

TRIBUNALE DI MODENA

Concordato Semplificato n. 1/2025

C.F.

**** *****

COMMISSARIO GIUDIZIALE DOTT. SANTO DONNICOLA

**** *****

Il sottoscritto Arch. Andrea Buggini, con studio in Modena, Via Gherarda n. 4, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Modena al n. 327, veniva nominato perito stimatore per la conferma del valore degli asset, relativamente ai beni immobili di seguito descritti.

Preso visione della documentazione fornita, effettuati i rilievi e gli accertamenti possibili, esperite le necessarie visure presso gli uffici competenti, lo scrivente è in grado di esporre quanto segue.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO:

A) Criteri di valutazione ed operazioni

B) Immobili

A- CRITERI DI VALUTAZIONE ed OPERAZIONI

Gli immobili sono considerati nello stato di fatto in cui si trovano attualmente, tenendo in considerazione i prezzi medi correnti sul mercato per beni aventi caratteristiche costruttive e tipologiche simili, delle banche dati del settore immobiliare (ad es. Agenzia del Territorio – OMI), considerando le destinazioni urbanistiche, le opere eseguite per la sistemazione delle aree, la viabilità, gli allacciamenti, le reti fognarie, le recinzioni e quant'altro presente; si è tenuto conto altresì della vetustà e delle condizioni d'uso; le valutazioni sono da

intendersi al netto delle spese tutte necessarie per regolarizzare eventuali difformità edilizie, anche catastali e tecniche e/o per i relativi ripristini/ricostruzioni, da effettuarsi a cura della parte proprietaria con le modalità e la tempistica previste dalla Legge.

Le valutazioni sono altresì da intendersi al netto dei costi necessari per eventuali bonifiche, il cui accertamento esula comunque dall'incarico affidato allo scrivente.

Il “valore” può essere definito come l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il valore di realizzo può essere definito come l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.

I valori di realizzo nel seguito riportati tengono conto di tutte le considerazioni esposte circa gli immobili e la loro difficile collocazione nel mercato.

Il concetto di “realizzo” nell'attuale scenario di crisi immobiliare della zona, a ciò aggravato in ordine temporale dal sisma, dalla pandemia e dal “caro materiali/consumi”, diventa pertanto puramente teorico dipendendo non dalla limitata offerta di beni simili, bensì da una scarsa domanda di potenziali acquirenti/investitori.

Le criticità di cui sopra, in particolare l'attuale fase di stasi del mercato di compravendita di terreni nella zona della “bassa modenese”, rendono difficoltoso indicare la più probabile tempistica per l'alienazione dei beni.



Pertanto, si ritengono probabili uno o più ribassi dei valori, come di seguito riportati, prima che si concretizzi una trattativa con potenziali acquirenti.

Dato il breve tempo concesso per l'espletamento dell'incarico non è stato possibile effettuare accessi agli atti delle pratiche edilizie ai fini della conformità edilizia/urbanistica, pertanto lo scrivente si riserva di effettuarli in una successiva fase, se ed in quanto ritenuti necessari ai fini della Procedura.

In questa fase viene allegata documentazione fornita dalla proponente.

La superficie commerciale dei terreni è stata calcolata assumendo le consistenze indicate nelle risultanze catastali; le superfici commerciali dei fabbricati sono calcolate secondo i criteri comunemente adottati comprendendo per intero le murature ed al 50% quelle in comune ad altre unità immobiliari.

Nel seguito si riportano gli immobili distinti in LOTTI secondo l'ordine delle perizie di parte fornite e prodotte dalla proponente.

B) BENI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

LOTTO 1

Immobili siti in Soliera, via Della Ferrovia, località Appalto.

Piena proprietà su appezzamenti di terreno suscettibili di edificabilità.

Trattasi di terreni a vocazione edificabile residenziale, posti in ambito periferico, con presenza di limitrofi edifici abitativi.

I lotti nel loro insieme presentano giacitura piana e forma regolare.

Attualmente si presentano a prato incolto.

Il Cdu fornito, datato 03/06/2024, identifica urbanisticamente i beni come segue:

TR.1- Tessuto a prevalenza di blocchi (PUG art. 3.8.2)

Allo stato attuale hanno particolare rilevanza la normativa e le previsioni

introdotte dal nuovo PUG approvato il 11/03/2024, del quale si riporta una stralcio reperito dal web; in tal senso appare opportuno che eventuali interessati ai beni assumano tutte le necessarie preventive informazioni presso la Pubblica Amministrazione, per verificare l'effettiva capacità edificatoria dei beni.

Le principali opere di urbanizzazione sono state indicate come già cedute alla p.a.

DATI CATASTALI

Gli immobili in esame sono allibrati all'Agenzia del Territorio della Provincia di Modena, Comune Censuario di Soliera, giuste le risultanze, come segue:

CATASTO TERRENI

Foglio 47

mapp. 194 – frutteto – cl. 1 - mq. 676 - RD € 19,55- RA € 7,33

mapp. 207 – frutteto – cl. 1 - mq. 668 - RD € 19,32- RA € 7,24

mapp. 297 – frutteto – cl. 1 - mq. 1065 - RD € 30,80- RA € 11,55

Totale consistenza catastale mq. c. 2.409

La perizia fornita riporta un valore complessivo stimato a corpo pari a € 560.000,00.

Totale mq. catastali = mq. c. 2.409

Si può ricavare il valore unitario stimato così come segue

$€ 560.000,00 / 2.409 = €/\text{mq. } 232,46$

Lo scrivente ritiene che i valori congrui dei beni immobili in esame siano i seguenti:

$\text{mq.c } 2.409 \times €/\text{mq. } 180,00 = € 433.620,00$

ed in arrotondamento

LOTTO 1: VALORE RITENUTO CONGRUO = € 434.000,00

Il presunto valore di realizzo risulta :

$$\text{€ } 434.000,00 \times 0,85 = \text{€ } 368.900,00$$

Il valore in caso di 1° ribasso d'asta in sede giudiziaria (ipotizzando una percentuale del 20%) risulterebbe :

$$\text{€ } 368.900,00 \times 0,80 = \text{€ } 295.120,00$$

— Omnia —

RIASSUNTO DEI VALORI RITENUTI CONGRUI

LOTTO 1: VALORE RITENUTO CONGRUO = € 434.000,00

RIASSUNTO PRESUNTI VALORI DI REALIZZO (- 15%)

LOTTO 1: presunto valore di realizzo = € 368.900,00

RIASSUNTO IPOTESI DI 1° RIBASSO D'ASTA (-20%)

LOTTO 1: € 295.120,00

Quanto sopra ad assolvimento del fiducioso incarico conferito.

Modena, 09/04/2025

Il perito stimatore

Arch. Andrea Buggini