

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.

Presa 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.

— ONW/S/S —

corrispondente al seguente valore unitario

€ 80.000,00 / mq. c. 12.929 = €/mq. 6,19

Tenuto conto dei luoghi, dei parametri in comune commercio e dei valori tabellari editi dall'Agenzia del territorio lo scrivente ritiene congruo il seguente valore

Mq.c. 12.929 x €/mq. 4,00 = € 51.716,00

ed in arrotondamento

LOTTO 3 : VALORE RITENUTO CONGRUO = € 52.000,00

Il presunto valore di realizzo risulta :

€ 52.000,00 x 0,85 = € 44.200,00

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

€ 44.200,00 x 0,80 = € 35.360,00

LOTTO 4 : indicato come venduto

LOTTO 5

Immobili siti in Soliera, via Luigi Tenco via Fabrizio De Andrè.

Piena proprietà su appezzamenti di terreno suscettibili di edificabilità, lotto parzialmente edificato con porzione di fabbricato al grezzo, aree con sovrastanti opere di urbanizzazione.

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.

Il fabbricato al grezzo risulta in stato di abbandono, i lotti privi di fabbricati si presentano a prato incolto.

I beni erano compresi nel PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DEL COMPARTO DI ESPANSIONE RESIDENZIALE C1.2 CAPOLUOGO-CORTE

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

TR.1- Piani in attuazione con convenzione in corso di validità

Per la specifica normativa si rimanda alla Convenzione ed al relativo Piano Particolareggiato.

Le tabelle delle norme del PUG identificano la data di scadenza della Convenzione al 26/01/2028.

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 assumano tutte le necessarie preventive informazioni presso la Pubblica Amministrazione, per verificare l'effettiva capacità edificatoria dei beni.

Le opere di urbanizzazione risultano essere state cedute alla p.a.; il mapp. 571, ancora in carico, alla società risulta destinato a verde pubblico, così come il mappale 517 che identifica una cabina elettrica.

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 FABBRICATI

Foglio 33

mapp. 634 sub 1 – cat. F/3 –

mapp. 634 sub 2 – cat. F/3 –

mapp. 517- cat. D/1-€ 80,00 (trattasi di cabina elettrica)

CATASTO TERRENI

Foglio 33

mapp. 571 – semin arbor – cl. 1 - mq. 407 - RD € 4,05- RA € 4,41

mapp. 621 – semin arbor – cl. 1 - mq. 2605 - RD € 25,90- RA € 28,25

La perizia iniziale prodotta riportava un valore complessivo stimato a corpo tra € 1.220.000,00 e € 1.355.000,00

Nella successiva integrazione del 25/09/2024, giurata il 07/10/2024, il valore complessivo veniva indicato in € 1.220.000,00, che divenivano € 1.170.000,00 tenendo conto dei presunti danni alla copertura del fabbricato al grezzo stimati in € 50.000,00.

Così suddivisi

Al mapp. 634 sub 1-2 (già mapp. 572) è stato attribuito un valore di € 410.000,00.

Al mapp. 621 è stato attribuito un valore di € 760.000,00, corrispondente al valore unitario di €/mq. 291,75

I restanti mappali 517-571 corrispondono ad aree con sovrastanti opere di urbanizzazione, pertanto si concorda con il loro valore nullo, in quanto privi di commerciabilità.

Lo scrivente ritiene che i valori attribuiti possano essere ritenuti congrui come segue:

Mapp. 621 = mq. c. 2.605 x €/mq. 200,00 = € 521.000,00

Mapp. 634 sub 1-2 = sup. coperta realizzata al grezzo ca. mq. 235

Mq. 235 x €/mq. 1.200 = € 282.000,00 comprensiva incidenza area di pertinenza

LOTTO 5 : VALORE RITENUTO CONGRUO = € 803.000,00

Il presunto valore di realizzo risulta:

€ 803.000,00 x 0,85 = € 682.550,00

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

€ 682.550,00 x 0,80 = € 546.040,00

LOTTO 6

Soliera, via Giotto e via Raffaello Sanzio.

Piena proprietà su appezzamenti di terreno a vocazione agricola (in precedenza suscettibili di edificabilità) e aree con sovrastanti opere di urbanizzazione.

Le urbanizzazioni identificano prevalentemente strade ed aree a verde, destinate a prato incolto.

Attualmente le aree a vocazione agricola risultano prive di fabbricati, in parte incolte ed in parte coltivate, con presenza di arbusti ed alberature.

Per le destinazioni urbanistiche dei vari mappali si rimanda al CDU datato 03/06/2024, fornito dalla proponente ed allegato alla presente.

Le opere di urbanizzazione risultano ancora da cedere 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 42

Mapp. 509, semin. arbor. cl 2, Consistenza 107 mq.
Mapp. 586, seminativo cl 2, Consistenza 1.600 mq.
Mapp. 587, seminativo cl 2, Consistenza 1.786 mq.
Mapp. 589, seminativo cl 2, Consistenza 230 mq.
Mapp. 590, seminativo cl 2, Consistenza 53 mq.
Mapp. 591, seminativo cl 2, Consistenza 510 mq.
Mapp. 592, seminativo cl 2, Consistenza 48 mq.
Mapp. 593, seminativo cl 2, Consistenza 28 mq.
Mapp. 594, semin. arbor. cl 2, Consistenza 1.589 mq.
Mapp. 595, semin. arbor. cl 2, Consistenza 612 mq.
Mapp. 596, semin. arbor. cl 2, Consistenza 201 mq.
Mapp. 597, semin. arbor. cl 2, Consistenza 85 mq.
Mapp. 598, semin. arbor. cl 2, Consistenza 44 mq.
Mapp. 599, vigneto cl 2, Consistenza 1.756 mq.
Mapp. 600, vigneto cl 2, Consistenza 148 mq.
Mapp. 601, vigneto cl 2, Consistenza 205 mq.
Mapp. 604, seminativo cl 2, Consistenza 291 mq.
Mapp. 606, seminativo cl 2, Consistenza 132 mq.
Mapp. 607, seminativo cl 2, Consistenza 445 mq.
Mapp. 608, seminativo cl 2, Consistenza 436 mq.
Mapp. 610, seminativo cl 2, Consistenza 503 mq.
Mapp. 612, seminativo cl 2, Consistenza 344 mq.
Mapp. 613, seminativo cl 2, Consistenza 704 mq.
Mapp. 614, seminativo cl 2, Consistenza 921 mq.
Mapp. 615, seminativo. cl 2, Consistenza 119 mq.

Mapp. 616, seminativo. cl 2, Consistenza 15 mq.

Foglio 43

Mapp. 282, seminativo cl 2, Consistenza 1.352 mq.

Mapp. 287, seminativo cl 2, Consistenza 107 mq.

Mapp. 306, seminativo cl 2, Consistenza 1.742 mq.

Mapp. 346, seminativo cl 2, Consistenza 440 mq.

Mapp. 354, seminativo cl 2, Consistenza 950 mq.

Mapp. 415, seminativo cl 2, Consistenza 676 mq.

Mapp. 420, seminativo cl 2, Consistenza 907 mq.

Mapp. 424, seminativo cl 2, Consistenza 764 mq.

Mapp. 437, seminativo cl 2, Consistenza 324 mq.

Mapp. 439, seminativo cl 2, Consistenza 1.207 mq.

Mapp. 440, seminativo cl 2, Consistenza 169 mq.

Mapp. 441, seminativo cl 2, Consistenza 463 mq.

Mapp. 447, seminativo cl 2, Consistenza 8.701 mq.

La perizia prodotta riporta un valore stimato a corpo su tutti i beni del lotto pari a € 125.000,00.

Lo scrivente ritiene che possano essere ritenuti congrui i seguenti valori:

Terreni di cui al Foglio 42 considerati a vocazione agricola = mq. c. 12.912

Terreni di cui al Foglio 43 = mq. 17.802

dei quali le porzioni considerate a vocazione agricola sono le seguenti

Mapp. 306, seminativo cl 2, Consistenza 1.742 mq.

Mapp. 424, seminativo cl 2, Consistenza 764 mq.

Mapp. 420, seminativo cl 2, Consistenza 907 mq.

Mapp. 437, seminativo cl 2, Consistenza 324 mq.

Mapp. 441 seminativo cl 2, Consistenza 463 mq.

Mapp. 440, seminativo cl 2, Consistenza 169 mq.

Mapp. 439, seminativo cl 2, Consistenza 1.207 mq.

Terreni di cui al Foglio 43 considerati a vocazione agricola = mq. c. 5.576

Totale Foglio 42 e 43 considerati a vocazione agricola = mq. c. 18.488

I restanti mappali corrispondono ad aree con sovrastanti opere di urbanizzazione e/o a servizio dei fabbricati, pertanto il loro valore è da considerare nullo, in quanto privi di commerciabilità; peraltro per loro natura le urbanizzazioni dovranno essere oggetto di cessione alla p.a.

Mq. 18.488 x €/mq. 4,00 = € 73.952,00

ed in arrotondamento

LOTTO 6: VALORE RITENUTO CONGRUO = € 74.000,00

Il presunto valore di realizzo risulta :

€ 74.000,00 x 0,85 = € 62.900,00

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

€ 62.900,00 x 0,80 = € 50.320,00

LOTTO 7

Immobili siti in Soliera, via Stradello Morello 360 e via Arturo Toscanini 131.

Piena proprietà su fabbricato ad uso artigianale con uffici e servizi, adibito a sede della Società proprietaria, oltre all'area cortiliva di pertinenza nella

quale insiste una porzione delimitata con presenza di antenna/traliccio ad uso radiocomunicazione.

Trattasi di capannone artigianale adibito ad uso magazzino con inserito corpo uffici e servizi.

Mediocri risultano le finiture generali, normale il relativo stato conservativo e di manutenzione in relazione alla vetustà.

I beni comprendono:

Corpo uffici

Le finiture interne sono le seguenti:

- pavimentazione in materiale ceramico ed in linoleum;
- serramenti esterni in legno;
- persiane avvolgibili in pvc ed in ferro;
- porte interne tamburate;
- pareti divisorie interne in muratura di laterizio intonacata e tinteggiata, alcune in vetro e alluminio;
- scala interna in cemento armato a vista;
- presenti controsoffittature in listoni di alluminio con inseriti corpi illuminanti;
- impianto elettrico sottotraccia completo di prese, punti luce e scatole di derivazione da incasso; da verificare, adeguare e/o ripristinare;
- servizi completi delle normali ed indispensabili apparecchiature igienico sanitarie in vetrochina con rubinetterie in ottone cromato.
- centrale termica a gas metano, radiatori in ghisa e ventilconvettori.

Capannone con struttura portante prefabbricata in c.a.p.; coperture parte in copponi prefabbricati, parte in profilati metallici a shed; finestre a vetri tipo

Uglass; manto in lamiera grecata; pannelli di tamponamento in muratura in parte intonacati in parte a vista, opere di lattoneria in lamiera.

Le finiture interne sono le seguenti:

- pavimentazione in battuto di cemento liscio del tipo industriale a grandi riquadri;
- portoni carrai con aperture a libro su guide, intelaiature in profilato metallico e pannelli coibentati;
- pareti divisorie interne in muratura intonacata ed in parte a vista;
- impianto elettrico fuoritraccia;

Gli impianti in genere dovranno essere verificati, adeguati e/o ripristinati.

La recinzione sui fronti strada è realizzata con muretto in c.a. e sovrastante cancellata metallica; l'accesso alle aree cortilive è garantito per mezzo di cancelli carrai in profilati metallici a scorrimento su guide, posti rispettivamente sulla via Stradello Morello (più precisamente frontistante il piazzale facente parte del mappale 922) e sulla via Arturo Toscanini.

L'area cortiliva è in massima parte sistemata con bitume asfaltico.

L'area dell'antenna/traliccio è delimitata con recinzione metallica sorretta da paletti in ferro; l'accesso avviene in via esclusiva da via Toscanini.

All'attualità l'antenna non risulta "attrezzata" con elementi ripetitori.

Il confine verso il "Lotto 8" non risulta delimitato da recinzione.

Attualmente il ripostiglio interno al sub 2 risulta accessibile esclusivamente dal sub 4.

Si precisa che per dare "esecuzione" alla compravendita del sub 2 dovranno essere realizzate la recinzione dividente le u.i., il cancello carraio su via Toscanini con relativa pratica edilizia, lo sdoppiamento degli impianti, il tamponamento

delle aperture tra le due u.i. e l'apertura della porta nel locale ripostiglio del sub 2 con relativa pratica edilizia, il frazionamento catastale dell'area di pertinenza e l'aggiornamento della planimetria catastale, quanto altro necessario per rendere autonomi i due subalterni.

Il costo presunto per dette opere può essere indicato in € 11.000,00, oltre spese tecniche stimabili in € 3.000,00.

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 FABBRICATI

Foglio 42

mapp. 68 sub 2 – Cat. D/8 - € 10.430,36

mapp. 68 sub 3 – bene comune non censibile –area cortiliva comune a tutti i sub

mapp. 68 sub 4 – Cat. D/8 - € 15.173,50

Si precisa che l'area comprendente l'antenna/traliccio con accesso da via Toscanini non risulta censita, quindi non è individuabile catastalmente trovandosi all'interno del mapp. 68; pertanto dovrà essere oggetto di frazionamento/tipo mappale catastale ed inserimento ex novo in mappa.

Si precisa altresì che le planimetrie catastali dovranno essere aggiornate in quanto non corrispondono allo stato dei luoghi.

La prima perizia prodotta riportava un valore complessivo stimato a corpo in € 1.300.000,00

Successivamente l'integrazione di perizia del 27/06/2024 suddivideva i valori come segue:

Sub 2 € 275.000,00

Sub 4 € 835.000,00

+ aree di servizio rispettivamente al sub 2 = € 95.000,00 e al sub 4= € 92.000,00

TOTALE € 1.300.000,00

Oltre a antenna/traliccio ripetitore con accesso da via Toscanini

venivano indicati i seguenti valori:

Valore terreno area traliccio € 245.000,00

Valore usufrutto area traliccio € 75.000,00

Lo scrivente ha effettuato conteggi sulla base della documentazione grafica fornita, con le seguenti risultanze:

Consistenza sub 2: ca. mq. 1.196

Dall'esame del contratto preliminare fornito relativamente al sub 2 per € 420.000,00 risulta

€ 420.000,00 / mq. 1196 = €/mq. 351,17

Si ritiene che il suindicato valore, comprensivo dell'incidenza dell'area cortiliva assegnata, sia congruo.

Consistenza sub 4

Uffici – servizi p- T- 1 : ca. mq. 506

Capannone –magazzini/soppalchi = ca. mq. 1.120

I valori ritenuti congrui risultano i seguenti:

mq. 506 x €/mq. 700,00 = € 354.200,00

mq. 1.120 x€/mq. 350,00 = € 392.000,00

Totale sub 4 = € 746.200,00 compresa incidenza area di pertinenza residua

TOTALE SUB 2- 4 = € 1.166.200,00

All' area di ca. mq. 50 con sovrastante impianto antenna/traliccio per radiocomunicazione (in proprietà a terzi) si ritiene corretto attribuire un valore a **corpo pari a € 80.000,00**, anche tenuto conto dei canoni di cui al contratto di locazione fornito dalla proprietà; si precisa che il suindicato valore risulta di fatto vincolato alla effettiva richiesta della sola locataria, pertanto potrebbe essere suscettibile di variazione in sede di trattativa diretta con la stessa.

Per quanto sopra, in arrotondamento, risulta

LOTTO 7: VALORE RITENUTO CONGRUO = € 1.244.000,00

Il presunto valore di realizzo risulta :

€ 1.244.000,00 x 0,85 = € 1.057.400,00

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

€ 1.057.400,00 x 0,80 = € 845.920,00

LOTTO 8

Immobili siti in Soliera, via Stradello Morello 360.

Piena proprietà su appezzamenti di terreno suscettibili di edificabilità ad uso artigianale.

Trattasi di terreni a vocazione edificabile artigianale, posti in ambito periferico, con presenza di limitrofi edifici produttivi/artigianali, a confine con il precedente Lotto 7.

Il lotto nel suo insieme presenta giacitura piana e forma regolare.

La recinzione sul fronte strada è realizzata con muretto in c.a. e sovrastante cancellata metallica; l'accesso all' area è garantito per mezzo di cancello carraio

in profilati metallici a scorrimento su guide, posto sul piazzale facente parte del mappale 922.

L' area è in massima parte sistemata a verde e parcheggi, attualmente a servizio del Lotto 7.

Il confine verso il "Lotto 7" non risulta delimitato da recinzione.

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

TR.1- Tessuto artigianale-commerciale

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 assumano tutte le necessarie preventive informazioni presso la Pubblica Amministrazione, per verificare l'effettiva capacità edificatoria dei beni.

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 42

mapp. 361 – semin arbor – cl. 1 - mq. 1.190 - RD € 11,83- RA € 12,91

mapp. 362 – cortile – mq. 123

La perizia prodotta riportava un valore stimato a corpo pari a € 130.000,00.

La consistenza catastale risulta di mq. c. 1313.

Il valore unitario attribuito risulta come segue

€ 130.000,00 / mq. 1313 = €/mq. 99,01

Lo scrivente ritiene il suindicato valore congruo, dal che

LOTTO 8: VALORE RITENUTO CONGRUO = € 130.000,00

Il presunto valore di realizzo risulta:

€ 130.000,00 x 0,85 = € 110.500,00

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

€ 110.500,00 x 0,80 = € 88.400,00

LOTTO 9

Immobili siti in Comune di Soliera.

Piena proprietà su :

- 1) Porzione di fabbricato ad uso autorimessa sita in via Francesco Petrarca n. 28;**
- 2) Area di urbanizzazione sita in via Gambisa n. 74 presumibilmente uso verde pubblico;**
- 3) Area di urbanizzazione in via Roma presumibilmente uso verde pubblico/aiuola;**

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 26

mapp. 388 – vigneto – cl. 1 - mq. 54 - RD € 0,95- RA € 0,56

CATASTO FABBRICATI

Foglio 26

mapp. 251 sub 7 – C/6 – cl. 9 - mq. 10 - € 41,83

Foglio 35

mapp. 520

La perizia prodotta indicava un valore stimato a corpo pari a € 10.000,00.

Considerata la natura dei beni si ritiene di potere attribuire i seguenti valori

Foglio 26 mapp. 251 mq. c. 10,00 = € 7.000,00

Foglio 26 mapp. 388 = € 0,00 in quanto area di urbanizzazione

Foglio 35 mapp. 520= € 0,00 in quanto area di urbanizzazione

LOTTO 9 : VALORE RITENUTO CONGRUO = € 7.000,00

Il presunto valore di realizzo risulta :

€ 7.000,00 x 0,85 = € 5.950,00

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

€ 5.950,00 x 0,80 = € 4.760,00

LOTTO 10

Immobile sito in Modena, via Tarcento.

Trattasi di area di urbanizzazione ad uso ciclabile, a tutt'oggi non oggetto di cessione alla p.a.

DATI CATASTALI

L' immobile in esame è allibrato all'Agenzia del Territorio della Provincia di Modena, Comune Censuario di Modena, giuste le risultanze, come segue:

CATASTO TERRENI

Foglio 178

mapp. 225 – seminativo – cl. 1 - mq. 188 - RD € 2,08- RA € 2,28

Valore indicato nella stima prodotta € 0,00

Trattandosi di area di urbanizzazione si ritiene di aderire alle considerazioni svolte, essendo il bene privo di commerciabilità.

LOTTO 10 - VALORE RITENUTO CONGRUO = € 0,00

RIASSUNTO DEI VALORI RITENUTI CONGRUI

LOTTO 1: VALORE RITENUTO CONGRUO = € 434.000,00

LOTTO 2 : VALORE RITENUTO CONGRUO = € 210.000,00

LOTTO 3 : VALORE RITENUTO CONGRUO = € 52.000,00

LOTTO 4 : indicato come venduto

LOTTO 5 : VALORE RITENUTO CONGRUO = € 803.000,00

LOTTO 6: VALORE RITENUTO CONGRUO = € 74.000,00

LOTTO 7: VALORE RITENUTO CONGRUO = € 1.244.000,00

LOTTO 8 : VALORE RITENUTO CONGRUO = € 130.000,00

LOTTO 9 : VALORE RITENUTO CONGRUO = € 7.000,00

LOTTO 10 - VALORE RITENUTO CONGRUO = € 0,00

TOTALE € 2.954.000,00

RIASSUNTO PRESUNTI VALORI DI REALIZZO (- 15%)

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

LOTTO 2 : presunto valore di realizzo = € 178.500,00

LOTTO 3 : presunto valore di realizzo = € 44.200,00

LOTTO 5 : presunto valore di realizzo = € 682.550,00

LOTTO 6: presunto valore di realizzo = € 62.900,00

LOTTO 7: presunto valore di realizzo = € 1.057.400,00

LOTTO 8: presunto valore di realizzo = € 110.500,00

LOTTO 9 : presunto valore di realizzo = € 5.950,00

TOTALE € 2.510.900,00

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

LOTTO 1: € 295.120,00

LOTTO 2 : € 142.800,00

LOTTO 3 : € 35.360,00

LOTTO 5 : € 546.040,00

LOTTO 6: € 50.320,00

LOTTO 7: € 845.920,00

LOTTO 8: € 88.400,00

LOTTO 9 : € 4.760,00

TOTALE € 2.008.720,00

Quanto sopra ad assolvimento del fiducioso incarico conferito.

Modena, 09/04/2025

Il perito stimatore

Arch. Andrea Buggini

