, rafforzamenti locali. Oltre ad essere stati autorizzati dalle procedure amministrative proprie della fase di riparazione dei danni da sisma, le modifiche sono agevolmente regolarizzabili in sede di pratica di agibilità.

Gli alloggi del condominio Beatrice non sono stati completati in attesa di definire le finiture con gli acquirenti potenziali.

27. STIMA DEI BENI

Si tratta di un edificio gemello del precedente in cui sono presenti 14 alloggi non finiti (mancano pavimenti, corpi scaldanti, ecc.) e 17 garage completati. Gli alloggi, non finiti, vengono valutati circa il 13% in meno dei precedenti

S. commerciale 1628,65 valore commerciale 1200 euro/mq

€1.954.380

BENE L: Villetta indipendente

28. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il bene è costituito da un Fabbricato, ubicato in Mirandola in Via Rossi Savio Olimpia, attualmente identificato catastalmente come di seguito indicato: Catasto Fabbricati del Comune di Mirandola: Foglio 90 mappale 474 sub 1 A/7.

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

Si tratta di abitazione con giardino collocata al piano terra di un edificio all'interno del comparto C3 Bosco della Marchesa.

L'unità abitativa, che manca di alcune finiture come pavimenti ed impianti, risulta conforme alle planimetrie catastali.

30. STIMA DEI BENI

L'unità immobiliare viene valutata in **1500 euro per mq** di superficie commerciale, in ragione dello stato di finitura non completo

S.commerciale 80 mq

valore €120.000

BENE M: Posto auto scoperto

31. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il bene è costituito da un Fabbricato, ubicato in Mirandola in Via Rossi Savio Olimpia, attualmente identificato catastalmente come di seguito indicato: Catasto Fabbricati del Comune di Mirandola Foglio 90 mappale 331 sub 19 C/6.

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

Si tratta di un posto auto al piano terra di un condominio posto in via della Marchesa all'interno del comparto C3, regolarmente accatastato.

33. STIMA DEI BENI

Il bene è stimato **a corpo** in euro

€5.000

34. VALUTAZIONI SULLA PROCEDURA DI VENDITA

Il Perito ritiene che, al fine di contemperare le esigenze di massima valorizzazione dei beni e di veloce collocazione sul mercato, alcune unità immobiliari debbano essere cedute in modo conglobato, come gli alloggi dei due condomini Dante e Beatrice, ciascuno dei quali potrebbe interessare potenziali gestori di residenze non stanziali (affitto temporaneo, lavoro, studio...), quelle del primo condominio sostanzialmente pronte e disponibili, mentre quelle del secondo necessitano di alcune finiture. La stessa cosa si ritiene preferibile per il complesso La Marchesa che potrebbe interessare i gestori di attività ristorativo-alberghiere legate alla domanda connessa alle attività produttive del distretto biomedicale.

Diversa la situazione dei lotti edificabili liberi. Quelli del comparto C2, interessanti per operatori immobiliari, potrebbero essere alienati con la configurazione del Piano Attuativo mentre quelli del Comparto C3 sono appetibili anche per una domanda diretta di cittadini interessati a "farsi la casa", singola o binata. Per questi lotti di terreno potrebbe essere proposto un meccanismo di offerta che premiasse anche la "quantità" della richiesta con una riduzione del prezzo complessivo per chi richiede 2, 3, ...fino a 10 lotti con una percentuale crescente di "sconto" che potrebbe passare dal 10% al 25%. Un meccanismo di questo tipo potrebbe essere studiato privilegiando anche le offerte plurime sulle singole.

35. CONCLUSIONI FINALI

Si precisa comunque che non pare possibile intendere che le considerazioni dello scrivente siano tese a sostituire le valutazioni di competenza della P.A. (inerenti la necessità di regolarizzazione edilizia – urbanistica – catastale, i termini di ammissione delle istanze, la tipologia delle pratiche da presentare, l'opportunità di ulteriori varianti urbanistiche, l'indicazione degli adempimenti, gli oneri, le sanzioni ed i pagamenti), che gli uffici preposti si riservano di esprimere all'esito dell'istruttoria conseguente la presentazione della pratica di variante al Piano Attuativo.

Pertanto, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni riferite, le considerazioni riportate nel presente elaborato da intendersi orientative e previsionali e ciò unicamente per fornire un quadro generale di massima.

In sintesi, si precisa che quanto indicato può essere interessato da modificazioni o variazioni derivanti da diversi orientamenti della P.A. deputata alla verifica ed al rilascio del titolo edilizio di regolarizzazione o da normative urbanistiche successive alla redazione ed al deposito del presente elaborato.

Modena, 22/06/2021

IL CONSULENTE TECNICO
Ing. Gabriele Giacobazzi

36. ALLEGATI

- 1 Elenco immobili oggetto di pignoramento
- 2 Relazione fotografica
- 3 Stralcio Piano Particolareggiato "Comparto C2 di Via per Concordia" – Tavola di progetto
- 4 Stralcio Piano Particolareggiato "Comparto C3 "Bosco della Marchesa" – Tavola di progetto.

