

**TRIBUNALE DI MODENA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

\*\*\*\* \* \* \* \* \*

**Fallimento n. 139/2014 R.G.**

**VEBA GROUP S.R.L.**

\*\*\*\* \* \* \* \* \*

**GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA LAURA GALLI**

\*\*\*\* \* \* \* \* \*

Il sottoscritto Arch. Andrea Buggini, con studio in Modena, C.so Canalgrande 80, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Modena al n. 327, veniva nominato dal Curatore Dott.ssa Rosanna Pignagnoli perito stimatore dei beni immobili acquisiti al fallimento in oggetto.

Presa visione della documentazione fornita, effettuati i rilievi e gli accertamenti possibili, esperite le necessarie visure presso gli uffici competenti, lo scrivente è in grado di esporre quanto segue.

**A- CRITERI DI VALUTAZIONE ed OPERAZIONI**

Gli immobili sono valutati nello stato di fatto e diritto in cui si trovano attualmente, tenendo in considerazione i prezzi medi correnti sul mercato per beni aventi caratteristiche costruttive e tipologiche simili, delle banche dati del settore immobiliare (ad es. Agenzia del Territorio – OMI), considerando le destinazioni urbanistiche, le opere eseguite per la sistemazione delle aree, la viabilità, gli allacciamenti, le reti fognarie, le recinzioni e quant'altro presente; si è tenuto conto altresì della vetustà, delle condizioni d'uso e degli eventuali vincoli e/o servitù attualmente presenti; le valutazioni sono da intendersi al netto delle spese tutte necessarie per regolarizzare le difformità edilizie rilevate, anche catastali e

tecniche e/o per i relativi ripristini se necessari, da effettuarsi a cura degli aggiudicatari con le modalità e la tempistica previste dalla Legge.

Le valutazioni sono da intendersi al netto di tutti i costi per eventuali bonifiche e/o smaltimenti relativi alle porzioni in cemento amianto esistenti, da effettuarsi a cura e spese degli aggiudicatari.

## **B) BENI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE**

### **IMMOBILE B1)**

**Diritto di superficie su complesso immobiliare posto in Comune di Modena (MO), via Don Milani n. 21, costituito da porzione di capannone ad uso artigianale/industriale con uffici e servizi; oltre a porzione di area cortiliva in proprietà esclusiva.**

Il capannone è catastalmente così distribuito :

- al piano terra: locale capannone, magazzino, ufficio, locali spogliatoi con w.c.;
- al piano primo: ufficio, archivio, disimpegno con scala di collegamento al piano terra, bagno w.c.;

### **DESCRIZIONE**

La porzione immobiliare in esame è inserita in una zona di tipo artigianale-industriale posta a breve distanza dalla tangenziale nord di Modena, con urbanizzazioni complete.

Il capannone presenta strutture portanti in cemento armato prefabbricato con pilastri provvisti di mensole reggi carroponete, tamponamenti in muratura di laterizio faccia a vista sul fronte strada, copertura con travi e copponi in c.a.p., finestre tipo shed, soprastante manto in lastre ondulate di fibrocemento amianto, opere di lattoneria complete.

Le pavimentazioni interne sono in battuto di cemento anti polvere di tipo industriale a grandi riquadri.

Sul fronte strada, nella parte superiore della facciata, sono presenti finestrate a nastro con vetri tipo U-glass e rivestimento con doghe in lamiera grecata.

Il portone carraio è in alluminio verniciato con apertura a libro su guide; è presente una vetrina arretrata in profilati metallici e vetro, dotata di porta centrale ad apertura scorrevole.

L' impianto elettrico e di F.E.M. è del tipo fuori traccia in apposite canaline aeree con calate e relativi quadri.

Risultano installati n. 2 diffusori d'aria calda a soffitto.

All'esterno è presente una cassetta antincendio con relativa manichetta.

I corpi uffici e servizi realizzati all' interno del capannone presentano le seguenti finiture:

- pareti divisorie in muratura di laterizio intonacata e tinteggiata.
- scala interna d'accesso al piano primo in profilato metallico con corrimano in legno;
- porte interne, complete di cassonetti e ferramenta d'uso, tamburate in legno laccato negli uffici; tamburate color legno nei servizi, in alluminio anodizzato e vetri quella di comunicazione tra magazzino e capannone;
- serramenti esterni in alluminio anodizzato e vetrocamere ;
- pavimentazioni interne in materiale ceramico vari formati;
- controsoffittatura al piano primo in elementi quadrangolari con relative guide di sostegno e corpi illuminanti incassati a 4 neon ;
- servizi, pavimentati e rivestiti con materiale ceramico completi delle normali ed indispensabili apparecchiature igienico sanitarie in vetrochina

con relative rubinetterie.

- impianto di riscaldamento con caldaia murale a gas Lisa Ecoflam a tiraggio forzato; masse radianti parte in alluminio e parte in ghisa;
- impianto elettrico del tipo sottotraccia completo di punti luce, prese di corrente e scatole di derivazione da incasso.

L' area cortiliva esclusiva, sistemata in parte con pavimentazione in bitume asfaltico ed in parte a zone verdi con alberature a medio ed alto fusto, è recintata con muratura intonacata e copertina in cls.

L'accesso è garantito per mezzo di un cancello carraio in ferro zincato a scorrimento su guide con comando di azionamento a distanza.

(vedasi fotografie allegate)

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

L'immobile risulta occupato a titolo di comodato dalla Ditta Veba Srl, che ha acquistato il compendio mobiliare della fallita Veba Group Srl .

#### **DATI CATASTALI:**

I beni sono allibrati all'Agenzia del Territorio della Provincia di Modena, Comune Censuario di Modena, come segue:

#### **CATASTO dei FABBRICATI**

##### **foglio 100**

**mapp 339 sub 2 – Via Don Milani n. 21 - piano T-1 – z.c. 3 – cat. D/7 – rendita € 8.171,90**

Inoltre l'elaborato planimetrico riporta i seguenti subalterni:

**mapp 339 sub 1 – B.N.C. area di pertinenza esclusiva del sub 2**

**Si precisa che non vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e l'attuale stato**

dei luoghi.

(vedasi documentazione catastale allegata)

## **PROVENIENZA**

Il terreno su cui insistono gli immobili in esame è pervenuto:

- in diritto di superficie alla Oleodinamica VE-BA Snc con atto di compravendita a ministero Notaio Dr. Giuseppe Zibordi, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Modena, in data 03/04/1980 rep. 34466/14961, registrato a Modena in data 22/04/1980 al n. 3669, trascritto a Modena in data 29/04/1980 al n. 5850 part.;
- alla VEBA Group Srl con atto di fusione a ministero Notaio Dott. Alessandro Frigo, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Modena, in data 23/12/1997 rep. 68618/14151, registrato a Modena in data 24/12/1997 al n. 5460 e trascritto a Modena in data 10/01/1998 al n. 378 reg. part..

Gli oneri ed i patti afferenti gli immobili in esame sono quelli contemplati e/o richiamati nel precitato atto di provenienza.

(vedasi atti allegati)

## **DATI EDILIZI**

Il fabbricato in esame è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 1055/75 prot. 11274 in data 30/12/1975;
- Concessione edilizia variante n. 1055/75 in data 06/02/1978;
- Concessione edilizia variante n. 1055/75 in data 03/08/1981;
- Licenza edilizia n. 1538/76 del 01/02/1977 per la costruzione di recinzione.
- Certificato di abitabilità e servibilità con decorrenza dal 22/03/1984 prot.

gen. 4758/83 rilasciato il 29/03/1984;

Sulla base di tale documentazione si sono riscontrate alcune difformità consistenti in diversa distribuzione degli spazi interni, ampliamento del corpo servizi, chiusura della zona centrale d'accesso al capannone mediante pareti divisorie, realizzazione di locali al piano primo sovrastanti il corpo servizi con scala di accesso esterna in carpenteria metallica; apertura di vano porta nella parete confinante con il retrostante capannone in proprietà a terzi.

Pertanto, per quanto sopra esposto, nel computo delle superfici più avanti riportate non si terrà conto dei locali realizzati senza titolo al piano primo; si precisa quindi che il giudizio di stima viene formulato al netto delle spese tutte necessarie per il ripristino dei locali precitati, della zona centrale di accesso al capannone, per la chiusura del vano porta nella parete confinante con il retrostante capannone e per la regolarizzazione, anche catastale, delle ulteriori opere abusive da effettuarsi con le modalità e la tempistica previste dalla Legge; tutte le spese necessarie per le suddette regolarizzazioni sono da intendersi a carico dell'eventuale aggiudicatario.

### **COMPUTO METRICO**

La superficie commerciale degli immobili è stata calcolata secondo i criteri comunemente adottati sommando le superfici effettive di ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali; al 50% quelli in comune con altre unità immobiliari.

Le superfici così calcolate risultano:

capannone piano terra ca. mq. 388,50

uffici, magazzino e locali di servizio piano terra ca. mq. 151,30

uffici, archivio e servizio piano primo ca. mq. 92,90

## **CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

Sulla scorta di quanto sin qui esposto si può concludere affermando che gli immobili di cui si tratta sono contraddistinti da aspetti sia positivi che negativi.

Tra i primi vanno considerati la proporzione tra gli spazi adibiti ad ufficio e servizi rispetto alla superficie del capannone, la completa dotazione d'impianti, l'appetibile dimensione complessiva, l'antistante area cortiliva esclusiva.

Tra gli aspetti negativi vanno evidenziati la vetustà del capannone, la scarsa tipologia dello stesso, la presenza di copertura in fibrocemento amianto.

Per quanto sopra, a parere dello scrivente, sufficiente dovrebbe risultare la relativa appetibilità di mercato.

## **STIMA DEI BENI**

L'immobile risulta inserito in zona P.I.P. destinata ad aziende artigiane e piccole industrie, regolata da Convenzione stipulata con atto a ministero a ministero Dott. Teodosio Greco, Segretario Generale del Comune di Modena, in data 11/11/1976 rep. 64570, registrato a Modena in data 15/11/1976 al n. 5333, trascritto a Modena in data 20/12/1976 al n. 13505 part.

Gli immobili vengono considerati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e valutati tenendo conto della facoltà di aggiornare la convenzione in diritto di superficie esistente con nuova convenzione in diritto di superficie, con un costo ipotizzato di circa € 6.500,00, così da poter cedere l'immobile a prezzo di libero mercato pur mantenendo gli esistenti vincoli determinati dalla convenzione originaria in diritto di superficie.

Data la ragione pratica del presente elaborato di stima, considerando altresì la natura degli immobili oggetto di valutazione, delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per individuare il più probabile valore di mercato che gli stessi

possono attualmente meritare, si è ritenuto opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo.

Pertanto, ricercati i dati di riferimento su cui articolare la stima, esperite le necessarie indagini di mercato, tenendo presente i più importanti parametri complementari a disposizione, si ritiene di poter attribuire alla consistenza immobiliare in esame i seguenti valori, comprensivi dell'incidenza dell'antistante area cortiliva esclusiva ed al netto di tutti i costi necessari per l'aggiornamento della convenzione in diritto di superficie.

In considerazione del perdurare dell'attuale grave crisi del mercato immobiliare in genere e di quello specifico di appartenenza del fabbricato in esame, tenendo conto dell'attuale stato d'occupazione e della natura dell'attuale procedura concorsuale di fallimento, si ritiene equo applicare una riduzione percentuale rispetto ai valori unitari così come esposti nella precedente relazione tecnica dello scrivente (redatta nell'ambito della procedura di concordato preventivo), dal che si ottiene:

capannone piano terra

ca. mq. 388,50 x €/mq. 350,00 = € 135.975,00

uffici, magazzino e locali di servizio piano terra

ca. mq. 151,30 x €/mq. 550,00 = € 83.215,00

uffici, archivio e servizio piano primo

ca. mq. 92,90 x €/mq. 550,00 = € 51.095,00

totale € 270.285,00

**TOTALE IMMOBILI B1) in ipotesi di aggiornamento della convenzione in diritto di superficie = € 270.285,00**

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*

## **IMMOBILE B2)**

**Piena proprietà su fabbricato posto in Comune di Modena (MO), via Salvator Allende n. 55, costituito da laboratorio ad uso artigianale/industriale con uffici, servizi e magazzino al piano terra; oltre all'area cortiliva in proprietà esclusiva.**

Il fabbricato è catastalmente così distribuito :

- al piano terra: locale laboratorio, ufficio, servizi, magazzino.

## **DESCRIZIONE**

La porzione immobiliare in esame è inserita in una zona di tipo artigianale-industriale posta a breve distanza dalla tangenziale nord di Modena, con urbanizzazioni complete.

Il capannone presenta strutture portanti in cemento armato prefabbricato con pilastri provvisti di mensole reggi carroponete, tamponamenti in muratura di laterizio faccia a vista, copertura a due falde con capriate e copponi nervati in c.a.p., soprastante manto in lastre ondulate di fibrocemento amianto, opere di lattoneria complete, finestrate a nastro con vetri tipo U-glass.

Le pavimentazioni interne sono in battuto di cemento anti polvere di tipo industriale a grandi riquadri.

I portoni carrai sono in alluminio verniciato con apertura a libro su guide.

L' impianto elettrico e di F.E.M. è del tipo fuori traccia in apposite canaline aeree con calate e relativi quadri.

Risultano installati n. 2 generatori di aria calda Italkero modello Big a parete.

Il corpo uffici e servizi realizzato all' interno del capannone presenta le seguenti finiture:

- pareti in muratura di laterizio intonacata e tinteggiata.
- porte interne, complete di cassonetti e ferramenta d'uso, in pvc ed in alluminio anodizzato con specchiature a vetro;
- serramenti esterni in alluminio anodizzato e vetrocamere, in parte dotati di inferriate;
- pavimentazioni interne in materiale ceramico vari formati;
- servizi, pavimentati e rivestiti con materiale ceramico completi delle normali ed indispensabili apparecchiature igienico sanitarie in vetrochina con relative rubinetterie.
- impianto di riscaldamento zona servizi/uffici con caldaia murale a gas Immergas Eolo Maior; masse radianti in ghisa;
- impianto elettrico in parte del tipo sottotraccia completo di punti luce, prese di corrente e scatole di derivazione da incasso, in parte fuoritraccia con canaline esterne.

L' area cortiliva esclusiva è sistemata in parte con pavimentazione in bitume asfaltico, in parte con palladiana di porfido ed in parte in cls a grandi riquadri; sono presenti aiuole con alberature ad alto fusto,

La recinzione sul fronte strada è in muratura di laterizio a vista dotata di n. 3 cancelli carrai in profilato metallico verniciato a scorrimento su guide ; sul lato sud è realizzata con muretto in cls e sovrastante rete metallica sorretta da paletti in ferro; sul lato ovest è presente un tratto di recinzione in muratura; sul lato nord l'area cortiliva è priva di recinzione.

(vedasi fotografie allegate)

## **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

L'immobile risulta nella disponibilità della procedura fallimentare.

#### **DATI CATASTALI**

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

#### **CATASTO dei FABBRICATI**

**foglio 100**

**mapp 316 sub 2** – Via Salvator Allende n. 55 - piano T – z.c. 3 – cat. D/7 –  
rendita € 10.560,51

Inoltre l'elaborato planimetrico riporta i seguenti subalterni:

**mapp 316 sub 1** – B.N.C. corte esclusiva del sub 2 di mq. 969

Si precisa che non vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e l'attuale stato dei luoghi.

#### **CATASTO TERRENI**

**foglio 100**

**mapp 316** – ente urbano di ha 00.18.13

(vedasi documentazione catastale allegata)

#### **PROVENIENZA**

L' immobile in esame è pervenuto:

- alla VEBA Group Srl con atto di fusione a ministero Notaio Dott. Alessandro Frigo, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Modena, in data 23/12/1997 rep. 68618/14151, registrato a Modena in data 24/12/1997 al n. 5460 e trascritto a Modena in data 10/01/1998 al n. 378 reg. part. (vedasi allegati immobile B1);
- in data 17/04/2002 è stata stipulata convenzione a ministero Notaio Dott. Alessandro Frigo, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Modena, rep.

84508/18674, registrato a Modena in data 29/04/2002 al n. 2786 e trascritto a Modena in data 04/05/2002 al n. 9507 reg. part..

Gli oneri ed i patti afferenti gli immobili in esame sono quelli contemplati e/o richiamati nei precitati atti notarili.

(vedasi atti allegati).

### **DATI EDILIZI**

Il fabbricato in esame è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 602/75 prot. 5884 in data 05/08/1975;
- Concessione in variante n. 602/75 per ampliamento in data 07/01/1978;
- Autorizzazione edilizia prot. 1653/81 in data 28/01/1982;
- Certificato di abitabilità e servibilità con decorrenza dal 18/10/1982 prot. gen. 512/79 rilasciata in data 19/10/1982.

Sulla base di tale documentazione si sono riscontrate alcune difformità consistenti in diversa distribuzione degli spazi interni, realizzazione di locali al piano primo sovrastanti il corpo ufficio/servizi con scala di accesso esterna in carpenteria metallica, installazione di struttura in carpenteria metallica con telone di copertura e tamponamento, mancata realizzazione della recinzione sul confine nord.

Pertanto, per quanto sopra esposto, nel computo delle superfici più avanti riportate non si terrà conto dei locali realizzati senza titolo al piano primo; si precisa quindi che il giudizio di stima viene formulato al netto delle spese tutte necessarie per il ripristino dei locali precitati e della struttura esterna in carpenteria metallica con telone (valutata peraltro tra i beni mobili della società fallita) e per la regolarizzazione, anche catastale, delle rimanenti opere abusive da effettuarsi con le modalità e la tempistica previste dalla Legge; tutte le spese necessarie per le suddette regolarizzazioni sono da intendersi a carico

dell'eventuale aggiudicatario.

### **COMPUTO METRICO**

Le superfici commerciali degli immobili sono state calcolate secondo i criteri comunemente adottati sommando le superfici effettive di ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali.

Le superfici così calcolate risultano:

capannone - laboratorio piano terra ca. mq. 677,00

uffici e locali di servizio piano terra ca. mq. 46,00

magazzino piano terra : ca. mq. 116,00

area cortiliva al netto delle aree di sedime

(come da elaborato planimetrico catastale) : mq. c. 969,00

### **CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

Sulla scorta di quanto sin qui esposto si può concludere affermando che gli immobili di cui si tratta sono contraddistinti da aspetti sia positivi che negativi .

Tra i primi vanno considerati la presenza di aree cortilive di manovra esclusive sui due lati del capannone, la presenza di pilastri dotati di mensole reggi carroponete.

Tra gli aspetti negativi vanno evidenziati la vetustà del capannone, la scarsa tipologia dello stesso, la presenza di copertura in fibrocemento amianto, l'assenza di recinzione sul lato nord e quindi di separazione fisica rispetto alla proprietà confinante.

Per quanto sopra, a parere dello scrivente, sufficiente dovrebbe risultare la relativa appetibilità di mercato.

### **STIMA DEI BENI**

Gli immobili vengono valutati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Data la ragione pratica del presente elaborato di stima, considerando altresì la natura degli immobili oggetto di valutazione, delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per individuare il più probabile valore di mercato che gli stessi possono attualmente meritare, si è ritenuto opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo.

Pertanto, ricercati i dati di riferimento su cui articolare la stima, esperite le necessarie indagini di mercato, tenendo presente i più importanti parametri complementari a disposizione, si ritiene di poter attribuire alla consistenza immobiliare in esame i seguenti valori.

In considerazione del perdurare dell'attuale grave crisi del mercato immobiliare in genere e di quello specifico di appartenenza del fabbricato in esame, tenendo conto della natura dell'attuale procedura concorsuale di fallimento, si ritiene equo applicare una riduzione rispetto ai valori unitari così come esposti nella precedente relazione tecnica dello scrivente (redatta nell'ambito della procedura di concordato preventivo), dal che si ottiene:

capannone - laboratorio piano terra	
ca. mq. 677,00 x €/mq. 450,00 =	€ 304.650,00
ufficio e locali di servizio piano terra	
ca. mq. 46,00 x €/mq. 600,00 =	€ 27.600,00
magazzino piano terra :	
ca. mq. 116,00 x €/mq. 320,00 =	€ 37.120,00
area cortiliva al netto delle aree di sedime	
ca. mq. 969,00 x €/mq. 40,00 =	<u>€ 38.760,00</u>
totale	€ 408.130,00

**TOTALE IMMOBILE B2) = € 408.130,00**

\*\*\*\*\*

Quanto sopra ad evasione del fiducioso incarico conferito.

Modena, 18/02/2015

Il C.T.U.

Arch. Andrea Buggini

