

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.

-OMISSIS-

LOTTO 2

Immobili siti in Bomporto, via Lazzaro Spallanzani, località Sorbara.

Piena proprietà su appezzamenti di terreno suscettibili di edificabilità ed aree concernenti opere di urbanizzazione.

Gli immobili erano compresi nel Piano particolareggiato di iniziativa privata denominato COMPARTO RESIDENZIALE "EX CANTINA POPPI" SORBARA.

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 identifica urbanisticamente i beni come segue:

Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani urbanistici attuativi AC-3.

I terreni erano parte del P.P. denominato "Ex Cantina Poppi Sorbara", approvato in data 28/05/2055 con delibera Consiglio Comunale n. 37.

Dai documenti grafici forniti i terreni venivano identificati nei lotti 1 e 2 con i seguenti parametri:

Lotto 1: sup. fondiaria mq. 834 – sup. utile mq. 845 – alloggi 12

Lotto 2: sup. fondiaria mq. 697 – sup. utile mq. 744 – alloggi 11

I mapp. 693 - 689 - 685 identificano opere di urbanizzazione, strada, verde e cabina elettrica, pertanto risultano privi di valore commerciale.

I suddetti terreni saranno da cedere alla p.a. al completamento delle opere di urbanizzazione.

Allo stato la proposta del PUG del Comune di Bomporto risulta essere stata assunta, ma non sono in vigore gli effetti della salvaguardia, che decorreranno dalla data di adozione del nuovo strumento urbanistico.

Si tenga conto che condizione necessaria per l'edificazione dovrà essere il completamento di tutte le opere di urbanizzazione e cessione delle aree alla p.a.

Appare comunque opportuno che eventuali interessati ai beni 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 Bomporto, giuste le risultanze, come segue:

CATASTO FABBRICATI

Foglio 26

mapp. 689 – cat. F/1 – mq. 1764

mapp. 693 – cat. D/1 - € 130,00

mapp. 691– cat. F/1 – mq. 697

mapp. 692– cat. F/1 – mq. 834

CATASTO TERRENI

Foglio 26

mapp. 685 – seminat arbor – cl. 1 – mq. 326 – RD € 3,36- RA € 2,95

Inizialmente la perizia prodotta indicava un valore stimato a corpo € 780.000,00.

Poi successivamente la stima veniva modificata con un valore complessivo di € 240.000,00 (integrazione del 05/12/2024 giurata il 23/12/2024)

Detto valore è stato così poi così suddiviso:

Mapp. 691 = € 112.000,00

corrispondenti al seguente valore unitario

€ 112.000,00 / mq.c. 697 = €/mq. 160,69

Mapp. 692 = € 127.000,00

corrispondenti al seguente valore unitario

€ 127.000,00 / mq. c. 834 = €/mq. 152,28

Mapp. 693 = € 0,00

Mapp. 689 = € 0,00

Mapp. 685 = € 0,00

Gli ultimi tre mappali suindicati 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. 691 = € 100.000,00

x 85%

Mapp. 692 = € 110.000,00

LOTTO 2 : VALORE RITENUTO CONGRUO = € 210.000,00

Il presunto valore di realizzo risulta:

€ 210.000,00 x 0,85 = € 178.500,00

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

€ 178.500,00 x 0,80 = € 142.800,00

— OMISSES —

RIASSUNTO DEI VALORI RITENUTI CONGRUI

LOTTO 2 : VALORE RITENUTO CONGRUO = € 210.000,00

RIASSUNTO PRESUNTI VALORI DI REALIZZO (- 15%)

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

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

LOTTO 2 : € 142.800,00

Quanto sopra ad assolvimento del fiducioso incarico conferito.

Modena, 09/04/2025

Il perito stimatore

Arch. Andrea Buggini