

FALLIMENTO N. 103/2020

CON SENTENZA DICHIARATIVA N. 108/2020 IN DATA 09/12/2020

“

”

con sede in San Felice S/P (MO), Via Dell'Artigianato n. 182/188

C.F.: 00154780365

***GIUDICE DELEGATO:* Dott. Carlo BIANCONI**

***CURATORE FALLIMENTARE:* Dott. Antonio MUFFOLETTO**

**NOTE ED OSSERVAZIONI ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA
PRODOTTA IN SEDE DI CONCORDATO PREVENTIVO
CON NUOVA VALUTAZIONE DEI CESPITI IMMOBILIARI
DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ FALLITA PER I QUALI
SONO INTERVENUTE VARIAZIONI (LOTTI 1/04, 1/05, 1/06)**

* * * * *

Giugno 2021

Premessa

Lo scrivente Dott. Ing. Claudio Timellini, libero professionista con studio in Modena, ha predisposto questa relazione avente per oggetto la individuazione, descrizione, valutazione dei seguenti tre compendi immobiliari, ricompresi nel più vasto elenco dei beni immobili di proprietà della Società fallita:

- Lotto “1/04” Comune di Soliera (MO), Str. Morello Mezzo n. 170** (pag. 2)
Piena proprietà di due alloggi con relative autorimesse ed area cortiliva, oltre ad autorimessa singola (**non facente parte dell’inventario per le ragioni che si diranno**)
- Lotto “1/05” Comune di Finale E. (MO), Via per Modena n. 31** (pag. 14)
Località Canaletto
Piena proprietà di fabbricato residenziale indipendente disposto su due piani con area cortiliva
- Lotto “1/06” Comune Di Finale E. (MO), Via per Modena n. 97-99/A** (pag. 21)
Località Massa Finalese
Piena proprietà di compendio costituito da fabbricato per civile abitazione in accosto a porzione artigianale (deposito e nuovo capannone)

Per questi lotti, durante la fase di Concordato Preventivo, sono intervenute variazioni che meritano note ed osservazioni, oltre ad una revisione della stima che tenga conto della nuova procedura fallimentare intervenuta nel frattempo.

A seguito dunque di sopralluoghi, di verifiche documentali, di approfondimenti e confronti a scopo estimativo, lo scrivente ha determinato con prudenza le valutazioni alle pagine successive, ed è pertanto in grado di riferire con la seguente relazione.

■ Lotto "1/04"

Lotto 14

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE**Comune di Soliera (MO), Stradello Morello di Mezzo n. 170**

Porzione di piccolo borgo in fase di avanzata ristrutturazione, costituita da due alloggi, entrambi in corso di costruzione, disposti su tre piani (terra, primo e secondo) con ingresso indipendente, aree cortilive esclusive e relative autorimesse in corpo staccato, anch'esse in corso di costruzione, oltre ad una terza autorimessa adiacente alle precedenti (quest'ultima identificata dal Sub. 10. ancora in visura ma di fatto in corso di trasferimento e pertanto non oggetto di valutazione).

La consultazione dell'allegata documentazione fotografica mostra chiaramente la tipologia del fabbricato e l'attuale stato di finitura delle unità: e dunque, mentre le autorimesse sono totalmente terminate, le abitazioni si possono definire al rustico, ovvero praticamente concluse dal punto di vista murario, ma prive di impianti, pavimenti e rivestimenti.

Di seguito si allega:



Estratto di mappa catastale del Foglio 41 (scala 1:2000) con evidenza del mappale 625 che identifica l'intero piccolo borgo

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di Soliera (MO) - Catasto fabbricati

(piena proprietà)

“

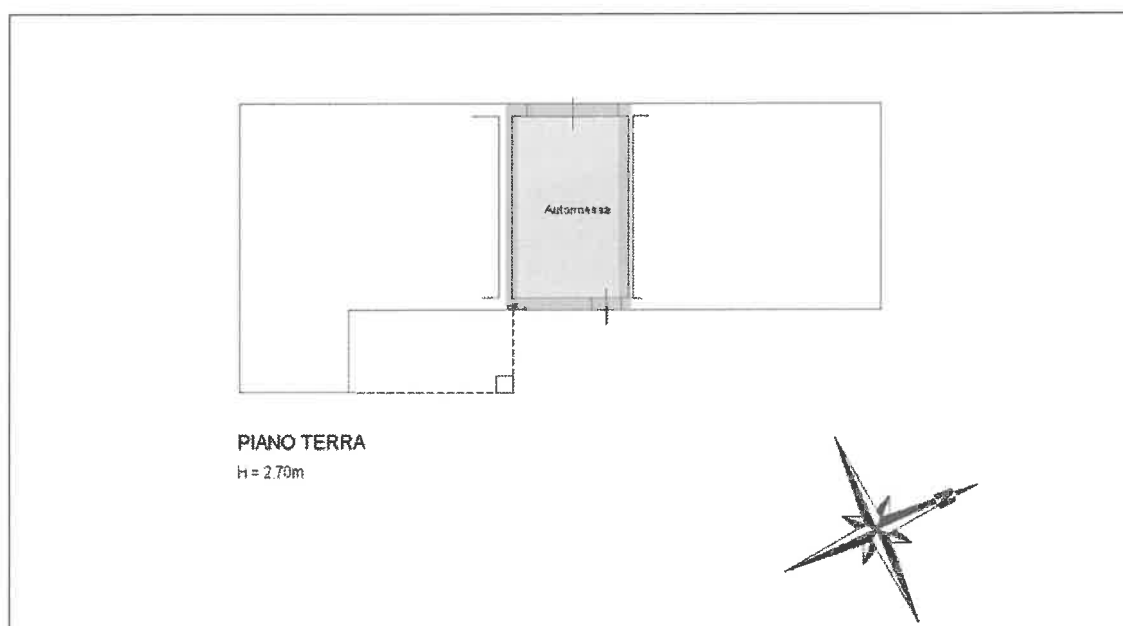
- **FG. 41 - Mapp. 625 Sub. 3** - Stradello Morello di Mezzo n. 170 - Cat. F/1 - P. T.
in corso di costruzione
- **FG. 41 - Mapp. 625 Sub. 6** - Stradello Morello di Mezzo n. 170 - mq 158 - P. 1
lastrico solare
- **FG. 41 - Mapp. 625 Sub. 11** - Stradello Morello di Mezzo n. 170 - Cat. F/1 - P. T.
in corso di costruzione

ad identificare, seppur in modo assolutamente impreciso e non coerente con la situazione rilevata sul posto, i due alloggi e le due autorimesse in corso di costruzione

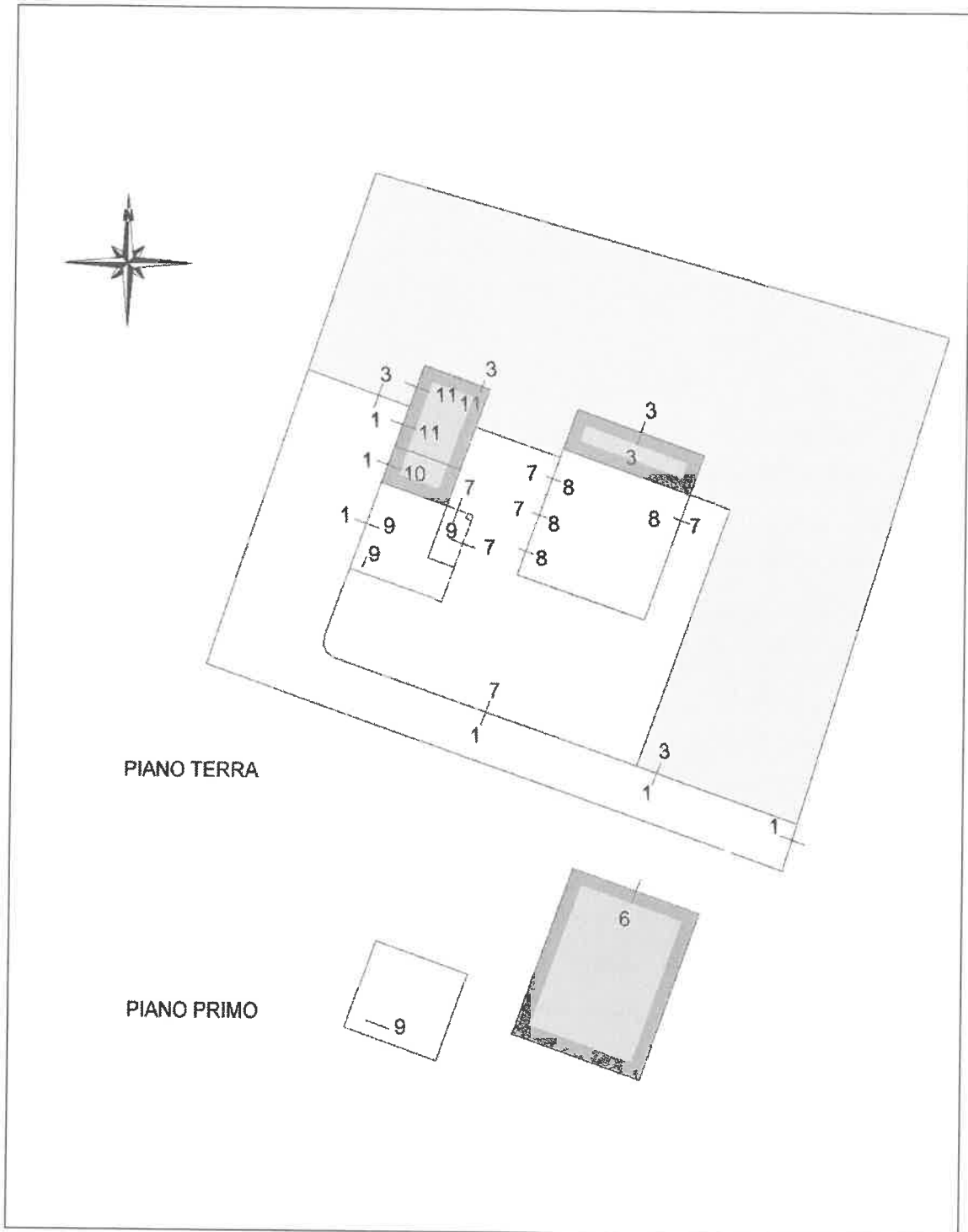
- **FG. 41 - Mapp. 625 Sub. 10** - Stradello Morello di Mezzo n. 170 - Cat. C/6 - P. T.
16 mq (Sup. cat. mq 19) - Rendita € 48,75

ad identificare la terza autorimessa, ad oggi ancora catastalmente intestata alla “ALCIDE STABELLINI S.r.l.” ma di fatto da considerarsi pertinenza della residenza al piano terra (Sub. 8 di altra proprietà), e pertanto non oggetto di valutazione (vedi Nota n. 1 a seguire)

Di seguito si allega:



Rielaborazione grafica della planimetria catastale (scala 1:200) dell'autorimessa identificata dal Sub. 10 (non oggetto di inventario e valutazione)



Rielaborazione grafica dell'elaborato planimetrico del Mapp. 265 (scala 1:500) con evidenza dei subalterni che attualmente identificano il compendio oggetto di stima

NOTA n. 1

Dalla data del deposito della relazione a cura del tecnico (Ing. FAGLIONI) incaricato dal Commissario Giudiziale del Concordato Preventivo, la situazione reale dei beni descritti non è cambiata (le fotografie di allora sono perfettamente sovrapponibili a quelle allegate di seguito), mentre lo è invece la situazione documentale.

In particolare, il Sub. 4, che originariamente comprendeva le tre autorimesse, è stato frazionato in due nuovi subalterni: il Sub. 11, che identifica quelle abbinate ai due alloggi in corso di costruzione, e il Sub. 10, che invece identifica (con una compiuta scheda catastale) l'autorimessa di pertinenza dell'unità al piano terra.

Tale autorimessa, che già ab origine si configurava come dotazione obbligatoria dell'abitazione "A", di proprietà [redacted], venne erroneamente acquisita dalla "[redacted]" poiché, al momento dell'originaria permuta, l'elaborato planimetrico allegato a quest'ultima ricomprendeva l'intero Sub. 4 (e dunque tutte e tre le autorimesse) nell'area gialla oggetto di cessione.

Per questo motivo l'autorimessa Sub. 10, pur ancora presente nella visura della [redacted] ma di fatto in corso di trasferimento, non verrà inventariata all'attivo fallimentare dei cespiti immobiliari.

Si precisa inoltre che la documentazione catastale sopra riportata (visura ed elaborato planimetrico), pur tenendo giustamente conto del frazionamento del corpo autorimesse, non raffigura invece in modo corretto la consistenza dei due alloggi in corso di costruzione, bensì quella ancora precedente l'inizio dei lavori. Per consentire la vendita di questi beni del Fallimento occorrerà dunque procedere alla completa revisione di tale documentazione, che tenga conto dell'avvenuta sopraelevazione che ha originato i due alloggi oggetto di stima, attribuendo loro due nuovi subalterni (pur in corso di costruzione), e provvedendo altresì al frazionamento del Sub. 11 per identificare, con schede catastali compiute, le due autorimesse già terminate.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Si rimanda a quanto riportato nelle perizie del geom. PUVIANI, in accompagnamento alla domanda di Concordato Preventivo, e dell'Ing. FAGLIONI, per conto della Procedura Concordataria.

CONFORMITÀ URBANISTICA

La consistenza acquisita all'attivo fallimentare è legittimata dal già citato:

- **Permesso di Costruire Prot. n. 33/2008**

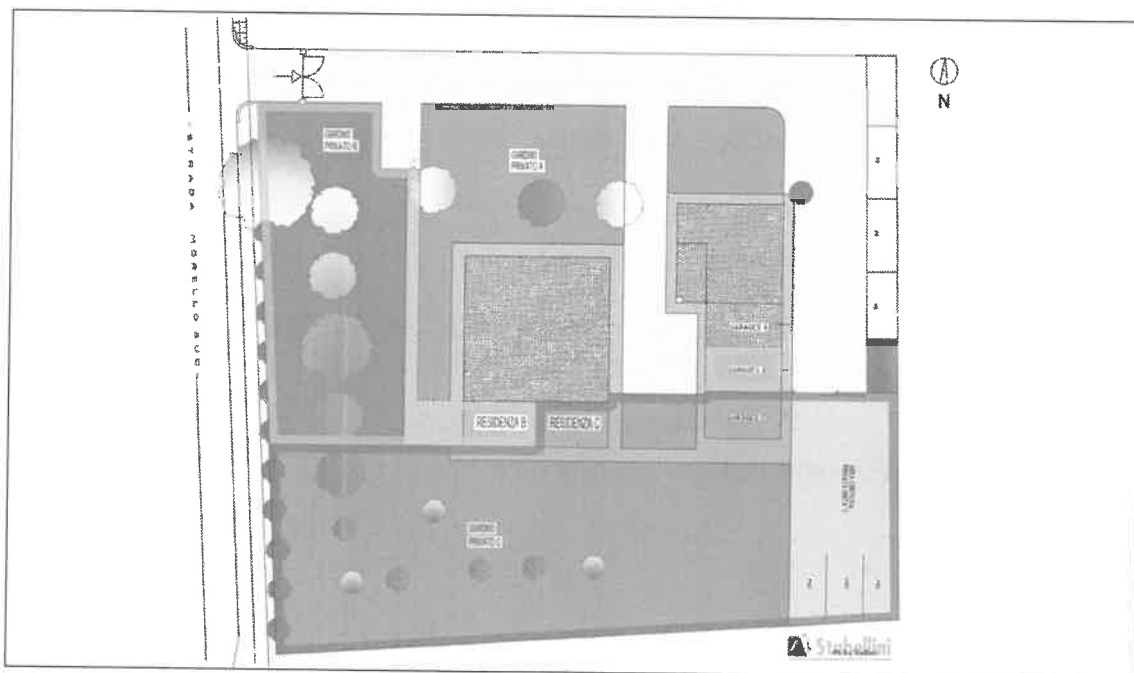
che dovrà essere portato a termine dall'assegnatario secondo l'iter burocratico consueto, che consiste in una Variante minore di Fine Lavori con relativa Richiesta di Agibilità e definitivo compiuto accatastamento.

DIMENSIONI

La Superficie Commerciale complessiva, verificata dallo scrivente sulla base dei documenti e dei progetti acquisiti in fase di sopralluogo, concorda sostanzialmente con quella espressa dall'Ing. FAGLIONI, ovvero **mq 215** per ciascun alloggio, comprendendovi anche quella derivante dalla autorimessa di pertinenza.

Occorre tuttavia precisare che la cosiddetta abitazione "C" presenta, rispetto alla "B", un'area cortiliva esclusiva più ampia, la possibilità di tre parcheggi scoperti, oltre ad una maggiore comodità di accesso all'alloggio dalla relativa autorimessa, e di questo si terrà conto nella successiva valutazione.

Di seguito si allega:



Rielaborazione grafica del progetto di sistemazione a raso dell'intero compendio (fuori scala) con evidenza delle aree di pertinenza degli alloggi "B" e "C" acquisiti all'attivo fallimentare

VALUTAZIONE

Considerate:

- la ubicazione del complesso all'interno del territorio comunale di Soliera (MO)
- la tipologia costruttiva dei fabbricati e lo stato di finitura delle unità immobiliari (alloggi ed autorimesse) come brevemente descritto e riscontrabile dall'allegata documentazione fotografica
- le peculiarità di ciascun alloggio, come sopra riferito
- lo stato manutentivo del compendio, invariato rispetto alle originarie perizie

preso atto:

- che immobili ancora in fase di costruzione presentano una possibile attrattiva commerciale prevalentemente per imprese che ne concludano i lavori, piuttosto che per soggetti privati
- delle quotazioni immobiliari (Valori OMI), al solo scopo di avere un orientamento estimativo (sebbene in questo caso le stesse siano poco significative a causa, come detto, dello stato delle opere non ancora ultimate)

tenuto conto infine:

- che la procedura fallimentare impone un'ulteriore svalutazione rispetto a quella prevista in sede di Concordato Preventivo dall'Ing. FAGLIONI (come del resto da quest'ultimo a suo tempo suggerito)

lo scrivente, in scienza e coscienza, piena responsabilità e consapevolezza, attribuisce i seguenti prezzi unitari alle porzioni che compongono il compendio:

- mq 215 x 800,00 €/mq = € 172.000,00 *(Alloggio "C")*
- mq 215 x 700,00 €/mq = € 150.500,00 *(Alloggio "B")*

che portano alle complessive valutazioni (con leggeri arrotondamenti) di:

€ 322.000,00 *(Alloggi "C" + "B"*
- trecentoventidue mila euro - *in corso di costruzione)*

NOTA n. 2

Come anticipato, la valutazione del "Lotto 1/04" non comprende l'autorimessa Sub. 10 per le ragioni espresse ed evidenziate alla nota precedente.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

L'allegata documentazione fotografica contribuisce ad illustrare le caratteristiche principali del compendio immobiliare oggetto di stima.



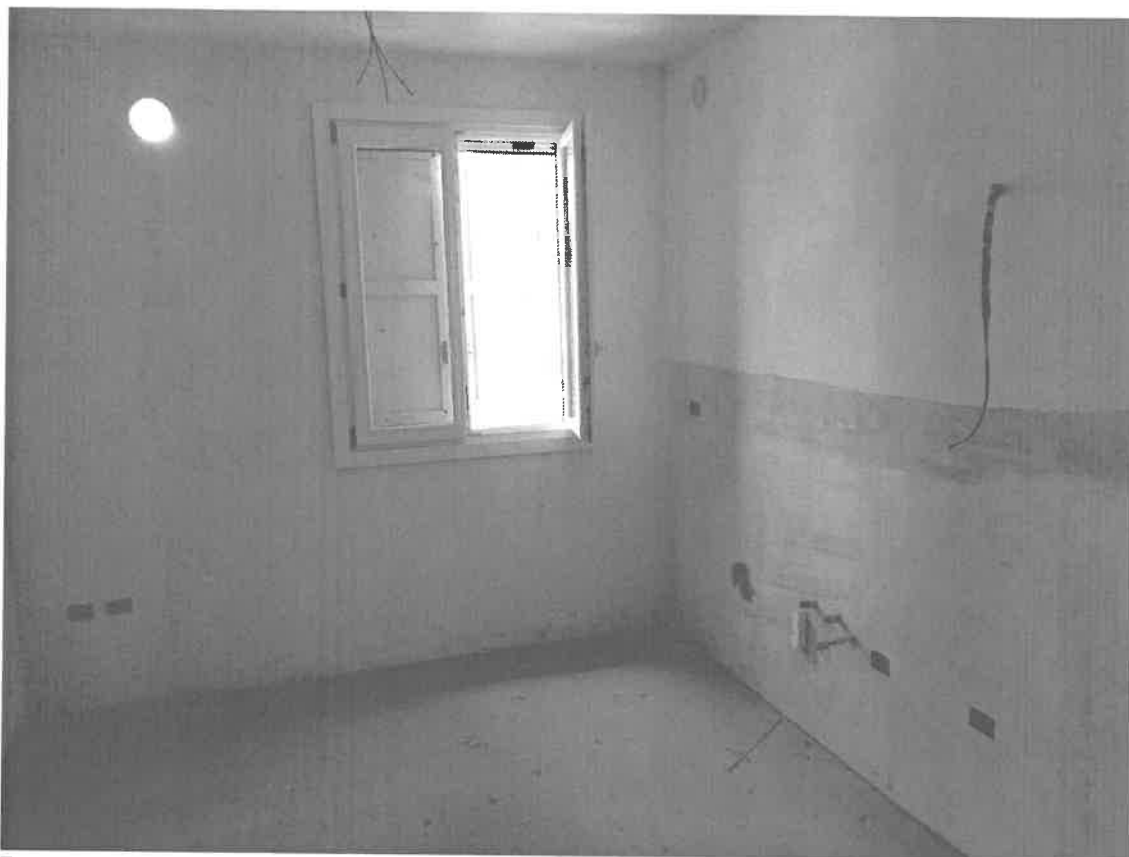
Lotto "1/04" / F1 - Vialetto comune di accesso dalla strada



Lotto "1/04" / F2 - Vista di insieme del fabbricato residenziale



Lotto "1/04" / F3 - Portone di accesso ad una delle due abitazioni in corso di costruzione



Lotto "1/04" / F4 - Ambiente al primo piano con predisposizioni per futura cucina



Lotto "1/04" / F5 - Camera al secondo piano



Lotto "1/04" / F6 - Altra camera con finestra circolare



Lotto "1/04" / F7 - Particolare di un servizio al secondo piano



Lotto "1/04" / F8 - Vano scala interno con predisposizione per installazione di elevatore



Lotto "1/04" / F9 - Vista di insieme delle due autorimesse Sub. 11 (aperte) di pertinenza degli alloggi in corso di costruzione



Lotto "1/04" / F10 - Interno di una delle due autorimesse di cui a Sub. 11

■ **Lotto "1/05"**

LORO A

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE**Comune di Finale E. (MO), Via per Modena n. 31 - Località Canaletto**

Fabbricato indipendente disposto su due piani con area cortiliva, in condizioni manutentive non buone, posto all'interno di nucleo edificato cui si accede anche attraverso l'area di sua pertinenza. L'immobile è attualmente locato con contratto sottoscritto in data 01/06/2018 e registrato in data 05/06/2018 al n. 002607 - serie 3T - presso l'Ufficio territoriale di Carpi, con prima scadenza prevista per il 31/05/2022 (canone di locazione annuo € 3.600,00).

Di seguito si allega:



Estratto di mappa catastale del Foglio 60 (scala 1:1000) con evidenza dei mappali 80 e 81 che identificano il fabbricato e la sua area cortiliva

NOTA n. 3

Osservando l'allegato estratto di mappa catastale, acquisito dallo scrivente in data recente (12/05/2021), si può notare che, in accosto al lato nord del fabbricato in oggetto, è ancora presente il Mapp. 79, sebbene quest'ultimo fosse già stato demolito precedentemente alla domanda di Ammissione al Concordato Preventivo.

Non è escluso che in futuro tale fabbricato possa essere ricostruito com'era e dov'era, costituendo questo fatto ulteriore gravame per l'immobile oggetto di stima.

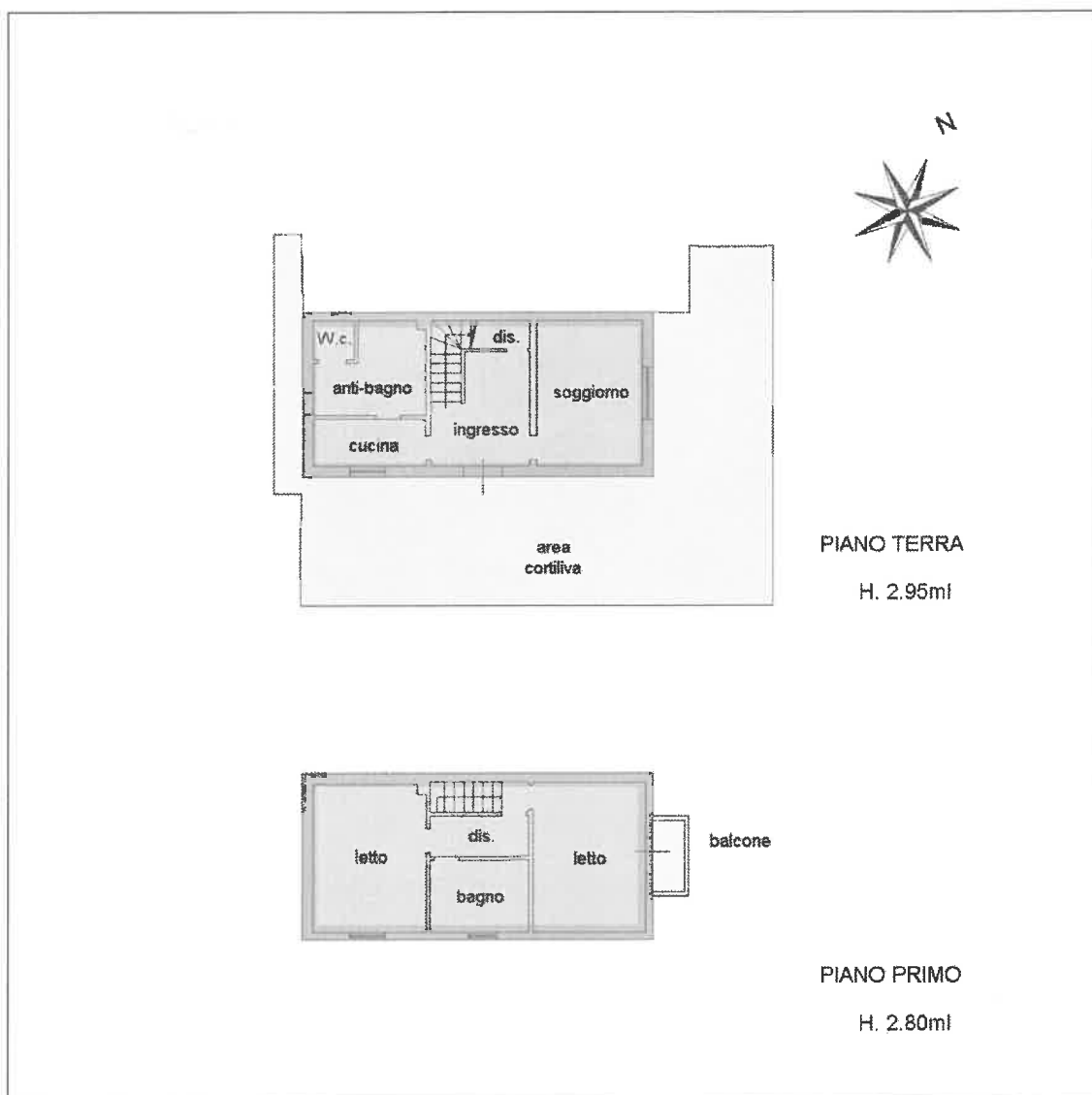
IDENTIFICAZIONE CATASTALE**Comune di Finale E. (MO) - Catasto fabbricati***(piena proprietà)*

“

- **FG. 60 - Mapp. 80 Sub. 1** - Località Canaletto n. 31 - Cat. A/7 - cl.1 - P. T./1
5,5 vani - mq 93 (mq 92 escluse aree scoperte) - Rendita € 411,87

graffato con **Mapp. 81 Sub. 1** (area cortiliva esclusiva di mq 123)

Di seguito si allega:

**Rielaborazione grafica della planimetria catastale (scala 1:200) del Mapp. 80**

NOTA n. 4

Dalla data del deposito della relazione del tecnico incaricato dal Commissario Giudiziale del Concordato Preventivo, la situazione reale dell'immobile oggetto di stima non è cambiata (le fotografie di allora sono, anche in questo caso, perfettamente sovrapponibili a quelle allegate di seguito), ma è invece intervenuta una variazione catastale, che di fatto ha regolarizzato le discrepanze segnalate nella perizia FAGLIONI, ed anche in precedenza dal geom. PUVIANI (incaricato dalla ' [redacted] .l.') per la domanda di Ammissione al Concordato Preventivo.

La variazione intervenuta, dunque soltanto di tipo documentale, ha attribuito all'immobile la categoria catastale A/7 al posto della precedente A/4, con conseguente aumento della rendita catastale da € 162,68 ad € 411,87.

Tale variazione, che oltretutto penalizza la Curatela dal punto di vista delle imposte, non si addice correttamente - a parere dello scrivente - allo stato di fatto visionato durante il sopralluogo, non potendosi certamente definire "Abitazione in villino (A/7)" il modestissimo fabbricato oggetto di stima.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Si rimanda a quanto riportato nelle perizie del geom. PUVIANI, in accompagnamento alla domanda di Concordato Preventivo, e dell'Ing. FAGLIONI, per conto della Procedura Concordataria.

CONFORMITÀ URBANISTICA

Il fabbricato in oggetto è dotato di Agibilità a seguito dei lavori dopo il sisma del 2012, per i quali fu richiesto contributo regionale n. RCR 507/2014.

DIMENSIONI

La Superficie Commerciale complessiva, verificata dallo scrivente sulla base dei documenti acquisiti in fase di sopralluogo, concorda sostanzialmente con quella espressa dall'Ing. FAGLIONI, ovvero **mq 95** (in linea con la consistenza catastale), e non tiene conto della graffiata area cortiliva esclusiva, che, come si è potuto constatare durante il sopralluogo, risulta essere in pratica uno stradello di passaggio.

VALUTAZIONE

Considerate:

- la ubicazione dell'immobile all'interno del territorio comunale di Finale E. (MO)
- la tipologia costruttiva del fabbricato ed il suo assolutamente modesto stato manutentivo, come si evince dalla documentazione fotografica
- le quotazioni immobiliari (Valori OMI), al solo scopo di avere un orientamento estimativo

tenuto conto infine:

- che l'immobile è attualmente locato a condizioni favorevoli
- che la procedura fallimentare impone un'ulteriore svalutazione rispetto a quella prevista in sede di Concordato Preventivo dall'Ing. FAGLIONI (come del resto da quest'ultimo a suo tempo suggerito)

lo scrivente, in scienza e coscienza, piena responsabilità e consapevolezza, attribuisce al compendio la seguente valutazione di:

€ 47.500,00
- quarantasettemila cinquecento euro -

che deriva dall'applicazione del prezzo unitario di **500,00 €/mq** alla consistenza di mq 95 come indicato.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

L'allegata documentazione fotografica contribuisce ad illustrare le caratteristiche principali del compendio immobiliare oggetto di stima.



Lotto "1/05" / F1 - Vista di insieme del fabbricato al civico 31 di Via per Modena



Lotto "1/05" / F2 - Lo stesso da altra angolazione



Lotto "1/05" / F3 - L'area cortiliva, di fatto a servizio anche dei fabbricati retrostanti



Lotto "1/05" / F4 - Particolare di un infisso



Lotto "1/05" / F5 - La scala interna per l'accesso al primo piano

■ **Lotto "1/06"**

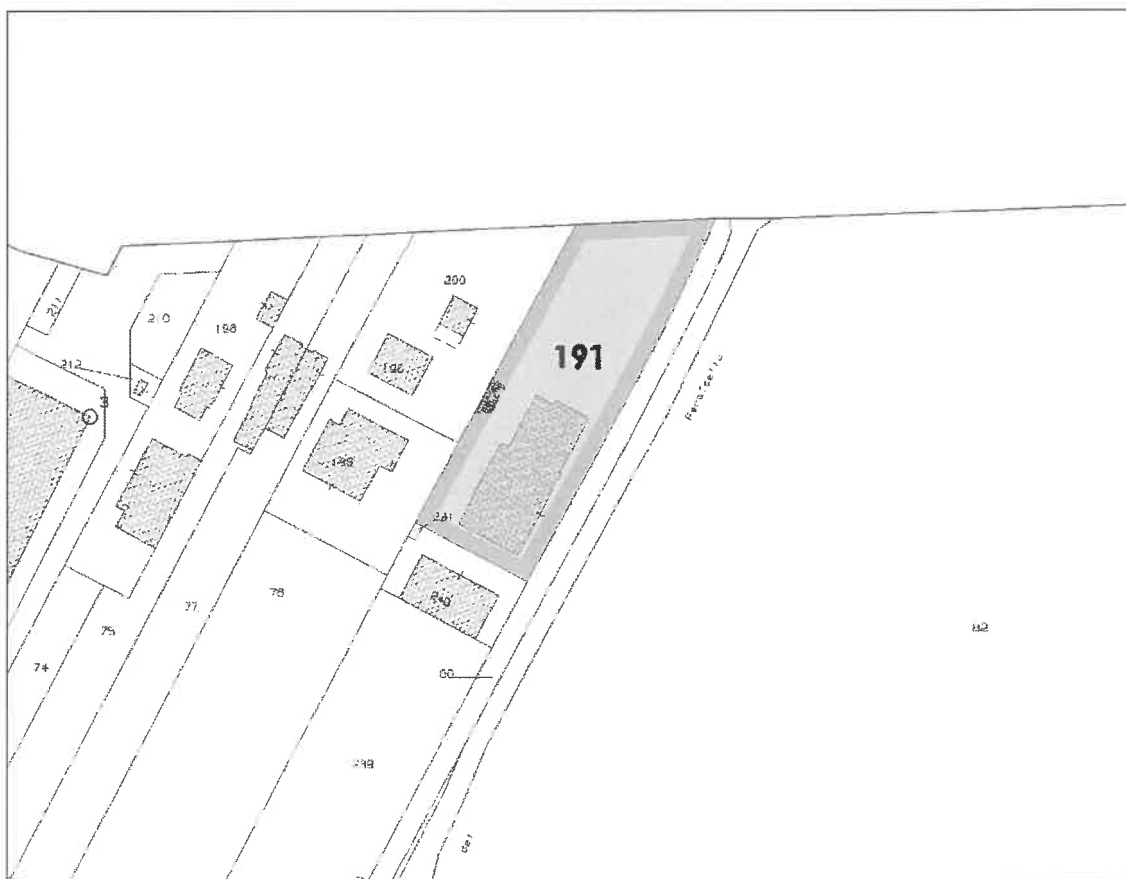
Lotto B

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE**Comune di Finale E. (MO), Via per Modena n. 97-99/A - Località Massa Finalese**

Compendio immobiliare costituito da fabbricato per civile abitazione su due piani fuori terra oltre a sottotetto, in accosto a porzione artigianale (principale oggetto di questa stima) composta da deposito (Sub. 11) e nuovo capannone ad uso produttivo (Sub. 12), questi ultimi generati da demolizione di precedente fabbricato danneggiato dal sisma del 2012, originariamente identificato dal Sub. 10.

Si segnala che la porzione abitativa, catastalmente costituita da due alloggi (Sub. 8 e 9), risulta locata a partire dal 01/12/2017 con contratto di 4 anni rinnovabili e canone locativo annuale pari ad 6.000,00 (quanto al Sub. 9), ed a partire dal 01/08/2019 con contratto di 4 anni rinnovabili e canone locativo annuale pari ad 5.760,00 (quanto al Sub. 8).

Di seguito si allega:



Estratto di mappa catastale del Foglio 80 (scala 1:2000) con evidenza dell'intero mappale 191 che identifica il compendio immobiliare nel suo insieme

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di Finale E. (MO) - Catasto fabbricati

(piena proprietà)

- **FG. 80 - Mapp. 191 Sub. 5-6** - Via per Modena n. 99 - B.C.N.C. - Servizi comuni (wc, lavanderia, centrale termica e cantine comuni ai Sub. 8-9-11)
- **FG. 80 - Mapp. 191 Sub. 7** - Via per Modena n. 99 - B.C.N.C. - Servizi comuni (corridoi e vano scala comuni ai Sub. 8-9-11)
- **FG. 80 - Mapp. 191 Sub. 8** - Via per Modena n. 97 - Cat. A/2 - P.T./1°/2° - Cl. 2 - 10 vani - Rendita: € 774,69
- **FG. 80 - Mapp. 191 Sub. 9** - Via per Modena n. 97 - Cat. A/2 - P.T./1°/2° - Cl. 2 - 5,5 vani - Rendita: € 426,08

ad identificare la porzione abitativa, rimasta invariata rispetto alla precedente perizia

- **FG. 80 - Mapp. 191 Sub. 11** - Via per Modena n. 99 - Cat. C/2 - Cl. 4 - P. T. 56 mq (Sup. cat. mq 66) - Rendita € 107,01
- **FG. 80 - Mapp. 191 Sub. 12** - Via per Modena n. 99 - Cat. D/7 - P. T. Rendita € 3.656,00

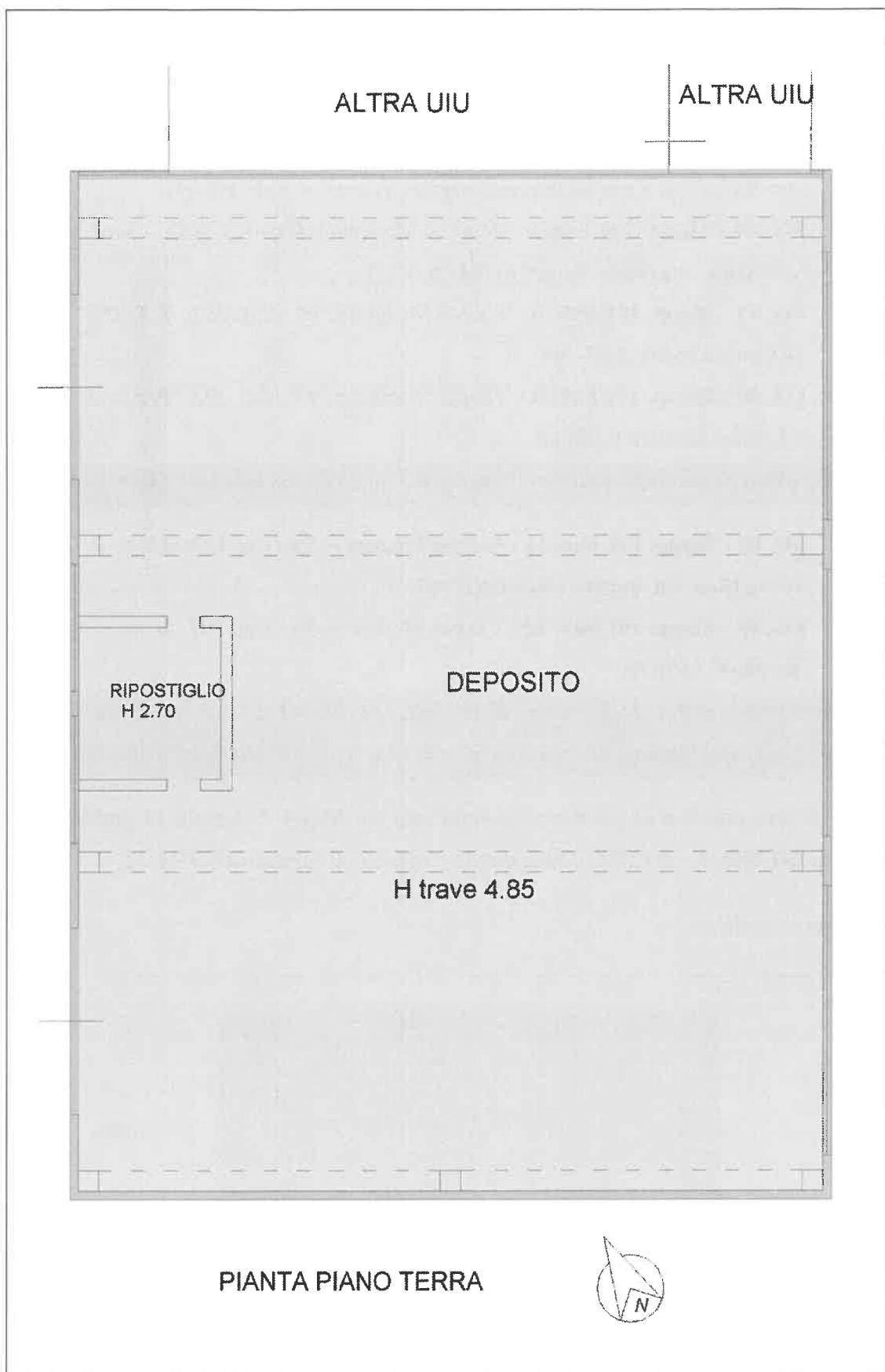
ad identificare invece la porzione artigianale, modificata a seguito di intervento di demolizione e ricostruzione del vecchio capannone, originariamente identificato dal Sub. 10

oltre all'area cortiliva di pertinenza indenticata dal **Mapp. 191 Sub. 13** graffato con il **Mapp. 241 Sub. 1** - B.C.B.C. (Area cortiliva comune ai subalterni 8-9-11-12)

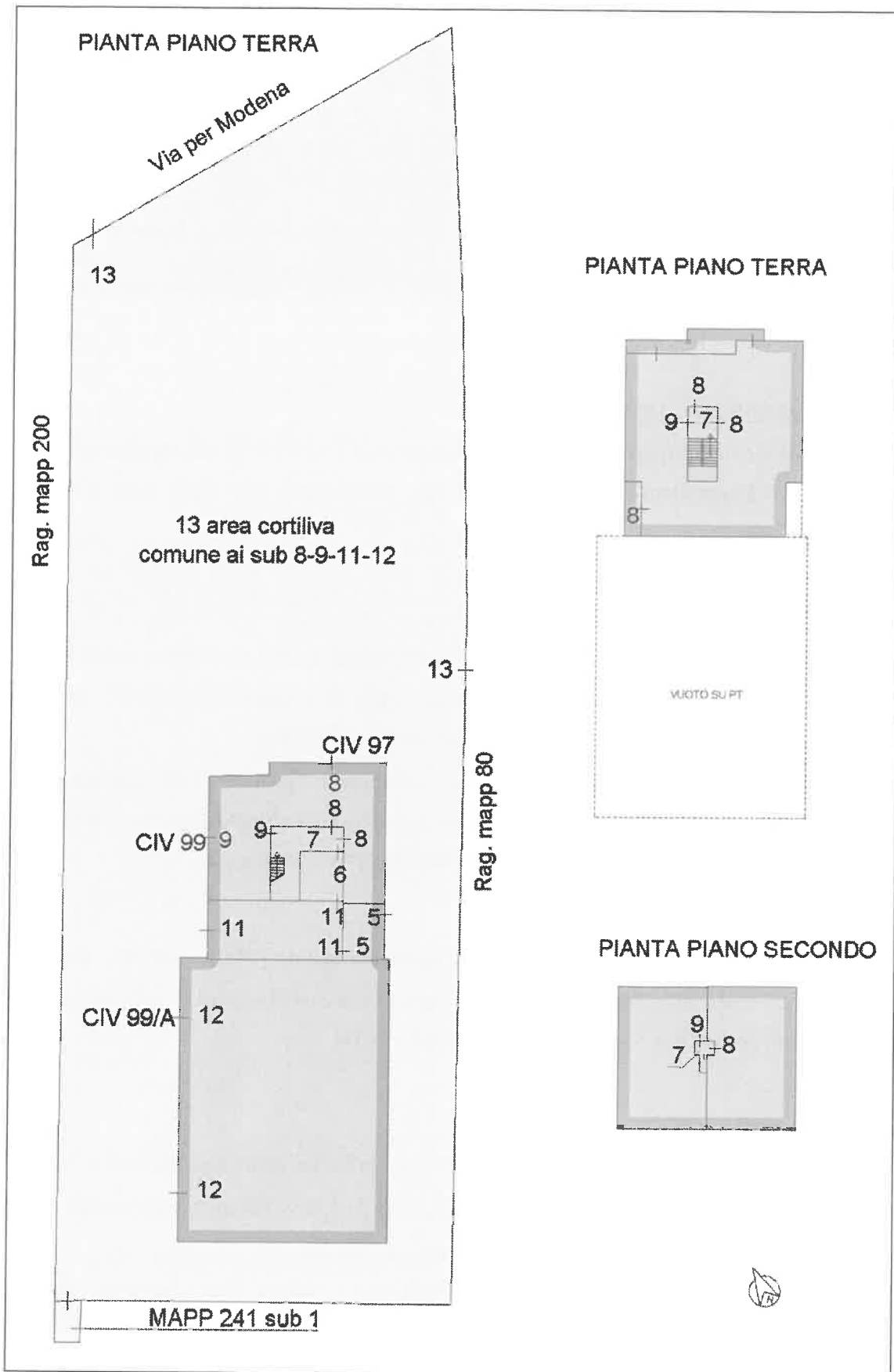
Di seguito si allega:



Rielaborazione grafica della planimetria catastale (fuori scala) del deposito Sub. 11



Rielaborazione grafica della planimetria catastale (fuori scala) del capannone Sub. 12



Rielaborazione grafica dell'elaborato planimetrico (scala 1:500) del Mapp. 191

NOTA n. 5

Dalla data del deposito della relazione a cura del tecnico incaricato dal Concordato, Ing. FAGLIONI, la situazione reale è rimasta invariata per quanto riguarda la porzione abitativa posta a nord (Sub. 8 e 9 e loro annessi), mentre è stata modificata quella adiacente produttiva, in particolare per la demolizione e successiva ricostruzione del capannone principale (attuale Sub. 12), oltre a sistemazione dell'adiacente deposito (attuale Sub. 11), entrambi originariamente ricompresi nel soppresso Sub. 10.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Si rimanda a quanto riportato nelle perizie del geom. PUVIANI, in accompagnamento alla domanda di Concordato Preventivo, e dell'Ing. FAGLIONI, per conto della Procedura Concordataria.

CONFORMITÀ URBANISTICA

Per quanto riguarda il fabbricato abitativo si rimanda a quanto riportato e descritto nelle perizie del geom. PUVIANI, in accompagnamento alla domanda di Concordato Preventivo, e dell'Ing. FAGLIONI, per conto della Procedura Concordataria.

In merito invece alla realizzazione del nuovo capannone artigianale, successiva alla data di presentazione delle due perizie citate, si riferisce che lo stesso è stato edificato in forza di:

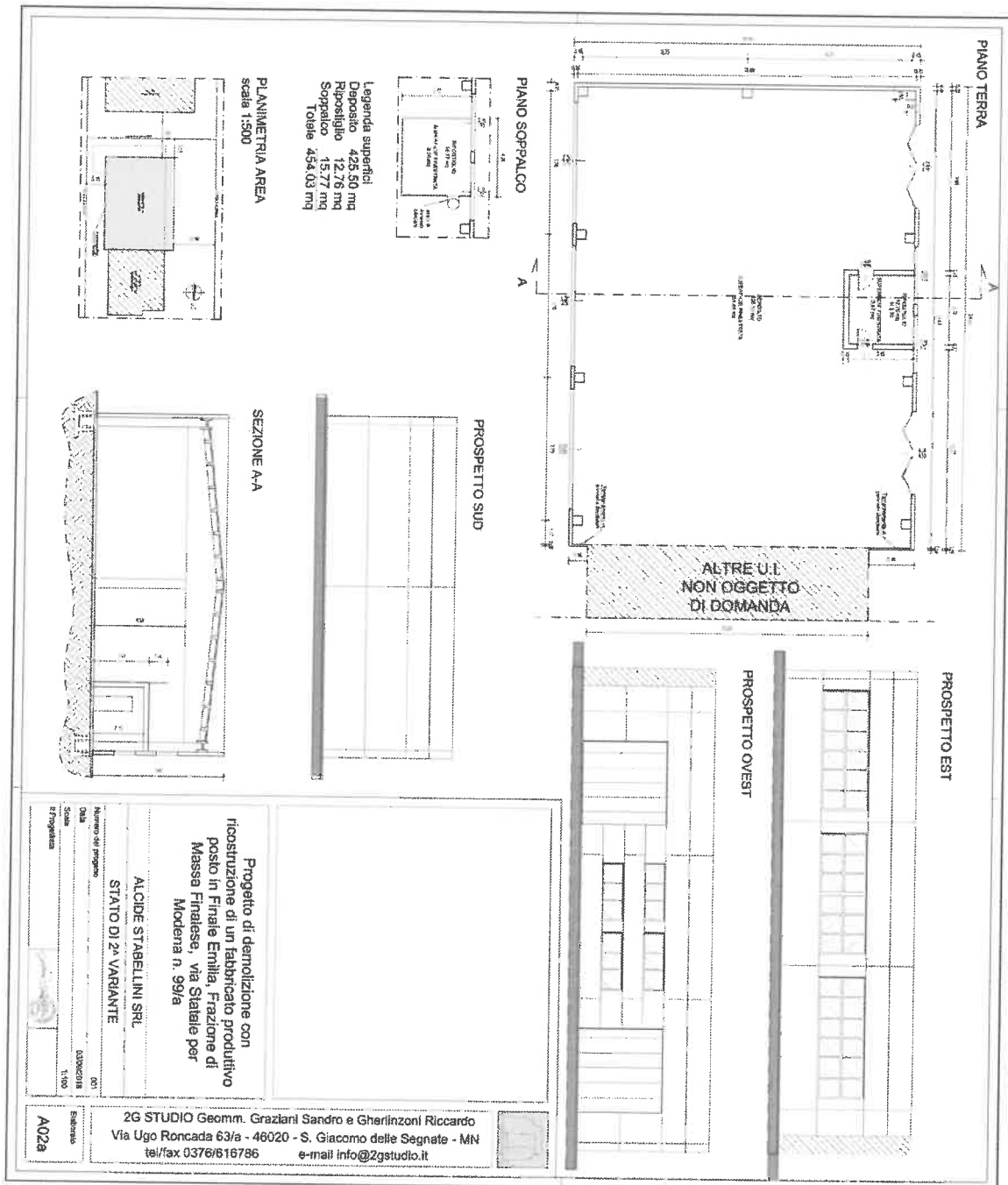
- **Permesso di Costruire Prot. n. 2018/008 del 27/02/2018** e successiva
- **SCIA in variante ist. n. 3297/2018**

e che, dopo la Fine Lavori strutturali ed il Collaudo statico (che lo scrivente ha potuto visionare), è stato completato l'iter con la Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità (S.C.C.E.A.), presentata in data 28/11/2019.

DIMENSIONI

Per quanto riguarda la Superficie Commerciale, verificata dallo scrivente sulla base dei documenti acquisiti in fase di sopralluogo, si concorda sostanzialmente con quella espressa dall'Ing. FAGLIONI in riferimento alla porzione abitativa, ovvero complessivi **mq 440**. Per quanto riguarda invece la porzione produttiva-artigianale, essa è costituita da circa **mq 62** riferiti all'attuale Sub. 11 (in linea con la consistenza catastale), oltre a circa **mq 470** relativi al nuovo capannone Sub. 12, realizzato con i fondi per la ricostruzione post-sima del maggio 2012.

La determinazione di questa ultima superficie, nella quale rientra (in quota ragguagliata) anche la piccola porzione sopalcata, è stata basata e dedotta dalla consultazione del progetto architettonico presentato, che si allega di seguito:



Elaborato grafico (riduzione fuori scala) del progetto presentato per la ricostruzione del capannone produttivo di cui a Sub. 12

VALUTAZIONE

Considerate:

- la ubicazione del compendio all'interno del territorio comunale di Finale E. (MO)
- la tipologia costruttiva delle varie porzioni che lo compongono, come si evince dalla documentazione fotografica
- lo stato manutentivo, sostanzialmente immutato per quanto riguarda la parte abitativa (Sub.8 e Sub.9) ed il piccolo deposito adiacente (attuale Sub.11), del tutto nuovo ed in buone condizioni per quanto riguarda il capannone ricostruito (Sub. 12)

tenuto conto:

- che la residua capacità edificatoria pertinente all'intera area, determinata (seppur in maniera differente) in entrambe le perizie più volte citate, risulta, a parere dello scrivente, di difficile attuazione a causa della conformazione del lotto, della presenza di numerose alberature nell'area di accesso, oltre che per i gravami costituiti dalle servitù di passaggio esistenti
- delle quotazioni immobiliari (Valori OMI), al solo scopo di avere un orientamento estimativo

tenuto conto infine:

- che la porzione abitativa è attualmente locata a condizioni favorevoli
- che la procedura fallimentare impone un'ulteriore svalutazione rispetto a quella prevista in sede di Concordato Preventivo dall'Ing. FAGLIONI (come del resto da quest'ultimo a suo tempo suggerito)

lo scrivente, in scienza e coscienza, piena responsabilità e consapevolezza, attribuisce i seguenti prezzi unitari alle porzioni che compongono il compendio:

- | | |
|---------------------------------------|--------------------------------|
| ▪ mq 440 x 600,00 €/mq = € 264.000,00 | <i>(Abitazioni Sub. 8-9)</i> |
| ▪ mq 60 x 200,00 €/mq = € 12.000,00 | <i>(Deposito Sub. 11)</i> |
| ▪ a corpo = € 200.000,00 | <i>(Capannone Sub. 12)</i> |
| ▪ a corpo = € 25.000,00 | <i>(area cortiliva libera)</i> |

che portano, con leggero arrotondamento, alla complessiva valutazione di:

€ 500.000,00
- cinquecentomila euro -

NOTA n. 6

Per quanto riguarda il prezzo/mq per la porzione abitativa, si è ritenuto di ridurre prudenzialmente quello attribuito dall'Ing. FAGLION, mentre è stato confermato il prezzo di 200,00 €/mq per il deposito Sub. 11, (prezzo unitario che lo stesso tecnico attribuiva invece genericamente a tutta la porzione artigianale). Per quanto riguarda la nuova realizzazione, si è valutato un prezzo a corpo in linea con il finanziamento ricevuto.

La residua capacità edificatoria è da considerarsi ricompresa, per l'indeterminatezza della stessa e per le oggettive difficoltà di realizzarla, nella valutazione complessiva espressa per il compendio

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

L'allegata documentazione fotografica contribuisce ad illustrare le caratteristiche principali del compendio immobiliare oggetto di stima.



Lotto "1/06" / F1 - Area cortiliva con accesso su strada



Lotto "1/06" / F2 - Deposito Sub. 11 fra la porzione abitativa (a sinistra) e il nuovo capannone



Lotto "1/06" / F3 - Interno del Sub. 11



Lotto "1/06" / F4 - Angolo di nord-ovest del nuovo capannone Sub. 12



Lotto "1/06" / F5 - Angolo di sud-ovest dello stesso



Lotto "1/06" / F6 - Fronte sud e confine con il lotto adiacente



Lotto "1/06" / F7 - Interno del nuovo capannone

* * * * *

Ad evasione dell'incarico ricevuto, lo scrivente sottoscrive la presente relazione di n. 32 pagine, oltre il frontespizio, riferita alla stima dei "Lotti 1/04, 1/05 e 1/06" per i quali sono intervenute variazioni, provvedendo a ridefinirne la valutazione anche in relazione alla sopravvenuta Procedura Fallimentare.

Per quanto riguarda le valutazioni delle altre poste immobiliari acquisite all'attivo, non essendo intervenute variazioni, si rimanda alla più volte citata perizia dell'Ing. FAGLIONI, concordando con la sua indicazione che consigliava di apportare delle riduzioni percentuali alle valutazioni espresse, qualora fosse intervenuta una procedura fallimentare (ed è questo il caso).

Modena, 29 giugno 2021.

Dott. Ing. Claudio Timellini



