

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

AGGIORNAMENTO 2016

A seguito dell'incarico conferitomi dal Dott. Luca Mandrioli, nella sua qualità di curatore del Fallimento Fincaf s.r.l. il sottoscritto Puviani Stefano, nato a Modena li 11/07/1970, Geometra libero professionista con Studio in Modena Via Prampolini Civ. 43, iscritto all'Albo dei Geometri Liberi Professionisti della Provincia di Modena con il numero 2103, di Consulente Tecnico del Giudice nel procedimento indicato in premessa, ha redatto il presente aggiornamento di stima, inerente esclusivamente il **Lotto n° 2 - Località "San Carlo" di Sant'Agostino**

* * * * *

Per l'esecuzione del presente aggiornamento di stima, lo scrivente ha dapprima verificato che non fossero intervenute modifiche alla destinazione urbanistica dei terreni oggetto di stima, nonché ai relativi parametri riportati all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti.

Successivamente il sottoscritto ha espletato nuove indagini per ottenere il più probabile valore di mercato giacché il lungo lasso di tempo intercorso dalla precedente valutazione (sei anni), nonché le mutate condizioni economiche, anche in riferimento al fenomeno sismico occorso nel maggio 2012 che ha colpito anche l'area in esame avendo effetti negativi su tutto il comparto immobiliare, sconsigliavano il mero utilizzo di coefficienti di ragguaglio da applicare al precedente valore.

Utilizzando il medesimo criterio estimativo già pedissequamente descritto nel precedente elaborato, lo scrivente ha riscontrato che il valore dell'area oggetto di stima, sul libero mercato **e se il Piano Particolareggiato fosse già stato**

approvato, si attesterebbe in indicativi €. 85,00/mq di superficie territoriale dei lotti edificabili (mq. 12.658,00).

Ancora oggi non risulta però approvato il Piano da parte del Comune di Sant'Agostino e permanendo quindi un rischio tangibile sulla buona sorte del suddetto piano e sui tempi di approvazione, lo scrivente ha ritenuto congruo applicare un valore intermedio tra quello ricavato e quello di un normale terreno agricolo, quale risulta essere allo stato attuale il bene oggetto di stima. Applicando infine un'ulteriore decurtazione essendo il bene oggetto di Procedura Fallimentare si è giunti al valore di stima finale che tiene peraltro conto dei **precedenti tentativi di vendita in sede di esecuzione immobiliare**.

Ovviamente al valore ottenuto si dovrà aggiungere il valore di quella striscia di terreno, di complessivi mq 5.659,00, che non rientra all'interno del Piano Particolareggiato. Il valore di tale terreno è da considerarsi alla pari di un terreno agricolo a seminativo ubicato nella medesima zona e per la sua definizione ci si è avvalsi di specifiche ricerche in loco anche in comparazione con i valori agricoli medi forniti dalla Regione Emilia Romagna.

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto 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 attualmente si trova:

Valore terreno oggetto P.P.I.P.	€.	253.000,00
Valore terreno esterno al P.P.I.P.	€.	14.000,00
Totale	€.	267.000,00

Tenuto conto che il bene oggetto di stima è sottoposto a Procedura

Fallimentare ed applicando quindi una decurtazione per renderlo appetibile, si
otterrà che il valore complessivo dello stesso ammonterà ad

€. **200.000,00**

Diconsi Euro Duecentomila/00.

Ad evasione dell'incarico ricevuto, ringraziando per la fiducia accordata, a
disposizione per eventuali chiarimenti o precisazioni.

Modena li 18/01/2016

Il Tecnico

Geom. Stefano Puviani

