studio tecnico
geom. Valerio De Maria

TRIBUNALE ORDINARIO di Modena

SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

*****

Liquidazione Giudiziale n. 14/2026

TPM SISTEMI S.R.L.

Giudice Delegato: Dott. Carlo Bianconi

Curatore: Dott. Francesco Bracco

*****

RELAZIONE DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

PARTE IN PROPRIETÀ E PARTE IN LEASING

Via Leopardi n. 3 – 41014 Castelvetro di Modena (MO) cell.: 338 6958889
e-mail: va.dema@libero.it pec: valerio.demaria@geopec.it
P.I. 03468710367 C.F. DMRVLR78C16F257R

RELAZIONE DI STIMA

INCARICO

Il sottoscritto Geom. Valerio De Maria, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri di Modena al n. 2402 e all'Albo dei Consulenti Tecnici e Periti presso il Tribunale di Modena, con studio a Castelvetro di Modena (MO) in Via Leopardi n. 3, veniva incaricato di identificare, descrivere e valutare il compendio immobiliare a uso produttivo posto nel Comune di Medolla (MO), Via Estensi n. 6, parte in proprietà della società in liquidazione giudiziale "TPM SISTEMI S.R.L." e parte concesso alla stessa in virtù di contratto di locazione finanziaria (leasing), il tutto di seguito meglio descritto e suddiviso in lotti.

Trattandosi di due porzioni immobiliari unite di fatto e funzionalmente collegate, nonchè per la promiscuità degli accessi, lo scrivente consiglia di procedere alla cessione dei beni in unico lotto.

*****

SOPRALLUOGHI

Dopo aver effettuato i sopralluoghi del caso, eseguito indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Medolla (MO) ed ispezioni presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale – Territorio, il sottoscritto perito si è posto nelle condizioni di estendere la seguente relazione di stima.

Lo scrivente precisa che per la stesura dell'elaborato si è avvalso delle ispezioni ipotecarie, senza l'ausilio di certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c. attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

*****

LOTTO A – Piena proprietà su porzione del fabbricato industriale posto in Comune di Medolla (MO), Via Estensi n. 6, con area esclusiva e zona uffici e servizi su due piani fuori terra.

DESCRIZIONE CATASTALE

La consistenza immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Medolla (MO) come segue:

Foglio 18 – Particella 309

Sub.	Indirizzo	Piano	Categ.	Cl.	Consist.	Rendita
1	Via Estensi n. 6	T-1	D/7	-	-	€ 21.307,30

Oltre alla particella 309 sub. 2 – area esclusiva del sub. 1, così come meglio specificato nell'elaborato planimetrico prot. n. MO0018516 presentato in data 08/03/2018.

Intestati catastali:

1. TPM SISTEMI S.R.L. (C.F. 03450170364) con sede in Medolla (MO); proprietà per 1/1.

*****

PROVENIENZA

La consistenza immobiliare in esame è pervenuta alla società "TPM SISTEMI S.R.L." in virtù delle seguenti compravendite, debitamente registrate e trascritte nei pubblici uffici:

- atto a ministero Notaio Paolo Vincenzi di Carpi in data 15/01/2014, Repertorio n. 269450, per la porzione ex mappale 62 sub. 12 (ora parte del mappale 309);
- atto a ministero Notaio Paolo Vincenzi di Carpi in data 15/01/2014, Repertorio n. 269451, per le porzioni ex mappale 62 subb. 13 e 14 e per la porzione ex

mappale 124 sub. 7 (ora parte del mappale 309);

- atto a ministero Notaio Paolo Vincenzi di Carpi in data 15/01/2014, Repertorio n. 269452, per la porzione ex mappale 62 sub. 11 (ora parte del mappale 309).

I vincoli e gli oneri afferenti agli immobili sono quelli citati e/o riportati nei suddetti atti di provenienza.

*****

CONFINI

La consistenza in esame in un sol corpo confina con ragioni di cui alle particelle 307, 204, 206, 205 e 305 del foglio 18 di Medolla (MO), area comune, salvo se altri e più precisi confini.

*****

DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

La porzione in esame è nella disponibilità della società "TPM SISTEMI S.R.L.".

*****

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per questo capitolo, al fine di rispondere al quesito posto, è stata svolta presso gli Uffici Tecnici del Comune di appartenenza una ricerca indiziale e non sostanziale, non potendo il sottoscritto perito sostituirsi al debitore per regolarizzare le difformità eventualmente riscontrate, riferendo pertanto solamente gli elementi indiziali.

L'immobile a seguito degli eventi sismici di forte intensità del 20 e 29 maggio 2012 è stato ricostruito in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 170/2015 inoltrata il 28/11/2014 con prot. n. 24087 per intervento di demolizione e ricostruzione di fabbricato ad uso magazzino con struttura in c.a.p. e pannelli di tamponamento.
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività in variante alla SCIA n. 170/2015

assunta agli atti il 15/05/2018 con Prot. Generale 17340.

- Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità (CEA ordinaria) assunta agli atti il 07/06/2018 con Prot. Generale 21332.

Il consulente ha verificato la sostanziale corrispondenza tra le opere realizzate e i suddetti titoli abilitativi; eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa che il cortile sul fianco sud, attualmente recintato con barriera stradale e occupato con rimanenze ed attrezzature della società "TPM SISTEMI S.R.L.", ricomprende area di uso comune ai mappali 309, 307 e 126.

*****

DESCRIZIONE PARTICOLARE E CONSISTENZA

La porzione di fabbricato ad uso produttivo è ricompresa nel comparto industriale artigianale al confine fra i Comuni modenesi di Medolla, San Prospero e Cavezzo, a breve distanza da servizi e nei pressi della Strada Statale n. 12 "Canaletto", rete viaria extraurbana di primaria importanza.

L'edificio ha una struttura prefabbricata in conglomerato cementizio armato; pilastri a ginocchio per il sostegno delle vie di corsa dei carriponte; tamponamenti con pannelli prefabbricati e finitura esterna in graniglia di marmo di colore bianco nella zona produttiva e grigio chiaro nel blocco uffici e servizi; copertura a shed con l'inserimento di lucernari apribili; manto in lamiera grecata; lattonerie in lamiera preverniciata.

Sulla copertura è installato impianto fotovoltaico con potenza di circa 42 kWp, sistema progettato per generare energia elettrica destinata principalmente all'autoconsumo dell'edificio stesso.

Il cortile perimetrale esclusivo è parzialmente recintato, con pavimentazione in

battuto di cemento o asfaltato; si evidenzia che le ridotte dimensioni degli spazi esterni sono insufficienti alla manovra degli autocarri e alla movimentazione delle merci.

Per la distribuzione interna dell'unità immobiliare si rimanda agli elaborati grafici in atti.

La porzione di capannone ha forma rettangolare ad un solo piano fuori terra (altezza sottotrave di circa 6,70 metri così come riportato sulla planimetria catastale), con al suo interno una zona uffici e servizi disposta su due livelli, tra loro collegati da scale metalliche a giorno.

Le finiture sono apprezzabili, considerata anche la recente epoca di costruzione, in discreto stato manutentivo e di conservazione.

La zona produttiva ha una pavimentazione in battuto di cemento lisciato; portoni industriali a libro con porta pedonale; serramenti in alluminio verniciato con vetrocamera; impianto di illuminazione ordinaria e distribuzione forza motrice realizzato con canale esterne; riscaldamento a pavimento; impianto di allarme con videosorveglianza.

Si precisa che nel capannone è stata realizzata una vasca interrata per robot di saldatura.

La zona uffici e servizi ha una pavimentazione in gres porcellanato; rivestimenti dei bagni e dei locali di servizio al personale in piastrelle ceramiche; apparecchi igienico sanitari in vetrochina o similare; porte interne in legno tamburato; porte di collegamento tra la parte direzionale e la zona produttiva del tipo tagliafuoco; infissi in alluminio a taglio termico; pareti e soffitti tinteggiate al civile; controsoffittature ove presenti con l'inserimento di luci a basso consumo; impianti tecnologici generalmente sottotraccia; sistema di riscaldamento e raffrescamento con ventilconvettori; riscaldamento integrato con termoarredo negli spogliatoi e nei servizi igienici; acqua

calda sanitaria prodotta da pompa di calore.

Si precisa inoltre che la porzione in esame è collegata ad unità immobiliare in adiacenza distinta catastalmente dalla particella 307 sub. 1, sempre utilizzata dalla società "TPM SISTEMI S.R.L.", ma soggetta a contratto di locazione finanziaria (leasing), meglio descritta al lotto B del presente elaborato peritale.

Le superfici commerciali della porzione immobiliare in questione, misurate in scala planimetrica secondo gli usi (1/2 di portico; 1/10 dell'area di pertinenza ad uso esclusivo;), comprensive delle pareti divisorie, dei muri interni e perimetrali per intero e delle murature a confine per metà, sono le seguenti:

- Porzione di capannone a piano terra con area esclusiva: circa 2.242 mq.
- Porzione ad uso uffici e servizi a piano terra e primo: circa 384 mq.

*****

STIMA

Definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile da stimare, tenuto conto della destinazione e consistenza, appare opportuno usare il metodo sintetico comparativo, con indicazione del più probabile valore di mercato attraverso confronto con prezzi normali di compravendita verificatisi in zone limitrofe, noti o assunti con apposita informazione (borsini immobiliari, banca dati OMI), relativi a beni in condizioni simili o equiparabili.

Lo scrivente ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Si precisa inoltre che la valutazione ricomprende i sistemi di sollevamento e movimentazione carichi pesanti (gru a ponte – gru a bandiera – gru a colonna), nonchè il sistema di aspirazione dei fumi di saldatura con bracci aspiranti e relativi accessori

d'uso.

Le misure sottoriportate sono puramente indicative per comporre un calcolo analitico.

Avremo pertanto:

- Porzione di capannone produttivo a piano terra con area esclusiva:

  circa 2.242 mq. x € 600,00 = € 1.345.200,00

- Porzione ad uso uffici e servizi a piano terra e primo:

  circa 384 mq. x € 950,00 = € 364.800,00

  Sommano complessivamente € 1.710.000,00

Si adotta la riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 c.p.c.), per cui si avrà:

€ 1.710.000,00 – 5% = € 1.624.500,00

Valore di mercato del lotto A arrotondato in € 1.625.000,00

(Euro unmilioneseicentoventicinquemila/00)

*****

Tutto quanto sopra esposto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Castelvetro di Modena, 13 aprile 2026.

Il Tecnico

Geom. Valerio De Maria

