

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.

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

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

LOTTO 3

Immobile sito in Nonantola, via Paolo Borsellino, località Casette.

Piena proprietà su appezzamento di terreno a vocazione agricola (in precedenza suscettibile di edificabilità)

Trattasi di terreno posto in ambito periferico, con presenza di limitrofi edifici abitativi.

Il lotto nel suo insieme presenta giacitura piana con presenza di avvallamenti e forma regolare.

Attualmente l'area risulta incolta e priva di fabbricati, con presenza di arbusti ed alberature.

Il CDU fornito, datato 24/05/2024, riporta la seguente destinazione urbanistica:

Foglio 32 mapp. 518 – territorio rurale – art. 78 Disciplina PUG

DATI CATASTALI

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

CATASTO TERRENI

Foglio 32

mapp. 518 – semin arbor – cl. 3 – mq. 12.929 – RD € 88,08- RA € 100,16

La perizia prodotta riporta un valore stimato a corpo pari a € 80.000,00,

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.

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

awiss/s -

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

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

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

TOTALE € 2.510.900,00

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

LOTTO 3 : € 35.360,00

LOTTO 6: € 50.320,00

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