

TRIBUNALE DI MODENA
SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

**** * * * * *

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 98/2025 R.G.

**** * * * * *

GIUDICE DELEGATO: DOTT. CARLO BIANCONI

**** * * * * *

CURATORE DOTT.SSA ROSANNA PIGNAGNOLI

**** * * * * *

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 dei beni immobili acquisiti alla procedura giudiziale in oggetto.

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 valutati nello stato di fatto e diritto 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, delle condizioni d'uso e degli eventuali vincoli e/o servitù attualmente presenti; le valutazioni sono da intendersi al netto delle spese tutte necessarie per regolarizzare le difformità edilizie rilevate, anche catastali e tecniche e/o per i relativi ripristini/ricostruzioni, da effettuarsi a cura della parte aggiudicataria 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. Le superfici commerciali sono calcolate secondo i criteri comunemente adottati comprendendo per intero le murature ed al 50% quelle in comune ad altre unità immobiliari.

B) BENI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

IMMOBILE B1)

Piena proprietà su porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, sita in Comune di Modena, via Paganini 55, costituita da un appartamento al piano ottavo, oltre alle parti comuni come per legge e provenienza.

L'appartamento risulta catastalmente così composto:

ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, camera, bagno, balconcino.

DESCRIZIONE

L'immobile è posto in via Paganini 55, in zona periferica nord-est, con presenza prevalente di insediamenti residenziali, sufficientemente comodo ad esercizi commerciali e servizi in genere.

Discreti risultano la viabilità di accesso ed i collegamenti stradali.



Il fabbricato condominiale d'appartenenza è costituito da abitazioni, autorimesse e locali accessori.

Presenta strutture portanti in elevazione in c.a. ed in muratura, facciate esterne in muratura faccia a vista; copertura con manto impermeabilizzante, lattonerie in lamiera preverniciata.

Normali risultano le finiture generali, nonchè il relativo stato conservativo e di manutenzione.

Le finiture sono di tipo ordinario, con :

- divisorie interne in laterizio cavo intonacate al civile e tinteggiate;
- pavimenti in materiale ceramico;
- porta d'ingresso del tipo blindato;
- porte interne in legno tamburato;
- infissi esterni in alluminio e vetro semplice; tapparelle in pvc;
- il bagno è dotato delle normali ed indispensabili apparecchiature igienico sanitarie;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto idrico a derivazione diretta dall'acquedotto comunale;
- impianto di riscaldamento con caldaia Immergas; radiatori in acciaio;
- tutti gli impianti sono da verificare e/o ripristinare e porre a norma;

(vedasi fotografie allegate)

CONFINI

L'appartamento in esame confina con corridoio comune, area cortiliva comune a sbalzo su due lati, salvo se altri e più recenti.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili sono allibrati all'Agenzia del Territorio della Provincia di Modena,



Comune Censuario di Modena, giuste le risultanze come segue:

CATASTO dei FABBRICATI

foglio 127

mapp 24 sub 130 – Via Paganini 55 – P. 8 – cat. A/2 – cl. 2 – vani c. 3 – rendita
€ 325,37

(vedasi documentazione catastale allegata).

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile di cui si tratta al momento del sopralluogo risultava locato a
in forza di contratto di locazione ultranovennale
stipulato in data 31/05/2017 rep. 78702/23597 avanti il Notaio Dott. Enrico
Spagnoli (lettera c)).

La locazione ha avuto inizio il 31/05/2017, durata anni 20, scadente quindi il
31/05/2037.

Il canone per i primi 10 anni viene scontato del 75%, per i successivi € 1.200,00 +
Iva annui.

(per la lettura integrale del contratto vedasi l'Allegato all'immobile B1)

PROVENIENZA

Il bene immobile in esame è pervenuto alla società l. con atto
di compravendita a ministero Dott. Diego De Rosa, Notaio iscritto nel Ruolo del
Distretto Notarile di Modena, in data 14/11/1988, rep. 95197/11407, registrato a
Modena il 01/12/1988 al n. 4830, trascritto a Modena il 03/12/1988 al n. 13978
part.

(vedasi atto allegato).



Gli oneri ed i patti afferenti gli immobili in esame sono quelli contemplati e/o richiamati nell'atto di provenienza, al quale si rimanda per la lettura integrale.

DATI EDILIZI

Sulla base della documentazione fornita in via telematica dal Comune di Modena in seguito a richiesta di accesso agli atti, l'unità immobiliare di cui si tratta è stata costruita in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- licenza edilizia prot. n. 8888 in data 14/12/1974; variante n. 1181/74 in data 29/01/1977.
- Abitabilità prot. n. 8550/76 in data 06/03/1978 per l'edificio a Torre denominato T1; Abitabilità prot. n. 3681/79 in data 08/07/1981 per l'edificio a Torre denominato T2, oggetto della presente.

Rispetto agli elaborati forniti dal Comune di Modena si rilevano incongruenze negli elaborati grafici; l'unità in esame risulta inserita nel fabbricato a Torre denominato T2, mentre negli elaborati forniti la corrispondenza distributiva si ha solo rispetto al "piano tipo" dell'adiacente fabbricato a Torre denominato T1. Presumibilmente trattasi di refuso, ciò nonostante lo scrivente ritiene prudenzialmente di procedere ad una decurtazione rispetto al valore di stima pari a € 5.000,00 per consentire all'eventuale acquirente la regolarizzazione edilizia dell'u.i. in questione.

Pertanto, sulla base di quanto esposto, si precisa che il giudizio di stima formulato nelle pagine seguenti farà riferimento all'attuale situazione di fatto e di diritto; le spese tutte che si renderanno necessarie per la regolarizzazione edilizia e tutti i relativi costi accessori e tecnici saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario con le modalità e la tempistica prevista dalla Legge.



(vedasi allegati)

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla scorta di quanto sin qui esposto si può concludere affermando che l'abitazione di cui si tratta è contraddistinta da aspetti sia positivi che negativi.

Tra i primi vanno considerate l'ubicazione nell'ambito della zona d'appartenenza, la discreta tipologia del fabbricato, la sufficiente vicinanza a esercizi commerciali e servizi in genere.

Tra gli aspetti negativi vanno evidenziati le dimensioni del condominio di appartenenza, la vetustà dello stesso, l' assenza di autorimessa, la necessità di adeguamento, verifica e/o ripristino degli impianti in genere.

Per quanto sopra, a parere dello scrivente, sufficiente dovrebbe risultare la relativa appetibilità di mercato.

COMPUTO METRICO

La superficie commerciale è calcolata secondo i criteri comunemente adottati, sommando le superfici effettive di ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali; al 50% quelli in comune con altre unità ed il balcone.

Le superfici così calcolate risultano le seguenti:

abitazione: ca. mq. 52,00

STIMA DEI BENI

La porzione immobiliare viene valutata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Data la ragione pratica del presente elaborato di stima, considerando altresì la



natura degli immobili oggetto di valutazione, delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per individuare il più probabile valore di mercato che gli stessi possono attualmente meritare, si è ritenuto opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo.

Pertanto, ricercati i dati di riferimento su cui articolare la stima, esperite le necessarie indagini di mercato, tenendo presente i più importanti parametri complementari a disposizione, il fine per cui è richiesta la valutazione, si ritiene di poter attribuire alla consistenza immobiliare stessa i seguenti valori precisando che gli stessi tengono conto dello stato occupazionale e comprendono l'incidenza di tutte le parti comuni come per legge e provenienza.

Abitazione

ca. mq. 52,00 x €/mq. 1.500,00 = € 78.000,00

a detrarre per regolarizzazione

edilizia € 5.000,00

€ 73.000,00

ed in arrotondamento

TOTALE IMMOBILE B1)= € 73.000,00

IMMOBILE B2)

Piena proprietà su porzione di capannone ad uso laboratorio, con annessi locali servizi, sito in Comune di Modena, Via Folloni n. 67, catastalmente individuato in un unico locale laboratorio.

Di fatto la porzione risulta così distribuita:



- al piano terra: locale laboratorio, corpo servizi igienici in muratura, locali e manufatti divisorii in legno.

- oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni come per legge e provenienza.

DESCRIZIONE

L'immobile è posto in zona artigianale-industriale posta a est del capoluogo comunale di Modena, a breve distanza dalla via Emilia Est.

Trattasi di capannone industriale avente tipologia a schiera, suddiviso in numerose porzioni immobiliari indipendenti.

Mediocri risultano le finiture generali, scadente il relativo stato conservativo e di manutenzione.

Il Capannone presenta struttura portante prefabbricata in c.a.p.; coperture parte in copponi prefabbricati, parte in lastre traslucide, con soprastante manto impermeabilizzante.

Le finiture interne sono le seguenti:

- pavimentazione in battuto di cemento liscio del tipo industriale a grandi riquadri;
- portone carraio con aperture a libro su guide, in profilati metallici, dotato di porta passa-uomo;
- finestre perimetrali in elementi di vetro tipo Uglass;
- porte interne tamburate;
- pareti divisorie interne in muratura intonacata; sono presenti locali suddivisi mediante strutture e pannelli in legno;
- impianto elettrico fuoritraccia; l'impianto risulta da controllare, adeguare e/o ripristinare ;



- i servizi igienici, inseriti in corpo di fabbrica in muratura collocato nel locale principale, sono dotati delle indispensabili apparecchiature igienico sanitarie; è presente un boiler elettrico Ocean;

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

L'area cortiliva antistante e circostante il capannone è di natura comune.

(vedasi fotografie allegate)

CONFINI

L'immobile in esame confina con ragioni mapp. 41 sub 4, ragioni mapp. 41 sub 11, area cortiliva comune sub 9, salvo se altri e più recenti.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

CATASTO dei FABBRICATI

foglio 209

mapp 41 sub 10 – via Silvino Folloni- p. T – z. c. 3 - cat. D/7 - rendita € 2.041,04

Inoltre l'elaborato planimetrico riporta i seguenti subalterni:

mapp. 41 sub 9 – via Silvino Folloni 65– P.T. - B.C.N.C. (corrisponde all'area cortiliva)

Si precisa che la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio non corrisponde allo stato dei luoghi per diversa distribuzione interna.

(vedasi documentazione catastale allegata).

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile di cui si tratta al momento del sopralluogo risultava locato a
in forza di contratto di locazione ultranovennale



stipulato in data 31/05/2017 rep. 78702/23597 avanti il Notaio Dott. Enrico Spagnoli (lettera b).

La locazione ha avuto inizio il 31/05/2017, durata anni 20, scadente quindi il 31/05/2037.

Il canone per i primi 10 anni viene scontato del 75%, per i successivi € 1.200,00 + Iva annui.

(per la lettura integrale del contratto vedasi l'Allegato all'immobile B1)

PROVENIENZA

Il bene in esame è pervenuto alla società con compravendita a ministero Dott. Giovanni Marani, Notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Modena, in data 28/07/1992, rep. 19368/9351.

Gli oneri ed i patti afferenti l'immobile in esame sono quelli contemplati e/o richiamati nel suindicato atto di provenienza, al quale si rimanda per la lettura integrale .

(vedasi allegato)

DATI EDILIZI

Sulla base della documentazione fornita in via telematica dal Comune di Modena in seguito a richiesta di accesso agli atti il fabbricato di cui è parte la porzione in oggetto, è stato costruito in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione 2132/90 in data 11/07/1991;
- Concessione 2672/91 in data 19/12/1991;
- Variante in corso d'opera in data 06/11/1992 ;

Sulla base dei documenti forniti dal Comune di Modena non risulta rilasciata abitabilità.



(vedasi allegati)

Si sono rilevate difformità rispetto ai suindicati titoli consistenti in modifiche distributive interne.

La porzioni in travetti e pannellature di legno realizzate all'interno del capannone appaiono precarie, non autorizzate e pertanto viene considerata ai fini della presente la loro integrale rimozione.

I costi presunti per i necessari ripristini delle suddette porzioni precarie, per la regolarizzazione edilizia e/o catastale delle porzioni in muratura, per relative spese tecniche e diritti, possono essere individuati indicativamente in € 6.000,00.

Detto importo verrà prudenzialmente detratto rispetto alla stima del bene, in quanto a carico dell'eventuale aggiudicatario.

In ogni caso, sulla base di quanto esposto, si precisa che il giudizio di stima di seguito formulato è da considerarsi al netto delle eventuali ulteriori spese che si renderanno necessarie per le regolarizzazioni tutte, anche catastali e tecniche, e/o per eventuali ripristini, da effettuarsi con le modalità e la tempistica previste dalla Legge, da porsi sempre a carico dell'eventuale aggiudicatario.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla scorta di quanto sin qui esposto si può concludere affermando che l'unità immobiliare di cui si tratta è contraddistinta da aspetti sia positivi che negativi.

Tra i primi vanno considerate l'ubicazione nell'ambito della zona d'appartenenza, i buoni collegamenti con le principali vie di comunicazione cittadine.

Tra gli aspetti negativi vanno evidenziati la vetustà del fabbricato, la mediocre tipologia architettonica, la necessità di adeguamento, verifica e/o ripristino degli impianti in genere, lo scadente stato di manutenzione e le mediocri finiture in



genere.

Per quanto sopra, a parere dello scrivente, scarsa dovrebbe risultare la relativa appetibilità di mercato.

COMPUTO METRICO

La superficie commerciale è calcolata secondo i criteri comunemente adottati, sommando le superfici effettive di ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali; al 50% quelli in comune con altre unità.

Le superfici così calcolate risultano le seguenti:

subalterno 10 piano T: ca. mq. 147,00

STIMA DEI BENI

La porzione immobiliare viene valutata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Data la ragione pratica del presente elaborato di stima, considerando altresì la natura degli immobili oggetto di valutazione, delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per individuare il più probabile valore di mercato che gli stessi possono attualmente meritare, si è ritenuto opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo.

Pertanto, ricercati i dati di riferimento su cui articolare la stima, esperite le necessarie indagini di mercato, tenendo presente i più importanti parametri complementari a disposizione, il fine per cui è richiesta la valutazione, si ritiene di poter attribuire alla consistenza immobiliare stessa i seguenti valori precisando che gli stessi tengono conto dello stato occupazionale e comprendono l'incidenza di tutte le parti comuni come per legge e provenienza.



subalterno 10 piano T:

ca. mq. 147,00 x €/mq. 550,00 = € 80.850,00

a detrarre per regolarizzazione

edilizia/catastale e/o ripristini € 6.000,00

€ 74.850,00

ed in arrotondamento

TOTALE IMMOBILE B2) = € 75.000,00

IMMOBILI B3)

Piena proprietà su porzioni di fabbricato ad uso autorimessa, site in Comune di Modena, Via Toscanini 289, al piano interrato, oltre alle parti comuni come per legge e provenienza.

Le unità immobiliari risultano catastalmente così composte:

SUB 97 - autorimessa al piano interrato.

SUB 98 - autorimessa al piano interrato (si precisa che detto subalterno pur risultando catastalmente intestato a _____ rispetto all'atto di provenienza sarebbe rimasto in titolarità alla _____ ; pertanto in attesa di eventuali ulteriori accertamenti non viene valutato ai fini della presente relazione).

SUB 107 - autorimessa al piano interrato.

DESCRIZIONE

Il fabbricato di appartenenza è posto in zona periferica nord-est, sufficientemente comodo ad esercizi commerciali e servizi in genere.

La zona è prettamente residenziale, discreti i collegamenti stradali.



Il fabbricato condominiale d'appartenenza è costituito da abitazioni, autorimesse e locali accessori.

Presenta strutture portanti in elevazione in c.a. ed in muratura, facciate esterne intonacate e tinteggiate; copertura con manto impermeabilizzante, lattonerie in lamiera preverniciata.

Le autorimesse presentano normali finiture generali, mediocre il relativo stato conservativo e di manutenzione.

Le finiture sono di tipo ordinario, con :

- divisorie interne in laterizio cavo intonacate al civile;
- pavimentazione in battuto di cemento liscio;
- portoni basculanti in lamiera di ferro zincato;
- impianto elettrico fuoritraccia con punto luce;
- finestre in alluminio e vetri semplici;

Tutti gli impianti sono da verificare e/o ripristinare e porre a norma; (vedasi fotografie allegate)

CONFINI

L'autorimessa sub 97 confina con vano corsia comune, ragioni sub 98, ragioni sub 107, salvo se altri e più recenti.

L'autorimessa sub 98 confina con vano corsia comune, ragioni sub 97, ragioni sub 99, salvo se altri e più recenti.

L'autorimessa sub 107 confina con vano corsia comune, ragioni sub 97, ragioni sub 108, salvo se altri e più recenti.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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



CATASTO dei FABBRICATI

foglio 128

mapp 64 sub 97 – Via Toscanini 289 – S1 - cat. C/6 – cl. 8 – cons c. mq. 24 –
rendita € 83,05

mapp 64 sub 98 – Via Toscanini 289 – S1 - cat. C/6 – cl. 8 – cons c. mq. 22 –
rendita € 76,13

mapp 64 sub 107 – Via Toscanini 289 – S1 - cat. C/6 – cl. 8 – cons c. mq. 16 –
rendita € 58,82

(vedasi documentazione catastale allegata).

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Gli immobili di cui si tratta al momento del sopralluogo risultavano locati a
----- in forza di contratto di locazione ultranovennale
stipulato in data 31/05/2017 rep. 78702/23597 avanti il Notaio Dott. Enrico
Spagnoli (lettere bb)- cc)- dd).

La locazione ha avuto inizio il 31/05/2017, durata anni 20, scadente quindi il
31/05/2037.

Il canone per i primi 10 anni viene scontato del 75%, per i successivi € 120,00 +
Iva annui per ciascuna autorimessa.

(per la lettura integrale del contratto vedasi l'Allegato all'immobile B1)

PROVENIENZA

Il sub 107 è pervenuto alla società _____ con atto di compravendita-
convenzione ad edificare a ministero Dott. Aldo Fiori, Notaio iscritto nel Ruolo
del Distretto Notarile di Modena, in data 09/09/1980, rep. 3751/1136, registrato a



Modena il 26/09/1980 al n. 7907, trascritto a Modena il 04/10/1980 al n. 12397 part.

Il sub 97 è pervenuto alla società _____ con atto di compravendita a ministero Dott. Diego De Rosa, Notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Modena, in data 23/04/1990, rep. 97728/12403, registrato a Modena il 07/05/1990 al n. 2161, trascritto a Modena il 04/10/1980 al n. 12397 part.

Il sub 98, pur essendo catastalmente intestato alla società _____ sulla base del succitato atto del Notaio Aldo Fiori, Notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Modena, in data 09/09/1980, rep. 3751/1136 risulterebbe in titolarità della società _____ ; pertanto in attesa di eventuali ulteriori accertamenti l'u.i. in questione non viene valutata ai fini della presente. (vedasi atti allegati).

Gli oneri ed i patti afferenti gli immobili in esame sono quelli contemplati e/o richiamati negli atti di provenienza, ai quali si rimanda per la lettura integrale.

DATI EDILIZI

Le unità immobiliari di cui si tratta sono state costruite in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia pratica n. 122/79 del 22/12/1979; variante in data 03/05/1982;
- abitabilità prot. n. 1814/81 in data 22/05/1982.

(vedasi allegati)

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla scorta di quanto sin qui esposto si può concludere affermando che le autorimesse di cui si tratta sono contraddistinte da aspetti sia positivi che negativi.



Tra i primi vanno considerate l'ubicazione nell'ambito della zona d'appartenenza, la discreta tipologia del fabbricato, le dimensioni del condominio di appartenenza. Tra gli aspetti negativi vanno evidenziati la vetustà del fabbricato, la necessità di adeguamento, verifica e/o ripristino degli impianti in genere, le dotazioni di autorimesse in capo alle unità abitative del complesso.

Per quanto sopra, a parere dello scrivente, scarsa dovrebbe risultare la relativa appetibilità di mercato.

COMPUTO METRICO

La superficie commerciale è calcolata secondo i criteri comunemente adottati, sommando le superfici effettive di ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali; al 50% quelli in comune con altre unità.

Le superfici così calcolate risultano le seguenti:

autorimessa sub 97 = ca. mq. 21

autorimessa sub 98 = ca. mq. 22

autorimessa sub 107 = ca. mq. 16

STIMA DEI BENI

Le porzioni immobiliari vengono valutate nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Data la ragione pratica del presente elaborato di stima, considerando altresì la natura degli immobili oggetto di valutazione, delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per individuare il più probabile valore di mercato che gli stessi possono attualmente meritare, si è ritenuto opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo.



Pertanto, ricercati i dati di riferimento su cui articolare la stima, esperite le necessarie indagini di mercato, tenendo presente i più importanti parametri complementari a disposizione, il fine per cui è richiesta la valutazione, si ritiene di poter attribuire alle consistenze immobiliari stesse i seguenti valori precisando che gli stessi tengono conto dello stato occupazionale e comprendono l'incidenza di tutte le parti comuni come per legge e provenienza.

autorimessa sub 97

ca. mq. 21 x €/mq. 700,00 = € 14.700,00

autorimessa sub 98 = non valutata ai fini della presente

autorimessa sub 107

ca. mq. 16 x €/mq. 700,00 = € 11.200,00

totale € 25.900,00

TOTALE IMMOBILI B3) = € 25.900,00

IMMOBILE B4)

Piena proprietà su appezzamenti di terreno agricolo senza sovrastanti fabbricati, siti in Comune di Modena, Strada Contrada.

DESCRIZIONE

Trattasi di appezzamento di terreno a vocazione agricola con forma planimetrica trapezoidale, giacitura piana, allo stato incolto ed utilizzato quale area ricreativa.

Parte del terreno in esame costituisce area di sedime dello stradello che collega al principale asse viario denominato sempre Strada Contrada.

Nella zona, prettamente agricola, sono presenti anche insediamenti residenziali.



L'area risulta recintata, dotata di cancello carrabile.

Sono presenti un pozzo ed alberature a medio e alto fusto.

Sono presenti nell'area dei manufatti/baracche non assentiti, i quali ai fini della presente valutazione sono considerati da rimuovere/smaltire a cura del loro proprietario o, in alternativa, dall'eventuale aggiudicatario.

(vedasi fotografie allegate)

CONFINI

Gli immobili in esame confinano in un sol corpo con ragioni mappali 250, 146, 35, 128, salvo se altri e più recenti

DATI CATASTALI:

Le particelle in esame sono allibrate all'Agenzia del Territorio della Provincia di Modena, Comune Censuario di Modena, giuste le risultanze, come segue:

CATASTO dei TERRENI

Foglio 236

mapp 127 - seminativo - cl. 2 - ha 00.25.20 - R.D. € 23,43- R.A. € 27,33

mapp 147 - seminativo - cl. 2 - ha 00.04.67 - R.D. € 4,34 - R.A. € 5,06

mapp 151 - seminativo - cl. 2 - ha 00.02.18 - R.D. € 2,03 - R.A. € 2,36

(vedasi documentazione catastale allegata)

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile risulta nella disponibilità della società proprietaria; non sono stati forniti contratti di locazione.

PROVENIENZA

I terreni in esame sono pervenuti alla società

- con atto di compravendita a ministero Dott. Giuliano Fusco, Notaio



iscritto al Ruolo del Distretto Notarile di Modena, in data 04/05/1999 rep. 58718/4933, registrato a Modena il 19/05/1999 al n. 2074, trascritto a Modena in data 27/05/1999 al n. 7622 part.

- con decreto di trasferimento del Tribunale di Modena Fallimento n. 99/84 in data 21/03/1995.

Gli oneri ed i patti afferenti gli immobili in esame sono quelli contemplati e/o richiamati nei precitati atti ai quali si rimanda per la lettura integrale.

(vedasi allegati).

DATI EDILIZI

I terreni in esame risultano a vocazione agricola, classificati come Territorio Rurale TR1 periurbano.

Si riporta uno stralcio della normativa di PUG desunto dal sito del Comune di Modena, nel quale si evincono destinazione e vincoli che di fatto ne impediscono la suscettibilità edificatoria .

Si precisa che il giudizio di stima viene formulato nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, al netto delle spese tutte necessarie per le rimozioni e/o per i ripristini dei manufatti presenti, da effettuarsi con le modalità e la tempistica previste dalla Legge, da porsi a carico dell'eventuale aggiudicatario.

COMPUTO METRICO

Le superfici commerciali dei terreni vengono assunte pari a quelle catastali.

Le superfici così calcolate risultano:

mapp. 127-147-151 : mq. c. 3205,00

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla scorta di quanto sin qui esposto si può concludere affermando che gli immobili di cui si tratta sono contraddistinti da aspetti sia positivi che negativi .



Tra i primi vanno considerate l'ubicazione, la presenza di recinzione, l'utilizzo quale zona ricreativa privata.

Tra gli aspetti negativi vanno evidenziati la limitata estensione, l'assenza di suscettività edificatoria, la previsione di realizzazione di un asse stradale.

Per quanto sopra, a parere dello scrivente, sufficiente dovrebbe risultare la relativa appetibilità di mercato.

STIMA DEI BENI

Le porzioni immobiliari vengono valutate nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Data la ragione pratica del presente elaborato di stima, considerando altresì la natura degli immobili oggetto di valutazione, delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per individuare il più probabile valore di mercato che gli stessi possono attualmente meritare, si è ritenuto opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo.

Pertanto, ricercati i dati di riferimento su cui articolare la stima, esperite le necessarie indagini di mercato, tenendo presente i più importanti parametri complementari a disposizione, si ritiene di poter attribuire alla consistenza immobiliare in esame i seguenti valori, precisando che gli stessi comprendono l'incidenza della superficie esterna all'area recintata.

mapp. 127-147-151

mq. c. 3.205,00 x €/mq. 8,00 = € 25.640,00

in arrotondamento

TOTALE IMMOBILE B4) = € 26.000,00

— OMISSIS —



mapp 497 sub 2 – posto auto - mq. c. 15 = a corpo € 9.000,00
mapp 497 sub 6 – posto auto - mq. c. 13 = a corpo € 9.000,00
mapp 497 sub 7 – posto auto - mq. c. 12 = a corpo € 9.000,00
mapp 507 sub 11 – p.S1 – autorimessa - mq. c. 14 = a corpo € 14.000,00
mapp 507 sub 17 – p.S1 – autorimessa - mq. c. 14 = a corpo € 14.000,00
mapp 507 sub 19 – p.S1 – autorimessa – mq. c. 16= a corpo € 16.000,00
mapp 507 sub 22 – p.S1 – posto auto – mq. c.15 = a corpo € 11.000,00
mapp 507 sub 24 – p.S1 – posto auto – mq. c. 15 = a corpo € 11.000,00
mapp 507 sub 28 – p.S1 – autorimessa – mq. c. 23= a corpo € 20.000,00
TOTALE IMMOBILE B6) = € 443.000,00

QUADRO RIASSUNTIVO

B1) Piena proprietà su porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, sita in Comune di Modena, via Paganini n. 55, costituita da appartamento al piano ottavo oltre alle parti comuni come per legge e provenienza.

Valore di stima: € 73.000,00

B2) Piena proprietà su porzione di capannone ad uso laboratorio con annessi locali servizi, sito in Comune di Modena, via Folloni n. 67.

Valore di stima: € 75.000,00

B3) Piena proprietà su porzioni di fabbricato ad uso autorimessa, site in Comune di Modena, via Toscanini n. 289, piano interrato (sub 97 e 107 valutati).

Valore di stima: € 25.900,00

B4) Piena proprietà su appezzamenti di terreno agricolo senza fabbricati sovrastanti, siti in Comune di Modena, Strada Contrada.



Valore di stima: € 26.000,00

B5) Piena proprietà su particelle costituite da aree di urbanizzazione (parcheggi, piazzali, aiuole, ecc.), site in Comune di Modena, via Panni – via Giardini.

Valore di stima: € 0,00

B6) Piena proprietà (intestata a PAN COSTRUZIONI S.r.l.) su porzioni di fabbricato ad uso civile abitazione e appezzamenti di terreno, site in Comune di Modena, Stradello San Marone n. 60.

Valore di stima: € 443.000,00

Totale complessivo stimato: € 642.900,00

Si ritiene a questo punto esaurito il compito affidatomi e si pongono le presenti risultanze a disposizione, in esecuzione al fiducioso incarico conferito.

Modena, 15/10/2025

Il perito stimatore

Arch. Andrea Buggini



