

TRIBUNALE ORDINARIO di Modena

SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

Liquidazione Giudiziale n. 37/2025

Giudice Delegato: Dott. Carlo Bianconi

Curatore: Avv. Gianluca Carvelli

STIMA BENI IMMOBILI

RELAZIONE DI STIMA

INCARICO

Il sottoscritto Geom. Valerio De Maria, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri di Modena al n. 2402 e all'Albo dei Consulenti Tecnici e Periti presso il Tribunale di Modena, con studio a Castelvetro di Modena (MO) in Via Leopardi n. 3, veniva incaricato dal Curatore della Liquidazione giudiziale descritta in epigrafe, di identificare, descrivere e valutare porzione di fabbricato ad uso residenziale posto nel Comune di San Possidonio (MO), Piazza Andreoli n. 28, di seguito meglio descritta.

SOPRALLUOGHI

Dopo aver effettuato i sopralluoghi del caso, eseguito indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Possidonio (MO) ed ispezioni presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale – Territorio, il sottoscritto perito si è posto nelle condizioni di estendere la seguente relazione di stima.

DESCRIZIONE CATASTALE

La consistenza immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di San Possidonio (MO) come segue:

Foglio 9

Map.	Sub.	Indirizzo *	Piano	Categ.	Cl.	Consist.	Rendita
554	15	Piazza Andreoli n. 36/D	1	A/2	3	5,5 vani	€ 468,68
554	62	Piazza Andreoli	S1	C/6	3	19 mq.	€ 35,33

* Toponomastica da aggiornare.

Oltre ai beni comuni non censibili, così come meglio descritti nell'elaborato planimetrico del 30/10/2000.

Intestazione:

1. nato a Mazara del Vallo (TP) il 10/09/1962; proprietà per 1/1.

PROVENIENZA

La piena proprietà della consistenza immobiliare in esame è pervenuta al signor _____ in forza di atto di compravendita a ministero Notaio Daniele Boraldi in data 28/09/2017, Repertorio n. 1722/1054, registrato a Carpi (MO) il 13/10/2017 al n. 6866 Serie 1T e trascritto a Modena il 13/10/2017 al n. 17180 del Registro Particolare.

I patti e gli oneri afferenti agli immobili sono quelli contenuti o richiamati nel citato titolo di provenienza.

Competono a tali unità i diritti proporzionali di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, titolo e destinazione.

CONFINI

L'appartamento a piano primo confina con disimpegno comune, ragioni di cui ai sub. 14 e 16, salvo se altri e più precisi confini.

L'autorimessa a piano primo sottostrada confina con corsia di manovra comune e terrapieno su due lati, salvo se altri e più precisi confini.

DISPONIBILITÀ DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

All'atto del sopralluogo le porzioni immobiliari sono nella disponibilità del

signor Avvocato Vincenzo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per questo capitolo, al fine di rispondere al quesito posto, è stata svolta presso gli Uffici Tecnici del Comune di appartenenza una ricerca indiziale e non sostanziale, non potendo il sottoscritto perito sostituirsi al debitore per regolarizzare le difformità eventualmente riscontrate, riferendo pertanto solamente gli elementi indiziali.

Il complesso edilizio del quale fanno parte i beni in oggetto è stato costruito in forza della concessione edilizia n. 32/98 rilasciata dal Sindaco del Comune di San Possidonio in data 12/06/1998 e successiva variante rilasciata in data 17/11/2000 Pratica Edilizia n. 52/2000; certificato di abitabilità rilasciato dal Responsabile del Settore Tecnico del Comune di San Possidonio in data 06/06/2001 Prot. n. 2830.

Successive Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (SCIA) per il ripristino/rifacimento della copertura, del rivestimento faccia a vista e dell'intonaco danneggiati a seguito degli eventi sismici del 2012, presentate in data 12/10/2010 con Prot. n. 4887 e Prot n. 4888; comunicazione di fine lavori con allegata scheda tecnica descrittiva e asseverazioni di conformità a cura del tecnico progettista incaricato depositate al Comune di San Possidonio in data 24/01/2013 al Prot. n. 386.

Infine è stata presentata al Comune di San Possidonio Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata - Superbonus n. 64/2022, Prot. 7298 del 24/11/2022, per interventi alle parti comuni (impianto fotovoltaico – accumulo) ed alle parti private (caldaia – infissi-colonnina di ricarica).

Il consulente ha rilevato la sostanziale conformità urbanistica delle porzioni immobiliari in esame.

DESCRIZIONE PARTICOLARE E CONSISTENZA

La consistenza immobiliare oggetto di stima è ricompresa nel centro storico di San Possidonio (MO), facente parte di complesso edilizio ad uso residenziale e commerciale denominato "LA CANTINA", comodo ai principali servizi ed alla rete viaria.

L'edificio, elevato quattro piani fuori terra oltre al piano interrato, in discreto stato manutentivo e di conservazione, ha una struttura portante in laterocemento; paramenti esterni in mattoni a faccia vista con porzioni intonacate e tinteggiate; coperture a falde inclinate con manto in tegole di laterizio; lattonerie in lamiera di rame o similare; parapetti dei balconi in metallo a disegno semplice.

L'area cortiliva circostante è dotata di ampia zona a parcheggio, con camminamenti pedonali ed aiuole a giardino.

L'abitazione in esame a piano primo ha accesso da vano scale condominiale (Scala "A") dotato di impianto ascensore, composta al suo interno da ingresso, soggiorno con balcone, cucina, disimpegno, bagno e due camere da letto di cui una con loggia.

Le finiture dell'alloggio sono risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio, ovvero con pavimentazioni ceramiche nella zona giorno e nei servizi, in parquet nelle camere da letto; rivestimenti nella cucina e nel bagno in ceramica; portoncino d'ingresso blindato e porte interne in legno tamburato con specchiature cieche; infissi con telaio in legno e vetrocamera; tapparelle in pvc; pareti e soffitti tinteggiati; apparecchi igienico-sanitari in vetrochina o similare.

Gli impianti tecnologici sono sottotraccia (non rinvenute le certificazioni di conformità); riscaldamento autonomo con radiatori tradizionali alimentati da caldaia murale a gas, combinata per la produzione di acqua calda sanitaria; impianto di

condizionamento del tipo split-system.

Il locale garage a piano interrato, di ampie dimensioni, ha comodo accesso dal corsello di manovra comune, dotato di portone basculante in metallo zincato e pavimentazione in battuto di cemento; pareti e soffitto tinteggiati al civile; impianto elettrico con canale a vista.

Le superfici commerciali dei beni immobili in esame, misurate in scala planimetrica secondo gli usi e le consuetudini locali (1/2 di balconi coperti e logge), comprensive delle pareti divisorie, dei muri interni e perimetrali per intero e delle murature a confine per metà, o ricavate dalle ispezioni catastali, sono le seguenti:

- Abitazione a piano primo: circa 100 mq.
- Autorimessa a piano primo sottostrada: circa 22 mq.

STIMA

Definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della porzione immobiliare da stimare, tenuto conto della destinazione e consistenza, appare opportuno usare il metodo comparativo, con indicazione del più probabile valore di mercato attraverso confronto con prezzi normali di compravendita verificatisi in zone limitrofe, noti o assunti con apposita informazione (borsini immobiliari, banca dati OMI dell'Agenzia Entrate), relativi a beni in condizioni simili o equiparabili.

Lo scrivente ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, stimati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, comprensivi dell'incidenza delle parti comuni, tenuto altresì conto che trattasi di immobili sottoposti a vendita giudiziaria.

Non si formeranno lotti separati.

Le misure sottoriportate sono puramente indicative per comporre un calcolo

