

PARERE DI CONGRUITA' ESTIMATIVA

Il Prof. Avv. Nicola Soldati nella in qualità di commissario liquidatore nel procedimento di liquidazione giudiziale della Soc. Cooperativa Muratori e Braccianti di Benedello Soc. Coop. a r. l., ha conferito incarico allo scrivente Puviani Stefano, nato a Modena i. 11/07/1970, Geometra libero professionista con Studio in Sassuolo (MO) Via del Pretorio 17, iscritto all'Albo dei Geometri Liberi Professionisti della Provincia di Modena con il numero 2103, di stimare le proprietà immobiliari della predetta società.

PREMESSA

1. Operazioni peritali

Dopo aver preso contatto con la con il liquidatore, lo scrivente ha attentamente analizzato la documentazione presente agli atti del procedimento, a firma Geom. Gaddi, afferente i lotti oggetto di stima, effettuando un aggiornamento delle visure ipocatastali.

In ordine alla verifica dello stato legittimato degli immobili, si precisa che lo scrivente si è basato sul materiale allegato alla relazione tecnica redatta dal Geom. Gaddi.

Lo scrivente ha tuttavia richiesto alla amministrazione competente il rilascio di CDU aggiornati, relativamente ai terreni.

2. Oggetto della presente stima

Nella scrittura della presente relazione si manterrà la medesima identificazione proposta dal Geom. Gaddi, al fine di assicurare continuità al lavoro e consentire ai lettori un più agevole raffronto dei dati.

Ciò premesso, la stima avrà ad oggetto:

- B1) la piena proprietà di una porzione di capannone artigianale posto nel comune di Pavullo nel Frignano (MO), Via Di Vittorio n. 13
- B2) la piena proprietà di un'autorimessa posta nel comune di Pavullo nel Frignano (MO), Via Giardini n. 52
- B3) il diritto di superficie di due cantine ed una soffitta poste nel comune di Pavullo nel Frignano (MO), Via Nuvolari n. 13
- B4) la piena proprietà di un immobile residenziale posto nel comune di Pavullo nel Frignano (MO), Via Sassoguidano n. 59
- B5) edicola posta nel comune di Pavullo nel Frignano (MO), Piazza Borelli
- B6) ulteriori beni non trattati dal Geom. Parrillo
- B7) ulteriori beni non trattati dal Geom. Gaddi e risultati in catasto intestati alla Soc. Cooperativa Muratori e Braccianti di Benedello Soc. Coop. a r. l.,

3. Criteri di valutazione dei beni oggetto di stima

Oggetto della presente relazione è la determinazione del più probabile valore da attribuire al complesso immobiliare oggetto di stima, al fine di consentire il massimo soddisfacimento economico conseguente alla vendita dei beni in ambito liquidatorio e in considerazione dell'attuale congiuntura economica.

Il criterio utilizzato per la quantificazione dei valori è quello sintetico-comparativo, Consistente nell'individuazione di elementi di compravendita che abbiano caratteristiche di comparabilità con il bene oggetto di analisi per forma

, vetustà dimensione, caratteristiche, destinazione d'uso, ed in ogni caso di di renderli comparabili mediante applicazione di indici di ragguaglio al bene oggetto di stima.

Sono state tenute in considerazione le caratteristiche estrinseche degli immobili, quali: posizione, zona, servizi esistenti in loco, rete viaria e quanto altro attinente alla funzionalità ed utilizzazione dei beni.

Sono state inoltre tenute presenti le caratteristiche intrinseche quali l'anno di edificazione e quindi la vetustà, la manutenzione, l'orientamento, la luminosità, il livello del piano, i materiali utilizzati per la costruzione, il grado delle finiture, la disposizione interna, l'utilizzazione funzionale dei locali, ecc..

Si è poi considerato l'andamento del mercato immobiliare per beni assimilabili, rilevando informazioni sul mercato locale per poter determinare i dati rilevanti (canoni locativi e prezzi correnti, livelli di domanda e offerta, attese degli operatori) necessari per lo sviluppo delle considerazioni di stima, completando l'indagine in comparazione con la valutazione di immobili aventi le medesime caratteristiche oggetto di compravendite anche con mediatori in loco.

I valori utilizzati nella stima derivano quindi dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni simili, reperiti da Agenzie locali e da valori desunti da pubblicazioni del settore, opportunamente valutati e ponderati in base all'esperienza personale e con il confronto di altri Tecnici del settore e in comparazione con l'archivio interno di studio.

Sono state inoltre valutate le compravendite nei volumi di interscambio al fine di individuare la recettività dei beni da alienare, cosicché sia possibile determinare correttamente il bacino di utenza.

- I -

STIMA IMMOBILIARE

LOTTO B1) CAPANNONE ARTIGIANALE

Trattasi di piena proprietà di capannone artigianale con annessi uffici ed abitazione custode, con adiacenti piccoli appezzamenti di terreno (in parte porzioni di strada pubblica), posti in Pavullo nel Frignano (MO), Via Di Vittorio n° 13.

1. Accertamenti catastali

I beni oggetto di stima intestati alla CMBB sono censiti all'Agenzia del Territorio, alla sezione del catasto fabbricati, nel Comune di Pavullo nel Frignano (MO), come segue:

- Foglio 86, mapp. 1134, sub. 4, piano T-1, cat. D/7, rendita €. 5.271,00;
- Foglio 86, mapp. 1134, sub. 5, piano T-2, cat. D/7, rendita €. 13.517,00;
- Foglio 86, mapp. 1134, sub. 6, piano 2, cat. A/2, cons. 4,5 vani, rendita €. 418,33;

Vi è inoltre il seguente bene comune non censibile:

- Foglio 86, mapp. 1134, sub. 3, ingresso pedonale, camminamento, atrio, vano scala, ascensore comuni ai sub 5-6.

Infine, alla sezione del catasto terreni, risultano i seguenti beni:

- Foglio 86, mapp. 958, seminativo, classe 3, ha 00.04.26, R.D. €. 1,08 - R.A. €. 1,10;
- Foglio 86, mapp. 960, classe 3, ha 00.05.10, R.D. €. 1,29 - R.A. €. 1,32;
- Foglio 86, mapp. 964, classe 3, ha 00.04.48, R.D. €. 1,13 - R.A. €. 1,16;

- Foglio 86, mapp. 966, classe 3, ha 00.03.08, R.D. €. 0,78 - R.A. €. 0,80;
- Foglio 86, mapp. 1134, ente urbano di ha 00.45.20.

2. Verifiche edilizie ed urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte dal Geom. Parrillo presso l'ufficio tecnico del Comune di Pavullo nel Frignano (MO) e richiamate anche dal Geom. Gaddi, sono state reperite esclusivamente le seguenti pratiche edilizie.

- Permesso di costruire n. 78 del 29/09/2003;
- Permesso di costruire n. 130 del 20/10/2004;
- Denuncia Inizio Attività n. 207 del 30/07/2005, prot. n. 14325;
- Certificato di conformità edilizia e agibilità parziale provvisorio n. 3 del 08/03/2006 rilasciato in data 18 marzo 2006.

3. Conformità edilizia

La verifica di conformità eseguita dal Geom. Gaddi sulla scorta della documentazione sopra enunciata, ha posto in evidenza la mancanza di coincidenza tra lo stato di fatto e quello di diritto nonché la mancanza di coincidenza tra stato di fatto e planimetria catastale per la realizzazione di un bagno all'interno del locale "quadri elettrici" nel capannone al piano terra. Suddetta difformità potrà essere regolarizzata mediante la remissione in pristino dello stato dei luoghi (semplice rimozione degli arredi bagno) per una spesa quantificabile in €. 500,00 che verranno detratti dal valore del compendio.

4. Descrizione dell'immobile

Trattasi di porzione di un maggiore capannone artigianale posto in Pavullo nel Frignano (MO), Via Di Vittorio n. 13, inserito in una zona principalmente a carattere artigianale/industriale, a breve distanza sia dalle principali arterie viarie locali (Via Giardini), sia dal centro storico cittadino.

Il compendio ove è inserita la porzione in oggetto sorge su di un'area cortiliva pavimentata con moduli autobloccanti, dotata di recinzione tramite muretto in c.a. sormontato da cancellata in profilato metallico zincato sul fronte strada, mentre sui restanti lati è sormontato da rete metallica plastificata sorretta da montanti in ferro.

Il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato vibrato con tamponamenti esterni in pannelli prefabbricati in graniglia di sasso e copertura a falde inclinate a doppia pendenza con elementi in c.a. prefabbricato e manto sovrastante in pannelli coibentati in alluminio.

La porzione oggetto di stima risulta essere così composta:

- capannone artigianale (sub. 4 e parte sub. 5) al piano terra servito da spogliatoi e servizi, locale "quadri elettrici" e da piccolo soppalco interno;
- porzione direzionale (parte sub. 5) al piano primo costituita da reception, sala, quattro uffici, sala riunioni, due disimpegni, ripostiglio, w.c. con anti bagno e loggia;
- appartamento (sub. 6) costituito da pranzo-soggiorno, disimpegno, ripostiglio, camera, bagno e due logge.

Le finiture interne della zona artigianale vengono di seguito sintetizzate.

Pavimentazioni in cemento liscio al quarzo.

Portoni carrai in lamiera nervata con pannelli poliuretanici rivestiti in alluminio, dotati di motorizzazione.

Finestrature a nastro dotate di motorizzazione.

Impianto elettrico e di forza elettromotrice in canale aeree tipo blindosbarra con quadri e calate alle macchine operatrici.

Impianto ad aria compressa.

Impianto idrico implementato da un pozzo provvisto di pompa aspirante.

Le finiture interne della zona direzionale/residenziale vengono di seguito sintetizzate.

Pareti intonacate e tinteggiate; divisorie interne uffici tramite pannelli mobili.

Pavimenti di tipo galleggiante in materiale ceramico formato cm 60x60; nell'appartamento è presente parquet in legno nella zona notte.

Porte interne in legno tamburato con specchiature cieche; portoncino caposcala del tipo blindato.

Finestrature con telai in alluminio anodizzato e vetrocamera; sono presenti zanzariere.

Scala interna rivestita in granito ed avente ringhiera in ferro lavorato verniciato con zone in vetro opacizzato.

Impianto elettrico a pavimento completo di derivazioni, punti luce, punti presa, ecc... per una comoda fruizione del bene.

Impianto di riscaldamento funzionante a gas metano. Negli uffici è presente caldaia murale a condensazione e mobiletti ventilconvettori; nell'appartamento è presente caldaia Immergas Eolo ed elementi radianti in ghisa con termo-arredo nel bagno.

Impianto per il condizionamento dell'aria.

Impianto idrico collegato alla rete di distribuzione comunale.

Impianto citofonico.

La zona direzionale/residenziale è inoltre servita da ascensore.

A nord del compendio ed in adiacenza allo stesso, è ubicato un piccolo appezzamento di terreno (Part. 958-964) avente forma triangolare e giacitura in declivio verso il capannone. Tale area risulta essere ricoperta da terreno di scavo e detriti di lavorazione.

I terreni di cui alle Part. 960-966 sono invece costituiti da una porzione di carreggiata stradale di uso pubblico (Via Di Vittorio) che presumibilmente doveva essere oggetto di cessione gratuita all'amministrazione pubblica mai avvenuta. La loro valutazione è quindi da ritenersi nulla.

5. Osservazioni

Al momento del sopralluogo, le porzioni oggetto di stima si presentavano in buone condizioni di manutenzione generale.

6. Confini

I beni oggetto di stima, in un unico corpo, confinano con Via Santi, strada vicinale, terreni di cui alle particelle 950-949-951 del foglio 86, Via Di Vittorio ed altre ragioni di cui al sub. 2 della part. 1134 del foglio 86; salvo se altri.

7. Sviluppo delle superfici commerciali

Si riportano di seguito gli sviluppi delle misure commerciali desunti dallo stato legittimato che, come di consuetudine, prevedono la computazione di muri perimetrali e di confine con parti comuni per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri di confine con altre proprietà in ragione di $\frac{1}{2}$ fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Stante le rispettive caratteristiche, i vari locali di servizio sono stati computati come segue:

- soppalco in ragione di $\frac{1}{3}$
- loggia fronte sud appartamento in ragione di $\frac{1}{2}$
- loggia fronte nord appartamento ed uffici in ragione di $\frac{1}{3}$

Sono quindi state ottenute le seguenti risultanze.

Zona artigianale (compreso soppalco)	mq	963,00
Zona direzionale/residenziale	<u>mq</u>	<u>500,00</u>
Totale capannone	mq	1.463,00
Portico	mq	502,00
Area cortiliva pertinenziale scoperta	mq	810,00

Ciò posto, la valutazione economica dei beni in argomento è stata eseguita a corpo e non a misura, pertanto eventuali variazioni riscontrabili sulle dimensioni riportate non ne modificheranno il valore stimato.

8. Stima del bene

Per quanto concerne i criteri di stima, si rimanda integralmente a quanto esposto al precedente cap. 4.0.

Trattandosi del bene di maggior rilevanza all'interno della proposta concorsuale, L'analisi dei principali osservatori sia privati che istituzionali evidenzia una ripresa lenta delle compravendite immobiliari ad uso non residenziale, benché la collocazione geografica del compendio oggetto di stima non sia delle più appetibile per l'individuazione di bacini d'utenza particolarmente ampi.

Il mercato di riferimento rimane quindi quello locale appenninico.

In particolare l'ufficio statistiche Tecnocasa evidenzia un aumento del 12 % delle compravendite di capannoni nel primo semestre 2017

Ed in particolare:

“Per i capannoni, che vedono un sensibile aumento del numero di compravendite, il 72% delle richieste è di locazione, il 28% d'acquisto. Da evidenziare che, rispetto allo stesso periodo del 2016, abbiamo un aumento consistente della percentuale di domanda in acquisto (+ 4 punti percentuali a discapito della locazione). Infatti, la fase di prezzi contenuti, invoglia le aziende patrimonializzate o con accesso al credito ad acquistare. La maggior parte delle richieste si orienta su metrature non superiori ai 500 mq (rispettivamente il 61,9% della domanda in acquisto e il 66,7% di quelle in locazione). Gli aspetti più importanti nella scelta dei capannoni sono l'altezza, la presenza di un'area di carico e scarico delle merci, la vicinanza alle arterie di comunicazione e il posizionamento nella zona industriale. “

I tempi di collocamento della zona sono decisamente più elevati rispetto alla media delle macro aree della provincia e si allineano fra i 18 ed i 24 mesi.

In considerazione di quanto sopra esposto, acquisite le informazioni necessarie, sono state effettuate analisi di mercato per determinare il più probabile valore dei beni analizzati; alla luce di quanto esposto nei capitoli precedenti, le indagini di mercato effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori di riferimento per destinazioni e consistenze analoghe:

- €. 400,00 / €. 500,00 al mq di s.c. per la zona artigianale
- €. 700,00 / €. 900 al mq di s.c. per gli uffici
- €. 700,00 / €. 900 al mq di s.c. per le abitazioni (custodia)

- €. 250,00 / €. 300,00 al mq di s.c. per i superfici esterne coperte
- €. 15,00 / €. 25,00 al mq per aree cortilive

Nel caso specifico, per abitazioni ed uffici si intende il valore specifico di dette destinazioni se poste al servizio di attività produttive.

Lo scrivente ritiene pertanto di esprimere le seguenti valutazioni.

Valutazione portico	€. 140.000,00
Valutazione zona artigianale	€. 433.000,00
Valutazione zona direzionale / residenziale	€. 375.000,00
Area cortiliva pertinenziale scoperta	€. 16.000,00
Valutazione terreni (part. 958-960)	€. 2.000,00
Porzioni di strada pubblica (part. 964-966)	€. 0,00
Totale Capannone	€. 966.000,00

Diconsi Euro Novecentosessantaseimila/00.

*

LOTTO B2) Autorimessa

Trattasi di piena proprietà di autorimessa posta in Pavullo nel Frignano (Mo), via Giardini sud n. 52.

1. Accertamenti catastali

Presso l'Agenzia del Territorio, alla sezione del catasto fabbricati, il bene oggetto di stima risulta essere intestato per l'intera proprietà alla CMBB ed identificato nel Comune di Pavullo nel Frignano (Mo), come segue.

- Foglio 84, mapp. 923, sub. 37, piano S1, cat. C/6, cl. 8, cons. mq 29, rendita €. 98,85.

2. Verifiche edilizie ed urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte dal Geom. Parrillo presso l'ufficio tecnico del Comune di Pavullo nel Frignano e richiamata dal Geom. Gaddi nel proprio elaborato peritale sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 171 del 21 ottobre 1998, prot. n. 78 (P.E. n. 98/5808)
- Concessione edilizia n. 143 del 02 settembre 2000, prot. n. 252 (P.E. n. 5808/2);
- Denuncia di Inizio Attività n. 33 del 19 marzo 2002, prot. n. 4857 per variazioni interne al fabbricato;
- Concessione edilizia n. 228 del 14 dicembre 2002, prot. n. 313 (P.E. n. 5808/3) per lavori di variante alla costruzione di complesso direzionale, commerciale e residenziale dell'area dell'ex consorzio agrario;
- Denuncia di Inizio Attività n. 192 del 05 agosto 2003, prot. n. 14829 per variazioni minori in corso d'opera;
- Denuncia di Inizio Attività n. 315 del 16 dicembre 2006 (P.E. 5808), con relativa dichiarazione di fine lavori protocollata in data 16 dicembre 2009;
- Denuncia di Inizio Attività n. 31 del 14 febbraio 2008 (P.E. 5808), con relativa dichiarazione di fine lavori protocollata in data 16 dicembre 2009, inerente modifiche interne al piano primo sottostrada e piano terra;
- Denuncia di Inizio Attività n. 245 del 09 ottobre 2008 (P.E. 5808), con relativa dichiarazione di fine lavori protocollata in data 03 agosto 2009.

Nessuna altra documentazione è stata reperita da parte del suddetto tecnico.

3. Conformità edilizia

La verifica di conformità eseguita sulla scorta degli elaborati progettuali allegati alla D.I.A. n° 31/2008 ha posto in evidenza la **sostanziale coincidenza tra lo stato di fatto e quello di diritto**; si segnala inoltre la sostanziale coincidenza tra stato di fatto e planimetria catastale.

4. Descrizione dell'immobile

Trattasi di autorimessa posta all'interno di un maggiore compendio polifunzionale denominato "Centro Direzionale Ariete" situato nel comune di Pavullo nel Frignano (Mo), alla via Giardini sud n. 52.

Il fabbricato si erge per quattro piani fuori terra oltre a due interrati in affaccio alla principale arteria varia cittadina; l'ingresso ai piani interrati avviene tramite una rampa accessibile direttamente da via Giardini dotata di cancello automatico scorrevole.

L'autorimessa oggetto di stima è posta al piano primo interrato ed è composta da un unico vano accessibile tramite portone basculante in lamiera grecata; al suo interno è presente pavimentazione in cemento lisciato, pareti in muratura tipo gas beton, soffitto in lastre tipo predalles ed un punto luce.

Per la sua conformazione, il locale è adatto ad ospitare una sola vettura anche di grandi dimensioni.

5. Osservazioni

Al momento del sopralluogo, la porzione oggetto di stima ed il condominio ove la stessa è ubicata si presentavano in buone condizioni di manutenzione generale. Competono al bene oggetto di stima i diritti proporzionali sugli enti ed accessori comuni, in conformità alle leggi vigenti in materia di condominio ai sensi dell'art. 1117 e succ. del Codice Civile, e come meglio precisati nel rogito di provenienza ed in particolare:

foglio 84, part. 923, sub. 3 - rampa di accesso ai garage;

foglio 84, part. 923, sub. 6 - locale contatori;

foglio 84, part. 923, sub. 7 - vano scala, ascensore, sala macchine, ecc...;

foglio 84, part. 923, sub. 15 - corsia di manovra;

foglio 84, part. 923, sub. 16 - cavedio di areazione;

foglio 84, part. 923, sub. 52 - locale contatori.

6. Confini

Come da rogito di provenienza, il bene in esame confina con corsia di manovra, ragioni . o suoi aventi causa e ragioni o suoi aventi causa; salvo se altri.

7. Sviluppo delle superfici commerciali

Si riportano di seguito gli sviluppi delle misure commerciali desunti dallo stato legittimato che, come di consuetudine, prevedono la computazione di muri perimetrali e di confine con parti comuni per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri di confine con altre proprietà in ragione di ½ fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Autorimessa mq 31,00

Ciò posto, la valutazione economica dei beni in argomento è stata eseguita a corpo e non a misura, pertanto eventuali variazioni riscontrabili sulle dimensioni riportate non ne modificheranno il valore stimato.

8. Stima del bene

Per quanto concerne i criteri di stima, si rimanda integralmente a quanto esposto

inprecedenza

Acquisite le informazioni necessarie, sono state effettuate analisi di mercato per determinare il più probabile valore dei beni analizzati; alla luce di quanto esposto nei capitoli precedenti, le indagini di mercato effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori di riferimento per destinazioni e consistenze analoghe:

- € 600,00 / € 500,00 al mq di s.c. per le autorimesse

Lo scrivente ritiene pertanto di esprimere le seguenti valutazioni.

Valutazione autorimessa € 16.000,00

Diconsi Euro Sedecimila/00.

*

LOTTO B3) Locali di servizio

Trattasi di proprietà superficiaria di due cantine ed una soffitta poste in Pavullo nel Frignano (Mo), via Nuvolari n. 13.

1. Accertamenti catastali

Presso l'Agenzia del Territorio, alla sezione del catasto fabbricati, i beni oggetto di stima risultano essere intestati per l'intera proprietà (e non solo per il diritto di superficie) alla CMBB ed identificati nel Comune di Pavullo nel Frignano (Mo), come segue.

- Foglio 84, mapp. 699, sub. 49, piano S1, cat. C/2, cl. 6, cons. mq 18, rendita € 27,89;
- Foglio 84, mapp. 699, sub. 50, piano S1, cat. C/2, cl. 6, cons. mq 13, rendita € 20,14;
- Foglio 84, mapp. 699, sub. 31, piano 4, cat. C/2, cl. 7, cons mq 4, rendita € 7,44.

2. Verifiche edilizie ed urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte dal Geom. Parrillo presso l'ufficio tecnico del Comune di Pavullo nel Frignano, e citate nell'elaborato peritale del Geom Gaddi relativamente alle porzioni immobiliari oggetto della presente stima sono state reperite le seguenti pratiche edilizie.

- **Concessione edilizia prot. n. 1003** in data 26.05.1990 e successiva **variante in corso d'opera prot. n. 90** in data 10.04.1992, con **abitabilità** decorrente dal 13.11.1992, prot. gen. n. 17.

Nessuna altra documentazione è stata reperita da parte del suesposto tecnico.

3. Conformità edilizia

Non è stato effettuato il sopralluogo di rito

4. Descrizione dell'immobile

Trattasi di due cantine contigue ed una soffitta poste all'interno del medesimo fabbricato residenziale ubicato nel Comune di Pavullo nel Frignano (Mo), alla via Nuvolari n. 13, all'interno di una zona a carattere residenziale posta nell'area Sud-Ovest della prima periferia cittadina.

Il compendio ove sono inseriti i beni oggetto di stima sorge al centro di un'area cortiliva comune interamente recintata sui quattro fronti; l'immobile presenta struttura portante in muratura con intelaiatura armata, prospetti intonacati e tinteggiati e copertura a falde inclinate.

Il fabbricato è composto da n° 15 unità abitative, n° 24 autorimesse e n° 12 locali di servizio.

Non avendo avuto accesso all'interno dell'immobile (rif. Cap. 2.0), per la relativa descrizione si rimanda integralmente alla relazione redatta dal Geom. Parrillo.

5. Osservazioni

Dai riscontri fotografici allegati alla relazione del Geom. Parrillo, le porzioni oggetto di stima si presentano in normali condizioni di manutenzione generale, così come le parti esterne dell'edificio e la relativa area cortiliva visionate direttamente dallo scrivente.

Competono al bene oggetto di stima i diritti proporzionali sugli enti ed accessori comuni, in conformità alle leggi vigenti in materia di condominio ai sensi dell'art. 1117 e succ. del Codice Civile, e come meglio precisati nel rogito di provenienza.

In particolare si segnala la presenza dei beni comuni non censibili identificati al:

- Foglio 84, mapp. 699, sub. 1, corte comune dal sub 3 al sub 55;
- Foglio 84, mapp. 699, sub. 2, portico comune ai sub 5 e 6 e dal sub 13 al sub 31;
- Foglio 84, mapp. 699, sub. 20, vano scala, ascensore, atrio ed altro locale al piano terra, locale macchine al piano 4 e disimpegno al piano S1 comuni dal sub 21 al sub 29 e dal sub 39 al sub 52.

Competono altresì tutti i patti, condizioni ed obblighi contenuti o richiamati nell'atto a ministero Notaio Aldo Barbati, relativo alla cessione di diritto di superficie e convenzione ex L. 22.10.1971 n. 865, in data 13.04.1990 rep. n. 8013/998, registrato a Pavullo nel Frignano il 26.04.1990 al n. 275 Mod. I Vol. 4 e trascritto a Modena il 12.05.1990 al part. n. 6310.

6. Confini

Come da rogito di provenienza, le due cantine, in un solo corpo, confinano con corridoio comune, cantina di cui al sub. 48 e cantina di cui al sub. 51; salvo se altri.

Come da rogito di provenienza, la soffitta confina con corridoio comune da due lati e soffitta di cui al sub. 22; salvo se altri.

7. Sviluppo delle superfici commerciali

Si riportano di seguito gli sviluppi delle misure commerciali desunti dalle planimetrie ed elaborati catastali che, come di consuetudine, prevedono la computazione di muri perimetrali e di confine con parti comuni per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri di confine con altre proprietà in ragione di $\frac{1}{2}$ fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Cantina sub. 40	mq	14,00
Cantina sub. 49	mq	19,00
Soffitta sub. 31	mq	4,00
Totale superficie locali di servizio	mq	37,00

Si segnalano possibili lievi scostamenti dalle superfici reali cagionate dall'utilizzo delle planimetrie catastali e dalla relativa approssimazione che talvolta tali elaborati palesano; ciò posto, la valutazione economica dei beni in argomento è stata eseguita a corpo e non a misura, pertanto eventuali variazioni riscontrabili sulle dimensioni riportate non ne modificheranno il valore stimato.

8. Stima del bene

Per quanto concerne i criteri di stima, si rimanda integralmente a quanto esposto

in precedenza.

Acquisite le informazioni necessarie, sono state effettuate analisi di mercato per determinare il più probabile valore dei beni analizzati; alla luce di quanto esposto nei capitoli precedenti, le indagini effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori di riferimento per destinazioni e consistenze analoghe (prive di abitazione di riferimento), riferite alla piena proprietà:

- € 150,00 / € 200,00 al mq di s.c. per locali di servizio

Bisognerà inoltre considerare il fatto che trattasi di beni non in piena proprietà bensì in diritto di superficie con prima scadenza fissata per l'anno 2089 (la rinnovabilità per un ulteriore periodo di anni 99 non verrà considerata in via cautelativa). Considerando che tale scadenza è fissata con termine oltre il naturale deperimento della struttura, il coefficiente svalutativo ritenuto congruo dallo scrivente sarà pari a 0,90 (ossia il 90% del valore riferito ad una piena proprietà).

Lo scrivente ritiene pertanto di esprimere le seguenti valutazioni.

Valutazione cantine e soffitte in diritto di superficie € 5.600,00

Diconsi Euro Cinquemilaseicento/00.

*

LOTTO B4) Fabbricato ex rurale

Trattasi di piena proprietà di fabbricato ex rurale ad uso residenziale, con annesso basso comodo e terreni, posti nel Comune di Pavullo nel Frignano (Mo), in località Sassoguidano.

1. Accertamenti catastali

Presso l'Agenzia del Territorio, i beni oggetto di stima risultano essere intestati per l'intera proprietà alla CMBB ed identificati nel Comune di Pavullo nel Frignano (MO), come segue.

Catasto fabbricati:

- Foglio 107, mapp. 530 graffato con mapp. 531, piano S1-T-1, cat. A/4, cons. 6,5 vani, rendita € 228,27;
- Foglio 107, mapp. 529, piano T-1, cat. C/2, cl. 9, cons. 8,00 mq, rendita € 20,25.

Catasto terreni:

- Foglio 107, mapp. 253, classe U, pascolo, ha 00.00.11, R.D. € 0,01 -R.A. € 0,01;
- Foglio 107, mapp. 482, classe 2, seminativo, ha 00.20.00, R.D. € 8,78 - R.A. € 7,23.

2. Verifiche edilizie ed urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte dal Geom. Parrillo presso l'ufficio tecnico del Comune di Pavullo nel Frignano, e citate nell'elaborato peritale del Geom Gaddi, relativamente alle porzioni immobiliari oggetto della presente stima sono state reperite le seguenti pratiche edilizie.

- **Denuncia di inizio attività n. 145/2006** del 08/06/2006 inerente il rifacimento della copertura nel fabbricato di cui alle particelle 530~531;
- **Denuncia di inizio attività n. 167/2006** del 08/06/2006 inerente il fabbricato di cui alla particella 529 – pratica **decaduta**.

Nessuna altra documentazione è stata reperita da parte del suesposto tecnico in considerazione del fatto che trattasi di fabbricati edificati in data antecedente il

01 Settembre 1967.

3. Conformità edilizia

Non è stato effettuato il sopralluogo

4. Descrizione dell'immobile

Trattasi di fabbricato di vecchia edificazione, con piccolo appezzamento di terreno contiguo ed ulteriore piccolo basso comodo, il tutto posto nel Comune di Pavullo nel Frignano, alla Via Sassoguidano n. 59, all'interno di un piccolissimo borgo rurale posto in zona a carattere agricolo nell'area periferica ad Est del centro cittadino.

Il compendio è posto in prossimità della strada, sotto il livello della stessa, ed è costituito da un fabbricato principale (Part. 530~531) edificato con muratura in elevazione in sasso, copertura a falde inclinate con orditura in legno e manto sovrastante in coppi.

La struttura si presenta in dubbie condizioni di staticità; in base alle risultanze catastali la stessa risulta essere composta da cinque vani ad uso cantina al piano seminterrato; soggiorno, tre camere, bagno, due disimpegni e forno al piano terra, oltre a piccola area cortiliva esclusiva; quattro locali sottotetto al piano secondo, di cui solo uno accessibile tramite finestra.

Pochi metri a nord-ovest del suddetto fabbricato è presente il basso comodo aventi le medesime caratteristiche costruttive descritte in precedenza e catastalmente composto da ripostiglio e forno con sovrastante legnaia.

In adiacenza al lato sud-est del fabbricato principale, si sviluppa l'appezzamento di terreno di cui alla particella 482 che si protrae in direzione sud con sviluppo altimetrico in declivio.

La particella 253 è invece costituita da un piccolissimo ritaglio di terreno di forma trapezoidale posta pochi metri a ovest dell'immobile di riferimento.

5. Osservazioni

Le porzioni oggetto di stima si presentano in cattive condizioni di manutenzione generale e bisognose di un massiccio intervento di ristrutturazione per essere rese abitabili.

Si precisa nel rogito di acquisto dell'immobile di cui alla part. 530~531 si scrive *"con la precisazione che detto fabbricato ha diritto alla corte identificata al foglio 107 mappale 250"*

6. Confini

Come da rogito di provenienza, il fabbricato di cui alla Particella 529 confina con strada (Via Sassoguidano), corte comune e ragioni e
..... o loro aventi causa; salvo se altri.

Come da rogito di provenienza, il fabbricato di cui alla Particella 530~531 confina con area cortiliva comune da più lati e ragioni o suoi aventi causa; salvo se altri.

Come da rogito di provenienza, il terreno di cui al mapp. 253 confina con ragioni o suoi aventi causa, corte comune, ragioni
..... o suoi aventi causa e ragioni o suoi aventi causa, salvo se altri.

Come da rogito di provenienza, il terreno di cui al mapp. 482 confina con ragioni o suoi aventi causa, ragioni o loro aventi causa e ragioni o suoi aventi causa; salvo se altri.

7. Sviluppo delle superfici commerciali

Si riportano di seguito gli sviluppi delle misure commerciali desunti dalle planimetrie catastali che, come di consuetudine, prevedono la computazione di muri perimetrali e di confine con parti comuni per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri di confine con altre proprietà in ragione di $\frac{1}{2}$ fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Stante le rispettive caratteristiche, i vari locali di servizio sono stati computati come segue:

- magazzino part. 529 in ragione di $\frac{1}{3}$
- cantine part 530~531 in ragione di $\frac{1}{2}$
- sottotetto part 530~531 in ragione di $\frac{1}{5}$
- area cortiliva esclusiva in ragione di $\frac{1}{10}$

Sono quindi state ottenute le seguenti risultanze

Corpo fabbricati con area cortiliva esclusiva	mq 173,00
Terreni agricoli (Part. 253-482)	mq 2.011,00

Si segnalano possibili lievi scostamenti dalle superfici reali cagionate dall'utilizzo delle planimetrie catastali e dalla relativa approssimazione che talvolta tali elaborati palesano; ciò posto, la valutazione economica dei beni in argomento è stata eseguita a corpo e non a misura, pertanto eventuali variazioni riscontrabili sulle dimensioni riportate non ne modificheranno il valore stimato.

8. Stima del bene

Per quanto concerne i criteri di stima, si rimanda integralmente a quanto esposto al precedente cap. 4.0.

Acquisite le informazioni necessarie, sono state effettuate analisi di mercato per determinare il più probabile valore dei beni analizzati; alla luce di quanto esposto nei capitoli precedenti, le indagini effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori di riferimento per destinazioni e consistenze analoghe bisognose di radicale intervento di ristrutturazione:

- €. 150,00 / €. 175,00 al mq di s.c. per i fabbricati
- €. 1,90 / €. 2,10 al mq per i terreni

Lo scrivente ritiene pertanto di esprimere le seguenti valutazioni.

Valutazione fabbricati ed area pertinenziale	€. 28.000,00
Valutazione terreni (part. 253-482)	€. 4.000,00
Totale	€. 32.000,00

Diconsi Euro Trentaduemila/00.

*

LOTTO B5) Edicola

Trattasi di edicola posta nel Comune di Pavullo nel Frignano (Mo), Piazza Borelli, per il quale il Geom. Parrillo non ha redatto valutazione "*così come indicato da parte committente in quanto non è certa la reale proprietà*".

1. Accertamenti catastali

Presso l'Agenzia del Territorio, alla sezione del catasto fabbricati, i beni oggetto di stima risultano essere intestati per l'intera proprietà alla CMBB ed identificati nel Comune di Pavullo nel Frignano (MO), come segue.

- Foglio 68, mapp. 402, piano T, cat. C/1, cl. 9, cons. 38 mq, rendita €. 567,17.

2. Precisazioni

Da semplice visura effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare, sulla scorta dell'attuale identificazione catastale è

risultato che sui beni oggetto di stima non sussistono vincoli, gravami, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue.

Fusione di società per incorporazione del 29/01/1996 - Registro Particolare 2021 Registro Generale 2464 - Pubblico ufficiale Notaio Vico Carlo, Repertorio 73662 del 21/12/1995 e successiva **Rettifica** a trascrizione del 15/03/2000 - **Registro Particolare 4564 Registro Generale 6496** - Pubblico ufficiale Notaio Vico Carlo, Repertorio 85630 del 22/12/1999.

Fusione di società per incorporazione del 29/01/1996 - Registro Particolare 2022 Registro Generale 2465 - Pubblico ufficiale Notaio Vico Carlo, Repertorio 73662 del 21/12/1995 e successiva **Rettifica** a trascrizione del 15/03/2000 - **Registro Particolare 4565 Registro Generale 6497** - Pubblico ufficiale Notaio Vico Carlo, Repertorio 85630 del 22/12/1999.

Costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 20/07/2002 - Registro Particolare 16232 Registro Generale 23194 - Pubblico ufficiale Notaio Voiello Rosa, Repertorio 70601 del 19/06/2002.

Conferimento in società del 18/04/2003 - Registro Particolare 7320 Registro Generale 11155 - Pubblico ufficiale Notaio Sormani Pietro, Repertorio 279297 del 27/03/2003.

Cessione di diritti reali a titolo oneroso del 09/08/2006 - Registro Particolare 18925 Registro Generale 29963 - Pubblico ufficiale Notaio Figurelli Fabrizio, Repertorio 12263 del 02/08/2006.

Fusione di società per incorporazione del 23/01/2012 - Registro Particolare 1734 Registro Generale 2252 - Pubblico ufficiale Notaio Sormani Pietro, Repertorio 382636/84289 del 21/12/2011.

Da un'analisi più approfondita delle ultime due note è emerso che antecedentemente il 2006, il diritto di superficie dell'edicola era in capo

che lo ha ceduto alla (rif. trascrizione

del 09/08/2006 R.P. 18925); non sussistono poi atti intermedi per giustificare il passaggio della quota di $\frac{1}{2}$ della proprietà superficiaria in capo ad l

azioni che lo ha poi ceduto ad

i (rif. trascrizione del 23/01/2012 R.P. 1734).

Salvo migliori e più approfondite analisi.

Allo stato **non si ritiene che CMBB detenga titoli di proprietà validi sulla porzione in esame e non se ne procederà quindi con la valutazione.**

*

LOTTO B6) Altri beni

Trattasi di n° 6 appezzamenti di terreno e n° 1 area urbana, tutti posti nel Comune di Pavullo nel Frignano (MO), per i quali il Geom. Parrillo non ha redatto valutazione.

1. Accertamenti catastali

Presso l'Agenzia del Territorio, alla sezione del catasto terreni, i beni oggetto di stima risultano essere intestati per l'intera proprietà alla CMBB ed identificati nel Comune di Pavullo nel Frignano (Mo), come segue.

- Foglio 84, mapp. 320, bosco ceduo, cl. 1, are 08 ca 33,
- Foglio 84, mapp. 670, seminativo, cl. 1, are 07 ca 63,

- Foglio 84, mapp. 743, seminativo, cl. 1, are 00 ca 80,
- Foglio 84, mapp. 749, seminativo, cl. 1, are 02 ca 80,
- Foglio 84, mapp. 750, seminativo, cl. 1, are 13 ca 61,
- Foglio 84, mapp. 761, seminativo, cl. 1, are 20 ca 41,
- Foglio 54, mapp. 362, sub 1, area urbana di mq 58, sita in via Virgilio.

2. *Precisazioni*

In base ai sopralluoghi eseguiti dallo scrivente, le particelle 670, 743, 750 e 761 sono costituiti da strade ad uso pubbliche ed aree verdi ad uso pubblico; trattasi di beni che presumibilmente dovevano essere oggetto di cessione gratuita all'amministrazione pubblica ma tale passaggio non è mai avvenuto (o non è stata eseguita la relativa voltura catastale). **La loro valutazione è comunque da ritenersi nulla.**

Per quanto concerne invece i beni di cui alle particelle 320 e 749, trattasi di aree verdi in adiacenza a via Braglia, con piantumazioni ad alto fusto, presumibilmente utilizzate come naturali barriere anti rumore; anche suddette aree potrebbero ricadere in accordi di cessione gratuita derivanti da precedenti lottizzazioni. A conferma di quanto sopra esposto, nell'attuale Piano Regolatore Generale le stesse sono individuate come Zone F e G; trattasi di zone a verde pubblico ossia aree destinate alla conservazione, integrazione e formazione di parchi e giardini di uso pubblico. Anche in questo caso quindi, **la loro valutazione è da ritenersi nulla.**

Per quanto concerne infine l'area urbana, trattasi di piccola superficie pavimentata in marmette autobloccanti posta in adiacenza a Via Virgilio, costituita da svincolo per l'accesso al cortile condominiale del compendio residenziale identificato catastalmente al Foglio 54, mapp. 362. Evidentemente anche **tale bene ha valutazione nulla** e dovrebbe essere identificato quale corte comune ai subb. 5-6-7-8 del mappale 362.

*

LOTTO B7) SERRAMAZZONI

1. *Accertamenti catastali*

I beni oggetto di stima intestati alla CMBB sono censiti all'Agenzia del Territorio, alla sezione del catasto fabbricati, nel Comune di Serramazzone (MO), come segue:

- **Foglio** 52 Mappale 49 Subalterno 25 Cat D/5

Da una indagine più approfondita presso la conservatoria dei registri immobiliari è emerso che il suddetto bene non è oggi più di proprietà della Società CMBB ma che a seguito di mancate volturazioni esso appare ancora allibrato catastalmente alla suddetta società.

RIEPILOGO

Lotto B1 A – Capannone artigianale

€. 589.000,00

Lotto B1 B – Uffici ed abitazione	€. 375.000,00
Lotto B1 C – Terreni	€. 2.000,00
Lotto B2 – Autorimessa	€. 16.000,00
Lotto B3 – Locali di servizio	€. 5.600,00
Lotto B4 – Fabbricato ex rurale	€. 32.000,00
Lotto B5 – Edicola	€. 0,00
Lotto B6 – Altri beni	€. 0,00
Lotto B7 – Altri beni	€. 0,00

Totale complessivo beni immobili €. 1.019.600,00
Diconsi Euro Unmilionezerodiciannoveseicento/00.

Per una maggior comprensione si allega:

DOC 1 Visura nominativa società
DOC 2 Estratti catastali immobili B1
DOC 3 Estratti catastali immobili B2
DOC 4 Estratti catastali immobili B3
DOC 5 Estratti catastali immobili B4
DOC 6 Estratti catastali immobili B5
DOC 7 Estratti catastali immobili B6
DOC 8 Estratti catastali immobili B7
DOC 9 Schema riepilogativo stima immobiliare

Ad evasione dell'incarico ricevuto e ringraziando per la fiducia accordata,
rimango a disposizione per eventuali chiarimenti o precisazioni.
Sassuolo, li 20 Agosto 2017

Il Tecnico

