

TRIBUNALE DI MODENA

Sezione Fallimentare

Fallimento n. 41/2021

Giudice Delegato: Dott.ssa Camilla Ovi

Curatore Fallimentare: Dr.ssa Roberta Aldini

FORMAZIONE LOTTI



STUDIO TECNICO
ORSINI

C.SO CANALGRANDE, 88 - 41121 MODENA
TEL : 059-219632 - FAX 059-219308
MAIL : ORSINI.ROD@LIBERO.IT
MAIL PEC : RODOLFO.ORSINI@GEOPEC.IT
P.I. 03840990364 - C.F. RSN RLF 60E21 F257A

LOTTO 19:

Palazzina ad uso abitativo in Sassuolo, Via E. Gorrieri n. 7, costituiti da 11 appartamenti di dimensioni diverse e varie tipologie (non ultimati), oltre a 22 autorimesse al piano primo interrato, aventi accesso da Via E. Gorrieri n.2/1 e 13 cantine al piano secondo interrato.

LOTTO 20 BIS:

Piena proprietà di lotti edificabili e aree/beni per le urbanizzazioni posti in Comune di Sassuolo (Mo) Via Ancora, Via E. Gorrieri, Via U. Baschieri e costituiti dalle seguenti particelle catastali:

mapp. 652 (area edificabile)

mapp. 642, 664, 670/2, 674, 694 (aree per le urbanizzazioni, inserite nella convenzione, oggetto di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale, prive di valore singolarmente e non alienabili ad altri soggetti)

LOTTO 20 TER:

Piena proprietà di lotti edificabili e aree/beni per le urbanizzazioni posti in Comune di Sassuolo (Mo) Via Ancora, Via E. Gorrieri, Via U. Baschieri e costituiti dalle seguenti particelle catastali:

mapp. 659, 663, 695 (aree edificabili)

mapp. 658, 662, 676, 692 (aree per le urbanizzazioni, inserite nella convenzione, oggetto di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale, prive di valore singolarmente e non alienabili ad altri soggetti)

LOTTO 19:

Palazzina ad uso abitativo in Sassuolo, Via E. Gorrieri n. 7, costituiti da 11 appartamenti di dimensioni diverse e varie tipologie (non ultimati) potenzialmente in classe energetica A1, oltre a 22 autorimesse al piano primo interrato, aventi accesso da Via E. Gorrieri n.2/1 e 13 cantine al piano secondo interrato.

DESCRIZIONE CATASTALE

Il fabbricato oggetto di stima, è censito catastalmente all'Agenzia delle Entrate di Modena, come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Sassuolo (MO)

- con sede in MODENA - C.F. 02678470366, proprietà per 1/1;

LOTTO 19:

Foglio 12

Mapp	Sub	Indirizzo	Piano	Cat.	Cl.	Consist.	Rendita
670	1	Via Ancora	T	F/1 Area Urbana	3	1296 mq.	
670	12	Via Gorrieri	T	F/3	3		
670	13	Via Gorrieri	T	F/3	3		
670	14	Via Gorrieri	1	F/3	3		
670	15	Via Gorrieri	2	F/3	3		
670	16	Via Gorrieri	3	F/3	3		
670	17	Via Gorrieri	4-5	F/3	3		
671	117	Via Ancora	S1	F/3	3		
671	118	Via Ancora	S1	F/3	3		
671	126	Via Ancora	S1	F/3	3		
671	130	Via Ancora	S2	F/3	3		
671	131	Via Ancora	S2	F/3	3		

Inoltre, sono ricompresi nel LOTTO 19, i proporzionali diritti di comproprietà delle seguenti porzioni immobiliari comuni, giuste le risultanze dell'elaborato planimetrico allegato alla denuncia catastale prot. n.M01739 del 1 3.01.201 5:

Foglio 12 - Mapp. 670:

- Sub. 5 B.C.N.C. Area cortiliva e verde comune a tutti i sub del mapp.670 12 670 6 B.C.N.C. Area d'ingresso comune dal sub.12 al sub.17 del mapp.670
- Sub. 9 B.C.N.C. Atrio, vano scale e ascensore comuni dal sub.12 al sub.17 del mapp.670, ai sub.117-118-126-130-131 e dal sub.137 al sub.181 del mapp.671 12 671 1 B.C.N.C. Rampe e corsello garage comuni dal sub.9 al sub.58 e ai sub.117-118-126 e dal sub.137 al sub.181 del mapp.671

Foglio 12 - Mapp. 671:

- Sub. 106 B.C.N.C. Locale tecnico comune a tutti i sub. del mapp.670
- Sub. 107 B.C.N.C. Corsello garage comune ai sub.117-118-126 e dal sub.137 al sub.181 del mapp.671
- Sub. 108 B.C.N.C. Ingressi comuni dal sub.12 al sub.17 del mapp.670, ai sub.117-118-126 e dal sub.137 al sub.181 del mapp.671
- Sub. 109 B.C.N.C. Vano scale e ascensore comuni dal sub.12 al sub.17 del mapp.670, ai sub.117-118-126-130-131 e dal sub.137 al sub.181 del mapp.671
- Sub. 110 B.C.N.C. Ingressi comuni ai sub.18-19-23 e dal sub.30 al sub.37 del mapp.670, ai sub.117-118-126 e dal sub.137 al sub.181 del mapp.671
- Sub. 111 B.C.N.C. Vano scale e ascensore comuni ai sub.18-19-23 e dal sub.30 al sub.37 del mapp.670, ai sub.117-118-126 e dal sub.137 al sub.194 del mapp.671
- Sub. 114 B.C.N.C. Locale tecnico comune dal sub.12 al sub.17 mapp.670
- Sub. 127 B.C.N.C. Corridoio comune dal sub.130 al sub.131 mapp.671

La documentazione catastale è riferita a immobili in corso di costruzione, pertanto, a

lavori ultimati dovranno essere presentate le singole planimetrie catastali rappresentanti lo stato di fatto delle unità immobiliari, con indicato l'attuale indirizzo dei cespiti, Via E. Gorrieri n.7 per gli appartamenti e cantine, e Via E. Gorrieri n. 2/1 per tutte le autorimesse.

Consistenze:

La distribuzione degli spazi interni e le consistenze, desunte dalle planimetrie secondo gli usi, risultano:

LOTTO 19)

1. Appartamento	circa 169 mq.
2. Appartamento	circa 160 mq.
3. Appartamento	circa 115 mq.
4. Appartamento	circa 95 mq.
5. Appartamento	circa 118 mq.
6. Appartamento	circa 114 mq.
7. Appartamento	circa 95 mq.
8. Appartamento	circa 117 mq.
9. Appartamento	circa 106 mq.
10. Appartamento	circa 151 mq.
11. Appartamento	circa 169 mq.
12. n. 22 Autorimesse	circa 610 mq.
13. n. 13 Cantine	circa 380 mq.
14. Area Urbana	circa 1296 mq.

LOTTO 19)

n. 11 Appartamenti

circa 1346 mq. x 570,00 €/mq. =

€ 767.220,00

Riduzione per mancanza di garanzie future -10%

€ 690.498,00

Totale arrotondato € 690.000,00

n. 22 Autorimesse

circa 610 mq. x 200,00 €/mq. =

€ 122.000,00

Riduzione per mancanza di garanzie future -10%

€ 109.800,00

Totale arrotondato € 109.000,00

n. 13 Cantine

a corpo x 1.000 =

€ 13.000,00

Area urbana

da cedere

Totale

€ 812.000,00

Ottocentododicimila/00)

LOTTO 20 BIS:

Piena proprietà di lotti edificabili e aree/beni per le urbanizzazioni posti in Comune di Sassuolo (Mo) Via Ancora, Via E. Gorrieri, Via U. Baschieri e costituiti dalle seguenti particelle catastali:

mapp. 652 (area edificabile)

mapp. 642, 664, 670/2, 674, 694 (aree per le urbanizzazioni, inserite nella convenzione, oggetto di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale, prive di valore singolarmente e non alienabili ad altri soggetti)

DESCRIZIONE CATASTALE

Il fabbricato oggetto di stima, è censito catastalmente all'Agenzia delle Entrate di Modena, come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Sassuolo (MO)

• IMMOBILIARE BELLAVISTA S.R.L. con sede in MODENA - C.F. 02678470366,
proprietà per 1/1;

LOTTO 20 BIS:

Foglio 12

Mapp	Sub	Indirizzo	Piano	Cat.	Cl.	Consist.	Rendita
642		Via Ancora	T	D/1			€ 154,00
670	2	Via Ancora	T	F/1 Area urbana		14 mq.	

I terreni oggetto di stima, sono censiti catastalmente all'Agenzia delle Entrate di Modena,
come segue:

Catasto terreni del Comune di Sassuolo (MO)

.. con sede in MODENA - C.F. 02678470366,

proprietà per 1/1;

LOTTO 20 BIS:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO							
Foglio	Particella	Porz	Qualità Classe		Superficie			Deduz.	Reddito	
					ha	are	Ca		Dominic.	Agrario
12	652	-	SEMIN. ARBOR.	1		62	54	-	Euro 56,72	Euro 58,14
12	664	-	VIGNETO	1		3	20	-	Euro 4,13	Euro 1,82
12	674	-	SEMIN. ARBOR.	1		2	61	-	Euro 2,37	Euro 2,43
12	694	-	SEMIN. ARBOR.	1		44	39	-	Euro 40,26	Euro 41,27

Consistenze:

LOTTO 20 BIS)

– foglio 12, mapp. 642 (cabina elettrica)	circa 52 mq.
– foglio 12, mapp. 652 (area edificabile)	circa 6.254 mq.
– foglio 12, mapp. 664 (porzione strada)	circa 320 mq.
– foglio 12, mapp. 670 sub.2 (area di accesso alla cabina elettrica)	circa 14 mq.
– foglio 12, mapp. 674 (porzione strada)	circa 261 mq.
– foglio 12, mapp. 694 (area a verde)	circa 4.439 mq.

CALCOLO PER DETERMINARE IL VALORE UNITARIO DELL'AREA

Area di terreno edificabile di mq 21.623 ubicata nel Comune di Sassuolo definita dalle norme di attuazione di P.R.G. come “Zona residenziale di espansione “Comparto W” non urbanizzata.

Calcolo del valore unitario dell'area:

$$VU = \{ Vr - (20\%Vr + Cc) \} \times Ut \times Iz \times R$$

Vr = valore di vendita di 1 mq. di unità residenziale: €/mq 2.100,00

Cc = costo di costruzione di 1 mq. di unità residenziale: €/mq 1.000,00

Ut = indice di utilizzazione territoriale: 0,50.

Iz = indice di zona: 1,00

R = coefficiente di rettifica: 0,30 (area residenziale non urbanizzata)

$$VU = \{ 2.117,00 - (20\% \times 2.117,00 + 1.007,00) \} \times 0,50 \times 1,00 \times 0,30$$

$$VU = 102,99 - \text{in arrotondamento } \text{€/mq } 103,00$$

Calcolo del valore dell'area:

$$Va = Sf \times VU$$

Sf - Superficie dell'area: mq 21.623

VU - Valore unitario dell'area: €/mq 103,00

Calcolo del valore:

$$\text{mq } 21.623 \times \text{€/mq } 103,00 = \text{€ } 2.227.169,00$$

Valore dell'area: € 2.227.169,00

Calcolato utilizzando valori medi di mercato delle unità residenziali rilevati in zona.

A detrarre maggiori costi per il nuovo percorso di scarico delle acque con maggiore incidenza rispetto all'ordinarietà per altri interventi simili quantificato forfettariamente in 1.300.000,00 €

Si avrà:

$$€ 2.227.169,00 - € 1.300.000,00 = 927.169,00 €$$

Inoltre, nel piano particolareggiato del "Comparto W", i fabbricati censiti al foglio 8, mapp. 61 sub. 2-3 e foglio 12 mapp. 238, oggi sede della PAS (Croce Blu) di proprietà dell'Immobiliare Bellavista in liquidazione, erano previsti in demolizione, e a tale proposito, oltre ad evidenziare che sono oggetto di esecuzione immobiliare numero 91/2020, dovranno essere stralciati dal piano esecutivo e incideranno nella valutazione dell'area per una somma ipotetica € 100.000,00.

Pertanto, il valore rettificato dell'area sarà:

$$€ 927.169,00 - € 100.000,00 = 827.169,00 €$$

Valore complessivo delle aree edificabili del comparto: 827.169,00 €

Al netto di ogni qualsivoglia onere di bonifica ed eventuali smaltimenti si rendessero necessari.

VALORE AREA EDIFICABILE LOTTO 20 BIS (MAPP. 652) =

$$(827.169,00 € / 21.623,00 mq) \times 6.254 mq =$$

239.241,14 €

LOTTO 20 TER:

Piena proprietà di lotti edificabili e aree/beni per le urbanizzazioni posti in Comune di Sassuolo (Mo) Via Ancora, Via E. Gorrieri, Via U. Baschieri e costituiti dalle seguenti particelle catastali:

mapp. 659, 663, 695 (aree edificabili)

mapp. 658, 662, 676, 692 (aree per le urbanizzazioni, inserite nella convenzione, oggetto di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale, prive di valore singolarmente e non alienabili ad altri soggetti)

DESCRIZIONE CATASTALE

I terreni oggetto di stima, sono censiti catastalmente all'Agenzia delle Entrate di Modena, come segue:

Catasto terreni del Comune di Sassuolo (MO)

- con sede in MODENA - C.F. 02678470366, proprietà per 1/1;

LOTTO 20 TER:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO							
Foglio	Particella	Porz	Qualità Classe		Superficie			Deduz.	Reddito	
					ha	are	Ca		Dominic.	Agrario
12	659	-	SEMIN. ARBOR.	1		40	51	-	Euro 36,74	Euro 37,66
12	658	-	SEMIN. ARBOR.	1			24	-	Euro 0,22	Euro 0,22
12	662	-	SEMIN. ARBOR.	1		1	90	-	Euro 1,72	Euro 1,77
12	663	-	VIGNETO	1		34	39	-	Euro 44,40	Euro 19,54
12	676	-	SEMIN. ARBOR.	1		6	97	-	Euro 6,32	Euro 6,48
12	692	-	SEMIN. ARBOR.	1		86	43	-	Euro 78,38	Euro 80,35
12	695	-	SEMIN. ARBOR.	1		78	79	-	Euro 71,45	Euro 73,24

Consistenze:

LOTTO 20 TER)

- foglio 12, mapp. 659 (area edificabile)	circa 4.051 mq.
- foglio 12, mapp. 658 (marciapiede)	circa 24 mq.
- foglio 12, mapp. 662 (parcheggio)	circa 190 mq.
- foglio 12, mapp. 663 (area edificabile)	circa 3.439 mq.
- foglio 12, mapp. 676 (porzione strada)	circa 697 mq.
- foglio 12, mapp. 692 (area a verde)	circa 8.643 mq.
- foglio 12, mapp. 695 (area edificabile)	circa 7.879 mq.

CALCOLO PER DETERMINARE IL VALORE UNITARIO DELL'AREA

Area di terreno edificabile di mq 21.623 ubicata nel Comune di Sassuolo definita dalle norme di attuazione di P.R.G. come "Zona residenziale di espansione "Comparto W" non urbanizzata.

Calcolo del valore unitario dell'area:

$$VU = \{ Vr - (20\%Vr + Cc) \} \times Ut \times Iz \times R$$

Vr = valore di vendita di 1 mq. di unità residenziale: €/mq 2.100,00

Cc = costo di costruzione di 1 mq. di unità residenziale: €/mq 1.000,00

Ut = indice di utilizzazione territoriale: 0,50.

Iz = indice di zona: 1,00

R = coefficiente di rettifica: 0,30 (area residenziale non urbanizzata)

$$VU = \{ 2.117,00 - (20\% \times 2.117,00 + 1.007,00) \} \times 0,50 \times 1,00 \times 0,30$$

$$VU = 102,99 - \text{in arrotondamento } \text{€/mq } 103,00$$

Calcolo del valore dell'area:

$$Va = Sf \times VU$$

Sf - Superficie dell'area: mq 21.623

VU - Valore unitario dell'area: €/mq 103,00

Calcolo del valore:

$$\text{mq } 21.623 \times \text{€/mq } 103,00 = \text{€ } 2.227.169,00$$

Valore dell'area: € 2.227.169,00

Calcolato utilizzando valori medi di mercato delle unità residenziali rilevati in zona.

A detrarre maggiori costi per il nuovo percorso di scarico delle acque con maggiore incidenza rispetto all'ordinarietà per altri interventi simili quantificato forfettariamente in 1.300.000,00 €

Si avrà:

$$€ 2.227.169,00 - € 1.300.000,00 = 927.169,00 €$$

Inoltre, nel piano particolareggiato del "Comparto W", i fabbricati censiti al foglio 8, mapp. 61 sub. 2-3 e foglio 12 mapp. 238, oggi sede della PAS (Croce Blu) di proprietà dell'Immobiliare Bellavista in liquidazione, erano previsti in demolizione, e a tale proposito, oltre ad evidenziare che sono oggetto di esecuzione immobiliare numero 91/2020, dovranno essere stralciati dal piano esecutivo e incideranno nella valutazione dell'area per una somma ipotetica € 100.000,00.

Pertanto, il valore rettificato dell'area sarà:

$$€ 927.169,00 - € 100.000,00 = 827.169,00 €$$

Valore complessivo delle aree edificabili del comparto: 827.169,00 €

Al netto di ogni qualsivoglia onere di bonifica ed eventuali smaltimenti si rendessero necessari.

$$\text{VALORE AREA EDIFICABILE LOTTO 20 TER (MAPP. 659-695-663) =} \\ (827.169,00 € / 21.623,00 \text{ mq}) \times 15.369 \text{ mq} =$$

587.925,72 €

Ad evasione dell'incarico ricevuto e a disposizione per ogni ulteriore chiarimento si
rendesse necessario.

Modena, li 4 Marzo 2022.

Il Perito.

Geom. Rodolfo Orsini.

