

TRIBUNALE DI BRESCIA

Sezione Fallimentare

Fallimento n. 170/2005

IMMOBILIARE MARE S.p.a. con sede in Brescia in Via Sorbanella 30

c.f. 00671850493

Giudice Delegato: Dott. Gianluigi Canali

Curatore: Dott. Antonio Passantino

PERIZIA DI STIMA SUI BENI IMMOBILI IN MODENA

Premessa e quesito

Individuazione catastale

Relazione catastale storica ventennale

Provenienza

Relazione storica ventennale sulle provenienze

Carichi pregiudizievoli – iscrizioni

Regolarità urbanistico – edilizia

Coerenze

Consistenza

Rapporti condominiali

Descrizione degli immobili

Stima del valore di mercato

Imposta Comunale sugli Immobili ICI

Note sugli immobili in Modena, località Boggiovara, Via Gambigliani Zoccoli 12

Premessa e quesito

Il sottoscritto arch. Eugenio Acchiappati, nominato perito in data 14.05.2005 dal G.D. Dott. G. Canali per la valutazione dei beni acquisiti alla massa del Fallimento in epigrafe, il giorno 06 ottobre 2005 compariva innanzi al G.D. e, prestato il giuramento di rito, dichiarava di accettare l'incarico.

Sulle generalità rispondeva: sono EUGENIO ACCHIAPPATI nato a Iseo il 04.02.1945, residente a Brescia in via Corsica 114 e con studio in Via F. Carini 4, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia al n. 189 dall'anno 1972 e all'Albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale al n. 54 Categoria II Industriale a seguito di revisione Albo dei Consulenti Tecnici del 03.08.1995. Il Giudice Delegato gli affidava l'incarico di:

- *accertare e individuare i beni immobili di proprietà della Immobiliare Mare S.p.a. fallita;*
- *determinare il valore corrente di mercato di detti beni con riferimento alla vendita in sede fallimentare;*
- *individuare eventuali contratti di locazione, contratti preliminari, trascrizioni e iscrizioni gravanti sulle unità immobiliari;*
- *verificare l'esistenza delle prescritte condizioni di legge relative alle norme urbanistico – edilizie;*
- *procurare la documentazione specifica necessaria per la vendita (documentazione catastale, estremi per il calcolo dell' ICI di legge, coerenze);*
- *ricostruire storicamente, con estensione al ventennio precedente la data del Fallimento, la situazione catastale e la provenienza.*

Il G.D. Dott. G. Canali autorizzava l'esperto arch. Eugenio Acchiappati ad accedere ai Pubblici Uffici per le ricerche del caso; uffici comunali e dell'Agenzia del

Territorio; in particolare autorizzava lo stesso tecnico ad effettuare visure e ad acquisire le planimetrie catastali e altri documenti riguardanti gli immobili oggetto di valutazione.

A seguito dell'incarico affidatogli il sottoscritto procedeva ad acquisire la documentazione necessaria, di tipo ipotecario e catastale e urbanistico – edilizia, presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio e presso gli Uffici Comunali; effettuava ispezione agli immobili e si procurava gli elementi documentali per la stima dei beni.

Completate tutte le operazioni preliminari è ora in grado di relazionare quanto segue.

La Società Immobiliare Mare S.p.a. con sede in Genova risulta essere proprietari, in forza dei titoli più sotto riportati, di:

- due uffici e due posti auto in Via Notari ai numeri civici 99 e 107/A, nel complesso immobiliare condominiale denominato “Residenziale Schiocchi” corpo “E”;
- di un garage e di una cantina, fra loro comunicanti in Via Scaglia Est al numero civico 136, facenti parte di un ampio fabbricato ad uso commerciale e direzionale denominato “Direzionale Diamante”.

Individuazione catastale

Comune di Modena (codice F257) N.C.E.U. foglio 155

- **Mappale 75 sub 14** Zona cens. 2 Cat. A/10 classe 4 Cons. vani 4,5
Rendita €. 1.846,00 Via Giuseppe Notari n. 99 piano 2, interno 3, Scala A, Edificio E; intestazione Immobiliare Mare S.p.a. con sede in Genova; trattasi di un ufficio;

- **Mappale 75 sub 152** Zona cens. 2 Cat. A/10 classe 4 Cons. vani 9
Rendita €. 3.672,01 Via Giuseppe Notari piano 1; ex variazione per fusione del 24.10.1996 n. 7106.1/1996 in atti dal 14.11.1996; intestazione Immobiliare Mare S.p.a. con sede in Genova; trattasi di un ufficio;
- **Mappale 75 sub 142** Zona cens. 2 Cat. C/6 classe 3 Cons. mq. 12
Rendita €. 42,14 Via Giuseppe Notari piano S1; ex variazione per classamento del 14.12.1993 n. 6857.2/1993 in atti dal 13.06.1998; intestazione Immobiliare Mare S.p.a. con sede in Genova; trattasi di un posto auto;
- **Mappale 75 sub 143** Zona cens. 2 Cat. C/6 classe 3 Cons. mq. 12
Rendita €. 42,14 Via Giuseppe Notari piano S1; ex variazione per classamento del 14.12.1993 n. 6857.2/1993 in atti dal 13.06.1998; intestazione Immobiliare Mare S.p.a. con sede in Genova; trattasi di un posto auto;
- **Mappale 78 sub 46** Zona cens. 2 Cat. C/2 classe 5 Cons. mq. 11
Rendita €. 35,22 Via Scaglia Ovest piano S1; (in realtà Via Scaglia Est) ex variazione per revisione di classamento del 23.12.1992 n. 7302.2/1992 in atti dal 20.04.2000; intestazione Immobiliare Mare S.p.a. con sede in Genova; trattasi di una cantina;
- **Mappale 78 sub 89** Zona cens. 2 Cat. C/6 classe 5 Cons. mq. 15
Rendita €. 72,82 Via Scaglia Ovest piano S1; (in realtà Via Scaglia Est) ex variazione per revisione di classamento del 23.12.1992 n. 7302.2/1992 in atti dal 20.04.2000; intestazione Immobiliare Mare S.p.a. con sede in Genova; trattasi di un'autorimessa.

Relazione catastale storica ventennale

per gli immobili edificati sul mappale 75

anteriormente al ventennio il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato che comprende gli immobili distinti dal mappale 75, con subalterni 14 152 142 143, era distinto in Catasto Terreni al foglio 155 mappale 75 classificato Ente Urbano di are 32.69 dal 04.05.1982; dal 21.06.1982 per variazione n. 210782 la consistenza si riduceva ad are 31.36, con la medesima qualità e classe di Ente Urbano. La realizzazione dell'immobile ha poi comportato le seguenti trasformazioni in Catasto Fabbricati.

Mappale 75 sub 14

al 31.12.1986 - L'u.i.u. viene costituita con denuncia n. 10878.2/1986 e in atti dal 24.02.1994; stessi erano i dati censuari, ad eccezione della rendita, allora di £. 2.880;

al 29.06.1989 - con denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni (VSI) n. 4938/1989 in atti dal 03.07.1996, l'u.i.u. viene variata con nuova planimetria ma senza attribuzione di dati censuari;

al 06.06.1997 - a seguito di voltura n. 8364.1/1997 la rendita catastale viene portata a £. 3.555.000, che diventeranno €. 1.836,00.

Variazioni negli intestati:

al 31.12.1986 – Società per risanamento di Napoli S.p.a.

dal 07.11.1996 – Casali Elena e Severi Alessandra

dal 06.06.1997 – Aprile Multiservices S.r.l.

dal 24.07.1998 – Aprile Multiservices S.p.a.

dal 02.10.2001 – Immobiliare Mare S.p.a. con sede in Genova.

Mappale 75 sub 152

La particella deriva per fusione da due particelle soppresse, identificate in precedenza dai sub 10 e sub 20;

al 31.12.1986 – Le u.i.u. sub 10 e sub 20 vengono costituite con denuncia n. 10878.2/1986 e in atti dal 24.02.1994; i dati censuari erano

sub 10 zona 2 cat. A/10 classe 4 cons. vani 6,5 Rendita £. 4.160

sub 20 zona 2 cat. A/10 classe 4 cons. vani 2,5 Rendita £. 1.600

al 01.01.1992 – per variazione del quadro tariffario le rendite diventano di £.

5.135.000 per il sub 10 e di £. 1.020.000 per il sub 20;

al 24.10.1996 – vengono soppresse entrambe le u.i.u. sub 10 e sub 20 e per loro fusione si genera l'unità identificata dal sub 152 con i dati censuari già sopra riportati.

Variazioni negli intestati:

al 31.12.1986 – Società per risanamento di Napoli S.p.a.

al 29.11.1990 - per il sub 10 Aprile Multiservices S.r.l.

al 12.05.1995 – per il sub 20 Aprile Multiservices S.r.l.

al 24.07.1998 – per il sub 152 Aprile Multiservices S.p.a.

dal 02.10.2001 – Immobiliare Mare S.p.a. con sede in Genova.

Mappale 75 sub 142

Mappale 75 sub 143

Entrambe le particelle derivano da Denuncia di Variazione per Frazionamento n.

6857.1/1993 del 14.12.1993 in atti dal 03.09.1994; variazione mediante la quale le originarie particelle 125 e 126 sono state soppresse e ne hanno generato 25 nuove, numerate dal 127 al 151, comprese quelle in esame distinte dai n. 142 e 143.

Le originarie 125 e 126 erano state costituite nel 1991 con denuncia n. 12.1, recepita dagli uffici il 15.03.1994 e in atti dal 20.04.1994.

Il classamento è stato attribuito ai mappali in esame all'atto della variazione citata del 1993 ma risulta recepito in atti dal 13.06.1998; dati di classamento più sopra riportati alla voce individuazione catastale.

Variazione nelle intestazioni:

per le particelle soppresse 125 e 126:

dal 12.11.1991 – Sviluppo Immobiliare S.p.a. con sede in Modena

dal 15.03.1994 – Società pel Risanamento Napoli S.p.a.

per le particelle 142 e 143:

dal 14.12.1993 - Sviluppo Immobiliare S.p.a. con sede in Modena

dal 03.03.1995 - Sviluppo Immobiliare S.p.a. con sede in Campogalliano

dal 12.06.1996 – Aprile Multiservices S.r.l. con sede in Modena

dal 24.07.1998 - Aprile Multiservices S.p.a. con sede in Modena

dal 02.10.2001 – Immobiliare Mare S.p.a. con sede in Genova.

per gli immobili edificati sul mappale 78

il terreno sul quale insiste il fabbricato che comprende le u.i.u. distinte con i sub 46 e 89 era distinto in Catasto Terreni al 21.06.1982 con l'identificativo 59 del foglio 155, di ettari 1.94.93 con qualifica di Ente Urbano, in forza di Tipo di Frazionamento prot. 210682 in pari data, in atti dal 18.12.1985.

Per variazione con particella (fusione) del 16.12.1988 n. 901612.2/1988 in atti dal 24.03.1994, Tipo Mappale 5295/88, la particella 59 del foglio 155 aumentava la consistenza ad Ettari 2.15.73 e per contestuale Frazionamento si generava la particella 78 di are 30.00.

Con Tipo Mappale n. 4103.1/1992 del 05.12.1992 in atti dal 07.09.1994 la consistenza della particella 78, Ente Urbano, diventava dei are 29.54.

Mappale 78 - sub 46 - sub 89

Con denuncia del 23.12.1992 n. 7302.2/1992 venivano costituite le due u.i.u. distinte dagli identificativi sub 46, C/2 di mq.11, e sub 89, C/6 di mq. 15.

Con contestuale revisione nel classamento veniva attribuita la rendita di £. 68.200, poi €. 35,22 al sub 46 e di £. 141.000, poi €. 72,82, al sub 89.

Variazione nelle intestazioni:

dall'impianto meccanografico del 27.01.1974 in Catasto Terreni Soc. in nome collettivo Zetratre di Zanasi Gianpaolo e C. con sede in Modena
dal 09.10.1993 – Spa per Risanamento di Napoli con sede in Napoli
in Catasto Fabbricati:

dal 23.12.1992 – Sviluppo Immobiliare S.p.a. con sede in Modena

dal 23.09.1993 – Aprile Multiservices S.r.l. con sede in Modena

dal 24.07.1998 - Aprile Multiservices S.p.a. con sede in Modena

dal 02.10.2001 – Immobiliare mare S.p.a. con sede in Genova.

Provenienza

per atto di compravendita del notaio Riccardo Ridella in Genova del 02 ottobre 2001 rep. 53464 racc. 13557, trascritto a Modena il 26.10.2001 Registro Particolare 18363 e Registro Generale 27388.

Con tale atto la Soc. Aprile Multiservices S.p.a. con sede in Modena vendeva alla Immobiliare Mare S.p.a. con sede in Genova gli immobili in Modena distinti al N.C.E.U. foglio 155 mappale 75 sub 14 152 142 143 e mappale 78 sub 46 e sub 89.

Prezzo della compravendita £. 600.000.000, di cui £. 433.215.000 parte acquirente si impegna a pagare entro e non oltre il 31.12.2001; £. 166.785.000 a saldo con accollo del pagamento alla Banca Mediocredito S.p.a. con sede in Torino, in estinzione della quota residua di finanziamento concesso con atto a rogito del notaio Rolando Ramacciotti di Modena il 06.06.1997 rep. 36157 racc. 6710, registrato a Modena il 25.06.1997 al n. 2005, con ipoteca iscritta, sugli immobili distinti dal foglio 155 mappale 75 sub 152, ex sub 10 e sub 20, e sub 14, il 28.06.1997 RP. 2324 RG. 12819.

Con precedente atto del notaio Rolando Ramacciotti del 24.07.1998 rep. 38065 racc. 7205, registrato a Modena il 31.07.1998 al n. 3148 e trascritto a Modena il 08.09.1998 R.P. n. 11685 R.G. n. 17895, la Soc. Aprile Multiservices S.r.l. si era trasformata in Aprile Multiservices S.p.a.

Le proprietà della Soc. modificata nella ragione sociale erano le medesime di cui all'atto sopra citato del 2001.

Relazione storica ventennale sulle provenienze

mappale 75 sub 14

Anteriormente al ventennio l'ufficio in Modena in Via Notari 99 distinto catastalmente come sopra era di proprietà della Società per il Risanamento di Napoli S.p.a., con sede in Napoli.

- **Trascrizione RP. 3938 RG. 5413 del 21.03.1990**

relativa ad atto del notaio Giovanni Marani del 21.02.1990 rep. 16969 racc. 8379 mediante il quale certo signor Severi Federico acquistava dalla Società per il Risanamento di Napoli S.p.a. le u.i.u. destinate a uffici in Modena distinte al foglio 155 mappale 75 sub 14 e sub 20.

Il detto signor Severi Federico decedeva in Modena il 07.11.1996 senza altri legittimari oltre alla madre Signora Elena Casali; i testamenti olografi del defunto vennero pubblicati rispettivamente dal notaio Biagio di Pietro il 12.11.1996 n. 130603/23479, registrato a Lecce il 18.11.1996 al n. 3775 e dal notaio Giovanni Marani il 18.11.1996 n. 22316/10835 registrato a Modena il 21.11.1996 al n. 5342; con i testamenti il de cuius univocamente istituiva erede universale la Signora Alessandra Severi e legataria per il solo diritto di usufrutto la propria madre Signora Elena Casali e nominava legatari per altri beni i Signori Marco Bini e Vincenzo Severi, denuncia di successione registrata a Modena il 14.04.1997 al n. 217 vol. 952.

Con atto ricevuto dal Cancelliere della Pretura Circondariale di Modena il 26.01.1997 rep. N. 227, trascritto a Modena il 28.01.1997 Reg. Part. 1876, la Signora Elena Casali rinunciava al legato in sostituzione di legittima, chiedeva la propria quota di legittima pari ad 1/3 ex art. 538 C.C. ed accettava l'eredità a lei spettante con beneficio d'inventario.

Con atto a rogito del notaio Rocco Mancuso di Verenole (Le) del 17.04.1997 n. 637/428, registrato a Lecce il 18.04.1997 al n. 1370, il legatario Signor Vincenzo Severi riconosceva alla Signora Elena Casali la qualità di legittimaria ed il conseguente diritto alla quota di riserva sull'eredità del Signor Federico Severi.

Con atto a rogito del notaio Giovanni Marani in Modena del 24.04.1997 n. 22611/10989, registrato a Modena il 13.05.1997 al n. 2207 la Signora Alessandra Severi erede testamentaria ed il legatario Signor Marco Bini riconoscevano alla Signora Elena Casali la qualità di legittimaria ed il conseguente diritto alla quota di riserva sull'eredità del Signor Federico Severi.

- Trascrizione RP. 8525 RG. 12814 del 28.06.1997

relativa all'atto del notaio Rolando Ramacciotti del 06.06.1997 rep. 36156 racc. 6709 registrato a Modena il 25.06.1997 al n. 3389; accettazione di eredità di Severi Federico deceduto il 07.11.1996 a favore di Severi Alessandra e Casali Elena; la successione non risulta essere stata trascritta.

Trascrizione RP. 8526 RG. 12815 del 28.06.1997 relativa allo stesso atto del notaio Rolando Ramacciotti di cui al punto precedente, in forza del quale le Signore Severi Alessandra e Casali Elena cedono e vendono alla Soc. Aprile Multiservices S.r.l. con sede in Modena l'immobile di cui trattasi, mappale 75 sub 14.

mappale 75 sub 152 (ex sub 10 e sub 20)

Anteriormente al ventennio le due u.i.u. destinate a ufficio in Modena in Via Notari 107/A distinte catastalmente dai sub 10 e sub 20 del mappale 75 erano di proprietà della Società per il Risanamento di Napoli S.p.a., con sede in Napoli.

- **Trascrizione RP. 3938 RG. 5413 del 21.03.1990**

relativa all'atto di compravendita a rogito del notaio Giovanni Marani del 21.02.1990 rep. 16969 racc. 8379, registrato a Modena il 09.03.1990 al n. 1320; mediante il quale il già citato Signor Federico Severi acquistava dalla proprietaria Società per il Risanamento di Napoli S.p.a., con sede in Napoli, l'immobile distinto con il sub 20 del mappale 75.

- **Trascrizione RP. 15944 RG. 23162 del 15.12.1990**

relativa all'atto del notaio Rolando Ramacciotti del 29.11.1990 rep. 22893 racc. 4007, registrato a Modena il 07.12.1990 al n. 5951; mediante il quale la Soc. Aprile Multiservices S.r.l. acquistava dalla Società per il Risanamento di Napoli S.p.a. il subalterno 10 del mappale 75.

La Società per il Risanamento di Napoli S.p.a. aveva costruito un centro residenziale denominato "Residenziale Schiocchi" su suolo di sua proprietà, acquistato con atto del notaio C. Selvaggi di Roma in data 09.10.1973 rep. 33203, registrato a Roma il 24.10.1973 al n. 6184 e trascritto a Modena il 16.10.1973 al n. di Registro Particolare 11704 e con atto del notaio C. Rungi di Napoli il 01.04.1974 rep. 11149 racc. 6628, registrato a Napoli il 22.04.1974 al n. 4393 e trascritto a Modena il 29.04.1974 al n. di Registro Particolare 5541.

- **Trascrizione RP. 6342 RG. 9195 del 20.05.1995**

relativa all'atto del notaio Rolando Ramacciotti del 12.05.1995 rep. 31727 racc. 5908, registrato a Modena il 30.05.1995 al n. 2502: mediante il quale il Signor Federico Severi vendeva ad Aprile Multiservices S.r.l. l'immobile distinto dal sub 20 del mappale 75. L'unità era stata acquistata dal Signor Severi con l'atto di cui alla trascrizione 3938 del 1990 riportata più sopra relativamente al sub 14.

I due sub 10 e 20, di cui alle trascrizioni sopramenzionate, erano oggetto di variazione catastale per fusione con denuncia prot. 7106.1/1996 del 24.10.1996, in atti dal 14.11.1996, e originavano l'unico sub 152.

Mappale 75 sub 142 e sub 143 (ex sub 125 e 126)

Anteriormente al ventennio le due unità immobiliari in Modena in Via Notari, posti auto, distinte catastalmente dai sub 125 e sub 126 erano di proprietà della Società per il Risanamento di Napoli S.p.a., con sede in Napoli.

- **Trascrizione RP. 10477 RG. 15218 del 01.08.1991**

Relativa all'atto del notaio Gino Bergonzini rep. 18766 racc. 8913 del 03.07.1991, registrato a Modena il 23.07.1991 al n. 3738; mediante il quale la Soc. Uni Trading S.r.l. con sede in Modena acquistava dalla Società per il Risanamento di Napoli S.p.a., con sede in Napoli gli immobili in esame (sub 125 e 126). La Soc. venditrice

aveva edificato gli immobili su terreno acquistato con atto del notaio C. Selvaggi con atto già citato.

- **Trascrizione RP. 16289 RG. 23867 del 13.12.1991**

relativa all'atto del notaio Monica Rossi rep. 5147 racc. 438 del 29.11.1991, registrato a Carpi il 16.12.1991 al n. 1438; mediante il quale la Soc. Sviluppo Immobiliare S.p.a. con sede in Modena acquistava dalla Uni Trading S.r.l. con sede in Modena gli immobili in esame.

- **Trascrizione RP. 7836 RG. 11373 del 27.06.1996**

relativa all'atto del notaio Monica Rossi rep. 15647 racc. 1534 del 12.06.1996, registrato a Modena il 28.06.1996 al n. 3729; mediante il quale la Soc. Aprile Multiservices S.r.l. con sede in Modena acquistava dalla Soc. Sviluppo Immobiliare S.p.a. con sede in Modena gli immobili in esame, sub 142 e 143 del mapp. 75.

Per denuncia di variazione per frazionamento prot. 6857 del 14.12.1993 erano state soppresse le particelle sub 125 e 126 e si erano originate quelle sub 142 e 143.

Mappale 78 sub 46 e sub 89

Anteriormente al ventennio le due unità immobiliari in Modena in Strada Scaglia Est n. 136, box e cantina, distinte catastalmente dai sub 46 e sub 89 erano di proprietà della Società per il Risanamento di Napoli S.p.a., con sede in Napoli.

- **Trascrizione RP. 9517 RG. 12285 del 09.08.1988**

relativa all'atto del notaio Sergio Nicolini rep. 42511 del 30.06.1988, mediante il quale la Società per il Risanamento di Napoli S.p.a., proprietaria dei terreni in Modena al foglio 155 mappali 37 59 31 69 65 67 68 60 61 62 63 64 76 70 74 75 34 e foglio 154 mappale 20, stipulava con il Comune di Modena una

Convenzione Urbanistica per la realizzazione di fabbricati sui terreni elencati in atto. Si precisa che il mappale 78 in Catasto Terreni è derivato dal mappale 59.

- **Trascrizione RP. 10182 RG. 13805 del 28.07.1989**

relativa ad atto del notaio Antonio Roli rep. 33461 del 19.07.1989, mediante il quale la Uni. Casa S.p.a. con sede a Carpi acquistava dalla Società per Risanamento di Napoli S.p.a. i terreni in Modena distinti al foglio 155 del C.T. dai mappali 20 37 78 79.

- **Trascrizione RP. 10183 RG. 13806 del 28.07.1989**

relativa ad atto del notaio Antonio Roli rep. 33472 del 20.07.1989, mediante il quale la Uni. Casa S.p.a. con sede a Carpi vendeva alla Società Edil Case S.p.a. di Carpi i terreni in Modena distinti al foglio 155 del C.T. dai mappali 20 37 78 79.

- **Trascrizione RP. 10184 RG. 13807 del 28.07.1989**

relativa ad atto del notaio Antonio Roli rep. 33473 del 20.07.1989, mediante il quale la Società Edil Case S.p.a. di Carpi vendeva alla Società Immobiliare Campi S.r.l. di Modena i terreni in Modena distinti al foglio 155 del C.T. dai mappali 20 37 78 79.

- **Trascrizione RP. 1260 RG. 1538 del 20.01.1990**

relativa ad atto del notaio Antonio Roli rep. 34215 del 28.12.1989, mediante il quale la Società Immobiliare Campi S.r.l. di Modena si fondeva con la Soc. Sviluppo Immobiliare S.p.a. con sede in Modena per incorporazione della prima nella seconda; la soc. incorporante diventava proprietaria dei terreni in Modena distinti al foglio 155 del C.T. dai mappali 20 37 78 79.

- **Trascrizione RP. 11535 RG. 16296 del 07.10.1993**

relativa ad atto del notaio Rolando Ramacciotti rep. 29044 racc. 5218 del 23.09.1993, registrato a Modena il 12.10.1993 al n. 4014, mediante il quale la

Società Sviluppo Immobiliare S.p.a. con sede in Modena vendeva alla Soc. Aprile Multiservices S.p.a. con sede in Modena le u.i.u., cantina e autorimessa, distinte al N.C.E.U. foglio 155 mappale 78 sub 46 e sub 89.

Le comproprietà condominiali, beni comuni non censibili, sono dichiarate in atto con gli identificativi:

78 sub 1 area cortiliva, comune a tutti i sub;

78 sub 7 rampe di salita, corsie di manovra, scale di sicurezza, cunicolo areazione, corridoi, comuni ai sub dal 46 al 129; comune a tutti i sub;

78 sub 8 locale contatori e locale tecnologico, comune a tutti i sub.

Carichi pregiudizievoli – iscrizioni

- **Iscrizione RP. 4178 RG. 23163 del 15.12.1990**

a favore della Banca Popolare dell'Emilia S.C.R.L. con sede in Modena contro Aprile Multiservices S.r.l. con sede in Modena; in dipendenza di atto del notaio Rolando Ramacciotti rep. 22894 racc. 4008 del 29.11.1990, ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Capitale in controvalore di US\$ 144.200 e ipoteca iscritta per l'importo di US\$ 259.560 pari, per esigenze di iscrizione ipotecaria, a £. 287.801.000; durata 10 anni.

Grava sull'immobile distinto in N.C.E.U. foglio 155 mappale 75 sub 10 (che diventerà poi sub 152 per fusione con il sub 20). Debito interamente estinto, con obbligo di cancellazione dell'ipoteca a cura di parte venditrice, come dichiarato in atto di provenienza citato più sopra; non risulta annotata la cancellazione.

- **Annotazione RP.2148 RG. 16890 del 11.09.1992**

a favore della Banca Popolare dell'Emilia S.C.R.L. con sede in Modena contro Aprile Multiservices S.r.l. con sede in Modena; erogazione a saldo del finanziamento di cui al punto precedente.

- **Iscrizione RP. 1683 RG. 9196 del 20.05.1995**

a favore del Credito Romagnolo S.p.a. con sede in Bologna contro Aprile Multiservices S.r.l. con sede in Modena; in dipendenza di atto del notaio Rolando Ramacciotti rep. 31728 del 12.05.1995, ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.

Capitale di £. 99.999.600 e ipoteca iscritta per l'importo di £. 200.000.000; durata 5 anni.

Grava sull'immobile distinto in N.C.E.U. foglio 155 mappale 75 sub 20 (che diventerà poi sub 152 per fusione con il sub 10).

Debito interamente estinto, con obbligo di cancellazione dell'ipoteca a cura di parte venditrice, come dichiarato in atto di provenienza citato più sopra; non risulta annotata la cancellazione.

- **Iscrizione RP. 2324 RG. 12819 del 28.06.1997**

a favore della Banca Mediocredito S.p.a. con sede in Torino contro Aprile Multiservices S.r.l. con sede in Modena; in dipendenza di atto del notaio Rolando Ramacciotti rep. 36157 del 06.06.1997, ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.

Capitale di £. 300.000.000 e ipoteca iscritta per l'importo di £. 600.000.000; durata 10 anni.

Grava sugli immobili distinti in N.C.E.U. foglio 155 mappale 75 sub 152, ex sub 10 e sub 20, e sub 14.

L'ipoteca è di primo grado per l'immobile identificato dal sub 14 del mappale 75; di secondo grado sull'immobile identificato dal sub 152 del mappale 75.

- **Iscrizione RP. 4097 RG. 22700 del 10.12.1990**

a favore del Credito Romagnolo S.p.a. con sede in Bologna contro Sviluppo Immobiliare S.p.a. con sede in Modena; in dipendenza di atto del notaio Antonio Roli rep. 35934 del 07.12.1990, ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.

Capitale di £. 6.000.000.000 e ipoteca iscritta per l'importo di £. 12.000.000.000; durata 5 anni.

Grava sul terreno in C.T. foglio 155 mappale 78.

- **Annotazione RP. 1650 RG. 15422 del 17.09.1993**

Restrizione dei beni, svincolo con annotamento, su ipoteca di cui al punto precedente.

- **Iscrizione RP. 5439 RG. 22738 del 11.07.2005**

A favore "Condominio Schiocchi" con sede in Modena, contro Immobiliare Mare S.p.a. con sede in Milano.

Ipoteca Giudiziale in dipendenza di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Modena rep. 4836/2004 del 14.12.2004; per €. 10.181,33 di capitale, €. 1.818,67 interessi, €. 1.000,00 spese, per un totale di €. 13.000,00.

Grava sull'ufficio distinto dal foglio 155 mappale 75 sub 152.

Regolarità urbanistico – edilizia

- Le unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio condominiale denominato "Residenziale Schiocchi", edificio "E" , in Via Notari
 - ufficio distinto dal mappale 75 sub 14
 - ufficio distinto dal mappale 75 sub 152 (ex sub 10 e sub 20)

- n. 2 posti auto al piano interrato mappale 75 sub 142 e 143

sono state realizzate in forza della Licenza Edilizia n. 1490/77 del 18.07.1977, e successiva variante in data 13.03.1982 n. 1516, quest'ultima desumibile dall'atto di provenienza.

Nelle parti condominiali del fabbricato in esame sono state eseguite opere per le quali è stata rilasciata una Concessione Edilizia in Sanatoria in data 19.11.1990 prot. 2406/90.

L'edificio e le sue porzioni immobiliari sono state dichiarate abitabili con decorrenza dal 10.06.1982 con provvedimenti del Sindaco di Modena in data 11.06.1982 prot. 9342/81 e per le varianti a decorrere del 24.04.1983 prot. 9395/82, dati questi ultimi desunti dall'atto di provenienza; trattandosi di numeri di protocollo generale non è stato possibile reperire le pratiche nella banca dati delle pratiche edilizie.

L'ufficio distinto dal sub 152 (ex sub 10 e sub 20) è stato interessato da:

una Denuncia di Inizio Attività per opere interne prot. n. 2665/1996 del 08.11.1996 Prot. Gen 39506 con situazione di Inizio Lavori;

una "comunicazione per opere interne" ex art. 26 della Legge 47/85, presentata al Comune di Modena il 28.11.1996 con prot. 29187/1996 e Prot. Gen. n. 43.006 con situazione fine lavori;

una pratica per opere interne da fusione di due unità immobiliari prot. n. 2926/1996 del 30.11.1996 Prot. Gen. n. 43341 con situazione fine lavori.

- Le unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio condominiale denominato "Professional Diamante", in Via Scaglia

- box distinto dal mappale 78 sub 89

- cantina distinta dal mappale 78 sub 46

sono state realizzate in forza della Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco di Modena il data 20 novembre 1990 n. 2826/1988 e successiva variante in data 30.07.1992 n. 2404/1992.

L'edificio e le sue porzioni immobiliari sono state dichiarate abitabili con provvedimenti prot. 102826/1988 del 11.10.1993 Prot. Gen. 30126 e prot. 20286/1988 del 19.12.1994 Prot. Gen. 40601.

In particolare l'apertura della porta di comunicazione fra l'autorimessa e l'adiacente cantina è stata oggetto della pratica edilizia prot. 650/1994 del 18.03.1994, opere interne ex art. 26.

Previa verifica dei titoli sopra esposti presso gli uffici del Comune di Modena e della rispondenza degli immobili ai disegni depositati, si dichiara che non sussistono ostacoli alla vendita delle unità immobiliari di proprietà del Fallimento Immobiliare Mare.

Coerenze

Per l'ufficio di cui al mappale 75 sub 14

Sito al piano secondo di Via Notari al civico 99:

a Nord - Est e Sud – Est parete perimetrale Via Notari e su corte comune, a Sud - Ovest vano scala comune e Nord – Ovest altra unità immobiliare a mezzo di muro divisorio.

Per l'ufficio di cui al mappale 75 sub 152

Sito al piano primo di Via Notari al civico 107/A, derivante da fusione di due uffici distinti con i civici 103 e 107/a:

a Nord - Est parete perimetrale con ingresso e ampia finestratura su due livelli aperta su terrazza di passaggio comune, a Sud – Est in parte passaggio comune

ed in parte altra unità immobiliare a mezzo di muro divisorio, a Sud – Ovest affaccio con parete perimetrale finestrata su corte comune, a Nord – Ovest altra unità immobiliare a mezzo di muro divisorio.

Per i due posti auto di cui al mappale 75 sub 142 e sub 143

A Nord – Est muratura perimetrale contro terra, a Sud – Est per il sub 142 posto auto di altra proprietà e per il sub 143 posto auto della stessa proprietà al sub 142 con interposto pilastro, a Sud – Ovest corsia comune di manovra, a Nord – Ovest per il sub 143 posto auto di altra proprietà e per il sub 142 posto auto della stessa proprietà al sub 143 con interposto pilastro.

Per la cantina in Via Scaglia al civico 136, mappale 78 sub 46

A Nord box auto della stessa proprietà con porta di comunicazione, distinto dal sub 89, ad Est atrio comune di vano scala e ascensore a mezzo di parete divisoria, a Sud parete divisoria con box auto di altra proprietà, ad Ovest con parete divisoria munita di porta corsia comune di manovra.

Per il box auto in Via Scaglia al civico 136, mappale 78 sub 89

A Nord box auto di altra proprietà a mezzo di parete divisoria, ad Est in parte box auto di altra proprietà e in parte vano comune di areazione a mezzo di parete divisoria, a Sud in parte cantina della stessa proprietà al sub 46, con porta di comunicazione, in parte atrio comune del vano scala e ascensore a mezzo di parete divisoria, ad Ovest, con parete divisoria munita di serranda, corsia comune di manovra.

Consistenza

1. per l'ufficio al civico 99 di Via Notari al piano secondo mq. 120 circa;
mappale 75 sub 14;

2. per l'ufficio al civico 107/A e 103/B al piano primo mq. 226 circa oltre a soppalco di mq. 65; mappale 75 sub 152;
3. per i due posti auto al piano interrato di via Notari mq. 11,50 circa ciascuno; mappale 75 sub 142 e 143;
4. per l'autorimessa al piano interrato di Via Scaglia Est n. 136 mq. 14,00 circa; mappale 78 sub 89;
5. per la cantina al piano interrato di Via Scaglia Est n. 136 mq. 9,00 circa; mappale 78 sub 46.

Rapporti condominiali

Dalle Informazioni assunte presso il Geom. Orazio Canovi, Amministratore del corpo E del complesso "Residenziale Schiocchi", le quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio e delle sue pertinenze sono attribuite come segue:

1. ufficio distinto dal mapp. 75 sub 152, Via Notari 107/A e 103/B millesimi 30,960 + 10,40, corrispondenti alle quote dei due uffici originari sub 10 e sub 20;
2. ufficio distinto dal mappale 75 sub 14; Via Notari 99, millesimi 18,060;
3. posto auto in Via Notari mappale 75 sub 142, millesimi 0,420
4. posto auto in Via Notari mappale 75 sub 142, millesimi 0,420

Dalle informazioni assunte presso lo studio Franco Appari, Amministratore del complesso denominato "Professionale Diamante", le quote millesimali sono:

1. per il box distinto dal mappale 78 sub 89, Via Scaglia Est n. 136, millesimi 0,840;
2. per la cantina distinta dal mappale 78 sub 46, Via Scaglia Est n. 136, millesimi 0,310.

Descrizione degli immobili

Gli immobili di cui trattasi sono situati nella fascia semicentrale di Modena, nella zona compresa fra il centro e la periferia sud occidentale della città.

Il comparto complessivo ha forma regolare di un rettangolo delimitato dalle Vie Strada degli Schiocchi a Nord, Pietro Giardini ad Est, Scaglia Est a Sud e Viale Italia ad Ovest.

Nelle immediate vicinanze corre la Tangenziale Pablo Neruda che, innestatasi più ad Ovest in un sistema viario di tangenziali a veloce scorrimento, consente un rapido accesso alle strade statali e all'autostrada A1 – E35 tramite il casello di Modena Nord.

Il quartiere è caratterizzato dalla presenza di blocchi edilizi di considerevoli dimensioni, a destinazione prevalentemente terziaria e direzionale, che sono sorti a partire dagli inizi degli anni '70 e fino alle più recenti realizzazioni, in un ambiente prima definito da un'edilizia minuta con villette singole e piccole palazzine a prevalente destinazione residenziale. Alcuni recenti edifici sono pregevoli per un'architettura ardita e innovativa.

Il complesso “Residenziale Schiocchi” è costituito da un insieme di più blocchi edilizi, A B C D E, ciascuno di considerevole volumetria, che si attestano sulle Vie Notari e Baccelli; l'architettura è caratteristica degli anni '70, con edifici articolati su più piani, marciapiedi porticati e sopraelevati rispetto al piano stradale, terrazze al primo piano che scavalcano la sede viaria e servono direttamente le unità immobiliari che vi si affacciano; scale esterne di collegamento diretto fra il piano strada e le terrazze; coperture piane, ampie finestrate di facciata, assenza di sporti di gronda, balconi con parapetti a muro, disegno delle facciate e dei diversi corpi di fabbrica mediante volumi geometricamente elementari e compatti.

Se l'impianto urbanistico complessivo ha una qualche validità, pur con pretese un di gigantismo di forte impatto legato all'epoca dell'edificazione, si riscontra invece un accentuato degrado dei singoli fabbricati connaturato alla difficoltà, insita in fabbricati di quella natura e di quelle dimensioni, di una efficiente manutenzione e gestione condominiale. Le facciate presentano infatti ampi distacchi di intonaco, le pitturazioni esterne sono in buona parte ammalorate, le poche attrezzature a verde sono in stato di abbandono, le parti comuni quali scale esterne e terrazzamenti sono prive anche della pur minima pulizia e manutenzione; il degrado è generalizzato.

Tutte queste circostanze connotano negativamente l'intero complesso del "Residenziale Schiocchi", che ora si presenta con un aspetto alquanto tetto ed incombente. Può essere che i futuri programmi di rifacimento delle facciate, annunciati al sottoscritto dall'Amministratore di condominio, contribuiscano a migliorare la situazione che, ad oggi, è abbastanza alienante e deprimente.

L'edificio distinto come blocco "E", nel quale sono situati i due uffici ed i due posti auto individuati come sub del mappale 75, è un fabbricato in linea lungo circa 107 ml. e largo da ml. 15 a ml. 17; si eleva per 5 piani fuori terra, con una porzione centrale di 6 piani, oltre ad un piano interrato, servito da una rampa sulla testata Nord – Est, adibito a box e posti auto. Per maggior descrizione si rinvia alla documentazione fotografica.

Ufficio distinto dal mappale 75 sub 152

E' situato al primo piano, secondo fuori terra, al civico 107 e con accesso direttamente da una terrazza scoperta raggiungibile tramite scala esterna dal piano strada; sulla terrazza prospetta con due ampie vetrine munite di serramenti in

alluminio anodizzato delle quali una è protetta da un cancelletto retrattile; altro accesso dall'interno dello stabile è consentito dal corpo scale del civico 103/B.

Il doppio ingresso, sia dalla terrazza che dal corpo scale interno, è dovuto al fatto che l'attuale ufficio sub 152 si è formato dalla fusione di due precedenti uffici indipendenti, il sub 10 affacciato sulla terrazza comune ed il sub 20 con ingresso invece dalla scala al civico 103.

Le altezze nette interne sono di ml. 2,81 per la porzione ex sub 20; di ml. 4,91 per l'ex sub 10; la quasi doppia altezza di quest'ultimo ha consentito la formazione di una zona soppalcata, con altezza di ml. 2,36, della superficie di circa mq. 65; la zona al di sotto del soppalco ha un'altezza netta di ml. 2,20.

L'ufficio è molto luminoso perché oltre alle due vetrine sulla terrazza presenta una intera fascia di finestre nella parte superiore, questo grazie alla altezza interna dei locali.

La formazione del soppalco è stata realizzata in forza della pratica edilizia più sopra citata nell'apposito paragrafo. L'ingresso dalla scala interna del civico 103 è protetto da un portoncino blindato.

Al di là dello stato di completo abbandono dell'unità immobiliare, le finiture sono discrete; pareti rasate a gesso e tinteggiate di bianco, sottosoppalco con pittura a smalto di colore chiaro, parapetto della scala interna di salita al soppalco in lastre di cristallo, pavimenti in monocottura da cm. 30 x 30, di colore grigio chiaro, posati in diagonale; nella zona ex sub 20 in lastre di marmo di Botticino.

La porta di comunicazione fra i due uffici, in origine diversi, munita di ante scorrevoli in cristallo comandate da cellula.

Nella parte centrale al di sotto della zona soppalcata è situato il blocco servizi, con bagni distinti per uomini e per donne e con antibagno; pavimentati e rivestiti in

ceramica e con la dotazione di wc, bidet e lavabo. Un altro servizio, sempre con antibagno, è situato, a ridosso della parete divisoria, in quello che originariamente era l'ufficio sub 20.

Una zona ripostiglio è collocata in una rientranza della parete divisoria sulla destra del locale entrando dalla terrazza.

L'illuminazione artificiale dei locali è fornita da una serie di apparecchiature a nastro, con tubi fluorescenti, appesi al soffitto; è presente un quadro elettrico generale per l'alimentazione dei diversi punti di utilizzo, energia elettrica e forza motrice, munito di più interruttori e di salvavita; l'energia elettrica è stata disattivata.

A pavimento sono fissate più torrette con prese elettriche e prese computer per servire quelli che un tempo erano i posti di lavoro; a parete corrono numerose canaline in plastica per la distribuzione della rete elettrica e per i cablaggi dei sistemi telefonici e informatici; numerose le prese telefoniche e le centraline ISDN.

Ovviamente si tratta di una serie di apparecchiature appositamente messe in opera per le esigenze di chi occupava un tempo quei locali; chi subentrerà dovrà provvedere alla loro rimozione o al loro adeguamento per specifiche esigenze.

Sono presenti più split per il condizionamento e la climatizzazione interna, collegati a due macchine poste in facciata e inserite nella fascia delle finestre superiori; il riscaldamento è ottenuto con ventilconvettori. In una parete è murata un piccola cassaforte con sportello aperto ma priva di chiave. Sono rimasti in loco anche arredi d'ufficio, armadi e archivi, e dei grigliati in legno di separazione in varie zone dell'unico ambiente.

A soffitto sono presenti consistenti macchie dovute ad infiltrazione di acqua e umidità dal piano soprastante; in aderenza ad un pilastro è messa in opera una lesena a cassonetto in muratura, realizzata per contenere canalizzazioni degli

impianti idraulici e degli scarichi condominiali; per la ricerca di guasti e la sostituzione di tali condutture è stata demolita parte della muratura di contenimento, senza però successivo ripristino; un'altra squarcio, non riparato, è aperto in un tavolato di controparete in corrispondenza di un muro divisorio con altra unità immobiliare adiacente.

Nel complesso si può dire che l'ufficio in esame è di notevoli dimensioni, ben illuminato, di tipo open-space e idoneo per ospitare più posti di lavoro; ma anche che necessita per un suo concreto utilizzo di un intervento complessivo di ripristino e di adeguamento impiantistico.

Ufficio distinto dal mappale 75 sub 14

E' sito al piano secondo, terzo fuori terra, del corpo di fabbrica al civico n. 99. Il portoncino d'ingresso al piano terra, comune al corpo scale e all'ascensore, è in alluminio e vetro a doppio battente, con affiancata la pulsantiera dei campanelli e dei citofoni. Il corpo scale è in ottime condizioni di manutenzione, con pavimento dell'atrio d'ingresso, dei ballatoi e delle rampe in marmo rosso di Verona.

L'ufficio è munito di portoncino blindato con tre serrature. In occasione del sopralluogo, effettuato il giorno 8 marzo u.s., il portoncino era chiuso e l'Amministratore di condominio non disponeva delle chiavi, per cui non è stata possibile una visita al suo interno.

Sono state eseguite alcune fotografie dell'esterno, l'unità immobiliare in questione è collocata sulla testata Sud – Est del corpo di fabbrica "E".

Dalla planimetria catastale, acquisita presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Modena, è possibile comunque rilevare che l'ufficio è costituito da un unico locale, munito da una finestrature continua a nastro, prospettante sull'ampia terrazza

comune al piano sottostante, e da una finestra singola che si affaccia su corte comune. L'ufficio è dotato di un servizio con antistante antibagno.

Essendo l'ufficio situato nel medesimo fabbricato, corpo "E", nel quale si trova anche quello esaminato più sopra, si ritiene che le caratteristiche di finitura siano analoghe a quanto più sopra descritto.

Posti auto distinti dal mappale 75 sub 142 e 143

Sono situati al piano interrato del corpo di fabbrica "E", servito dalla rampa, munita di cancello comandato elettricamente, con ingresso sulla testata Nord – Est del corpo di fabbrica. Scendendo la zona a destra è occupata da una serie di box adiacenti l'un l'altro mentre sulla sinistra sono situati i posti auto; quelli di proprietà della Soc. Immobiliare Mare affiancano il quinto pilastro procedendo dalla rampa; su tale pilastro è montata un'apparecchiatura antincendio. L'altezza netta interna del locale interrato è di ml. 2,50, il pavimento è in battuto di cemento; a soffitto corre la rete dei servizi tecnologici e degli scarichi. Sulla parete di tamponamento contro terra si notano evidenti macchie dovute ad infiltrazioni di acqua e umidità dal terreno.

Il complesso "Direzionale Diamante"

Il box e la cantina

Si tratta di un fabbricato di recente costruzione, affacciato sulla Via Scaglia Est, con civici pari dal n. 134 al n. 146, con pianta regolare a forma di "L", con l'ala corta lungo la Via Scaglia e quella lunga sul Viale Italia. A destinazione direzionale, si eleva con sette piani fuori terra, oltre ad un piano interrato destinato a cantine e box.

L'aspetto architettonico è molto sobrio e rigoroso, caratterizzato da minimi

movimenti di superficie e con ampie finestre in facciata; la copertura è piana ed il rivestimento esterno è costituito da lastre di gres porcellanato di colore rosa scuro. Il piano terra lungo i fronti stradali è porticato; ampi piazzali per posti auto contornano l'edificio sui lati opposti a quelli delle strade. Quello dei numeri civici citati, nel quale sono situate le unità immobiliari di proprietà della Immobiliare Mare S.p.a. è il corpo di fabbrica Ovest dell'intero complesso, costituito questo da due corpi gemelli e contrapposti specularmente.

Lo stato di conservazione e manutenzione è ottimo e la qualità generale è di molto superiore a quella del vicino "Residenziale Schiocchi".

Il piano interrato, all'interno del quale si trovano le due u.i.u. in esame, è raggiungibile mediante di una rampa di discesa che si diparte dalla Via Scaglia Est al civico n. 136, con un cancello comandato elettricamente all'imbocco del tunnel d'ingresso e una sbarra, anch'essa a comando, all'imbocco della rampa; è raggiungibile a piedi anche dal corpo scale condominiale al civico n. 134, posto sul piazzale interno; ha un'altezza netta interna di ml. 2,50.

L'interno è pavimentato in battuto di cemento di tipo industriale; le pareti, i soffitti e le porte basculanti dei singoli box sono tutti tinteggiati di bianco; l'illuminazione è costituita da plafoniere a soffitto con tubi fluorescenti, con regolazione a tempo e comandata da più interruttori distribuiti lungo il percorso interno, e da punti luce di emergenza.

Il box in esame, sub 89 del mappale 78, è distinto con il n. 42, segnato in mezzeria della cornice superiore del telaio della basculanti; questa è di colore bianco con griglie di aerazione sui bordi inferiore e superiore. Su un pilastro alla destra della basculante è messo in opera un idrante antincendio.

La cantina, sub 46 del mappale 78, è adiacente al box e ed esso affiancata sul lato destro; con apposita pratica edilizia, di cui s'è detto più sopra, il box e la cantina sono stati messi in comunicazione mediante un'apertura praticata nella parete divisoria comune; la muratura di tamponamento della cantina verso il tunnel è costituita da blocchi di cemento tinteggiati di bianco e l'accesso è dato da una porta antincendio tipo REI ad un battente da cm. 80.

Entrambe i locali, nel giorno del sopralluogo, erano chiusi a chiave per cui non si è potuto procedere ad una visita al loro interno.

Stima del valore di mercato

Si applica il metodo della stima per raffronto, attingendo a immobili consimili di cui si sono reperiti dati di mercato;

Fonti:

1. Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (fonte pubblica Ministero delle Finanze); dati 1° semestre 2005;
2. Osservatorio Immobiliare F.I.A.I.P., 1° semestre 2005
3. Mercato Immobiliare autunno 2005 in Consulente Immobiliare n. 758 15.12.2005 Ed. Il Sole 24 Ore in Milano;
4. Fonti dirette in luogo.

Per la prima fonte la quotazione degli uffici, in fascia periferica Viale Italia microzona 2, è compresa fra un minimo di €/mq. 1.700 ed un massimo di €/mq. 2.500;

per la seconda fonte i valori vanno da un minimo di €/mq. 1.600 ad un massimo di €/mq. 2.300;

per la terza fonte il valore è ricavabile dalla quotazione delle abitazioni recenti in semicentro, €/mq. 2.200, applicando l'aliquota dello 0,80 per i semicentri; se ne ricava quindi un valore di €/mq. 1.760, senza distinzione fra minimi e massimi.

Mediando i minimi valori si ottiene:

valori minimi $(1.700 + 1.600 + 1.760) / 3 = \text{€/mq. } 1.680,00$

Le fonti in luogo per gli uffici del tipo di quelli ispezionati forniscono valori medi di circa €/mq. 2000,00.

Mediando ulteriormente i valori sopra ricavati si ha:

$(1.680,00 + 2.000,00) / 2 = \text{€/mq. } 1.840,00$.

Tenendo però in debito conto le condizioni di degrado del fabbricato "E" del "Residenziale Schiocchi" e lo stato delle unità immobiliari, che necessitano di interventi di adeguamento e ripristino soprattutto delle parti impiantistiche, si ritiene congrua una detrazione del 15% del valore sopra determinato; questo porta ad individuare come valore più attendibile al caso in esame un valore di €/mq. 1.564,00.

Ne consegue:

- ufficio in Via Notari al civico 99 piano secondo, mappale 75 sub 14
mq. 120 x €/mq. 1.564,00 = €. 187.680,00
- ufficio in Via Notari al civico 107/A e 103/B piano primo, mappale 75 sub 152
consistenza complessiva mq. 226 + soppalco di mq. 65 (non si applicano detrazioni per il soppalco e la parte sottostante perché le altezze nette interne ne consentono comunque un uso normale), in totale mq. 291,00; la considerevole consistenza, con l'applicazione del valore unitario sopra determinato porta ad un valore

complessivo di: mq. 291,00 x €/mq. 1.564,00 = €. 455.124,00; per le cattive condizioni interne si ritiene congrua un'ulteriore riduzione del 10% su valore sopra determinato;

per cui € 455.124,00 – 10% = valore arrotondato di €. 409.600,00;

- due posti auto al piano interrato di via Notari, mappale 75 sub 142 e 143, mq. 11,50 circa ciascuno; la valutazione è a corpo in ragione di €. 12.000,00 ciascuno.
- l'autorimessa al piano interrato di Via Scaglia Est n. 136, di mq. 14 circa; mappale 78 sub 89; è valutabile a corpo in ragione di €. 22.000,00
- la cantina al piano interrato di Via Scaglia Est n. 136, di mq. 9,00 circa; mappale 78 sub 46; è valutabile a corpo in ragione di €. 10.000,00.

Per queste ultime due unità si ritiene congrua la loro valutazione unitaria, mediante la somma dei distinti valori, trattandosi di due ambienti adiacenti e comunicanti.

Riepilogo sulle valutazioni:

- 1. ufficio in Via Notari al civico 99 piano secondo, mappale 75 sub 14, €. 187.680,00 (euro centoottantasettemilaseicentoottanta/00).**
- 2. ufficio in Via Notari al civico 107/A e 103/B piano primo, mappale 75 sub 152, €. 409.600,00 (euro quattrocentonovemilaseicento/00).**
- 3. posto auto al piano interrato di via Notari, mappale 75 sub 142, €. 12.000,00 (euro dodicimila/00).**

4. **posto auto al piano interrato di via Notari, mappale 75 sub 143, €. 12.000,00 (euro dodicimila/00).**
5. **l'autorimessa al piano interrato di Via Scaglia Est n. 136, mappale 78 sub 89, e la cantina al piano interrato di Via Scaglia Est n. 136, mappale 78 sub 46; €. 32.000,00 (euro trentaduemila/00).**

Imposta Comunale sugli Immobili ICI

In riferimento alle disposizioni emanate dal Comune di Modena e aggiornate al 20.06.2005, nonché alla guida informativa, si hanno i seguenti elementi:

aliquota applicabile 7/1000

base imponibile: rendita catastale rivalutata nella misura del 5% e moltiplicatori di legge in base alle categorie.

Ne consegue:

1. ufficio in via Notari n. 99 mappale 75 sub 14, rendita €. 1.836,00 cat. A10
rendita rivalutata €. 1.927,80
valore con moltiplicatore 50 €. $1.927,80 \times 50 = \text{€} 96.390,00$
imposta €. $96.390,00 \times 7/1000 = \text{€} 674,73$
2. ufficio in via Notari n. 99 mappale 75 sub 152, rendita €. 3.672,01 cat. A10
rendita rivalutata €. 3.855,61
valore con moltiplicatore 50 €. $3.855,61 \times 50 = \text{€} 192.780,52$
imposta €. $192.780,52 \times 7/1000 = \text{€} 1.349,63$
3. posto auto in via Notari mappale 75 sub 142, rendita €. 42,14 cat. C/6
rendita rivalutata €. 44,24
valore con moltiplicatore 100 €. $44,24 \times 100 = \text{€} 4.424,70$
imposta €. $4.424,70 \times 7/1000 = \text{€} 30,97$

4. posto auto in via Notari mappale 75 sub 143, rendita €. 42,14 cat. C/6

rendita rivalutata €. 44,24

valore con moltiplicatore 100 €. $44,24 \times 100 = €. 4.424,70$

imposta €. $4.424,70 \times 7/1000 = €. 30,97$

5. cantina in via Scaglia Est n. 136, mappale 78 sub 46 rendita €. 35,22 cat.

C/2

rendita rivalutata €. 36,98

valore con moltiplicatore 100 €. $36,98 \times 100 = €. 3.698,10$

imposta €. $3.698,10 \times 7/1000 = €. 25,89$

6. autorimessa in via Scaglia Est n. 136, mappale 78 sub 89 rendita €. 72,82

cat. C/6

rendita rivalutata €. 76,46

valore con moltiplicatore 100 €. $76,46 \times 100 = €. 7.646,10$

imposta €. $7.646,10 \times 7/1000 = €. 53,52$

Note sugli immobili in Modena, località Boggiovara, Via Gambigliani

Zoccoli 12

Con atto del notaio Paola Piana in data 13.07.2000 rep. 5813 racc. 2403, trascritto a Modena il 29.07.2000 al R.P. 12073 R.G. 18053, atto di conferimento in società di ramo d'azienda immobiliare, la Soc. Immobiliare Mare con sede in Livorno acquistava dalla Soc. Aprile Group S.p.a. con sede in Genova, le unità immobiliari site in Modena, località Boggiovara Via Gambigliani Zoccoli n. 12, distinte in Catasto con gli identificativi:

Catasto Urbano

foglio 243 mappale 331 sub 2 A/7 classe 5 di vani 7,5 €. 1.045,83

foglio 243 mappale 331 sub 15 C/6 classe 9 di mq. 17 €. 69,36

si trattava di un'abitazione in villino con annesso box.

Con successivo atto del notaio Rolando Ramacciotti rep. 46531 racc. 9995 del 28.04.2004, registrato a Modena il 08.06.2004 al n. 5472 e trascritto al R.P. 10922 e R.G. 17239 in data 09.06.2004, la Soc. Immobiliare Mare S.p.a. con sede in Milano vendeva a certo Sig. Cruciali Gabriele gli immobili acquistati con l'atto del notaio P. Piana del 2000. In atto di compravendita figura anche il sub 1, che identifica un'area esclusiva al sub 2.

Brescia, 10 febbraio 2006

L'esperto

Arch. Eugenio Acchiappati

Elenco allegati:

Per gli immobili in Via Notari e Via Scaglia Est

visure catastali storiche di fabbricati e terreni e delle unità soppresse

planimetrie catastali, comprese le variate

stampe delle formalità relative agli atti di provenienza

e alla ricostruzione storica ventennale, gravami:

trascrizioni - iscrizioni - annotamenti

cartografia dei luoghi

visure pratiche edilizie

normativa ICI Comune di Modena

fotografie degli immobili

Per gli immobili in loc. Boggiovara

visure catastali storiche

stampe delle formalità: trascrizioni

atto di vendita