PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA RIGUARDANTE UNITA' RESIDENZIALI POSTE IN COMUNE DI MODENA, VIA R. TRIVA 37-39-43, VIA DEL MONTE N. 15-21, VIA G. BERTELLI N.14

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
Agenzia Entrate
00000808 00000854 WD7UT001
00480572 10/10/2017 19:05:10
4578-00088 4F633DC94DA1D489
IDENTIFICATIVO 01160782394788
0 1 16 078235

PREMESSA:

Il sottoscritto Geometra Giuliano Zanni con Studio in Sassuolo viale XX Settembre n.67/A, ad espletamento dell'incarico ricevuto dalla società "C.A.S.E.R. Cooperativa di Abitazione e Servizi Emilia Romagna Soc. Coop." In liquidazione coatta amministrativa, effettuato il sopralluogo in data 25/08/2016 ed esaminata la documentazione agli atti, è in grado di redigere la seguente perizia tecnica, al fine di determinare il più probabile prezzo di mercato degli immobili anzidetti.

RELAZIONE:

Per le finalità sovraesposte si sono esaminati e si è tenuto conto degli aspetti qui di seguito elencati:

- Ubicazione, descrizione del fabbricato e sue caratteristiche,
- Consistenza immobiliare,
- Accertamento della regolarità e legittimità della costruzione,
- Accertamenti catastali,
- Provenienza,
- Valutazione del bene in oggetto,

UBICAZIONE, DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E SUE CARATTERISTICHE

Le unità immobiliari si trovano in Comune di Modena, fanno parte di un complesso immobiliare che prospetta sulle Vie Rubens Triva n.37-39-43, Via Mario Del Monte n. 15-21 e Via Gaetano Bertelli n.14.

L'area è parte del PIP "Ex Mercato Bestiame", area posta a nord della città, in zona limitrofa al "quartiere crocetta". L'immobile che ricomprende le unità immobiliari è composto da un piano interrato destinato ad autorimesse e cantine, dal piano terra ad uso servizi (negozi-uffici) e da ulteriori quattro piani destinati ad abitazioni.

Esteriormente l'edificio si presenta con parti intonacate e tinteggiate e parti in muratura faccia a vista, con copertura piana, avvolgibili in PVC bianchi alle finestre.

Internamente gli alloggi presentano finiture simili tra di loro, costituite da: porte di accesso di tipo blindate, pavimenti in ceramica ad esclusione delle camere da letto in cui è stato realizzato il massetto per la successiva posa del legno, attualmente mancante. Le porte interne sono in legno tamburato di tipo liscie, laccate, gli infissi sono in legno con vetrocamera e bancali in marmo. Gli impianti sono con teleriscaldamento condominiale a gestione separata per ogni alloggio, e quindi di tipo autonomo. Il riscaldamento è a pavimento con termoarredo nei bagni; l'impianto elettrico è sottotraccia, c'è la predisposizione dell'impianto aria condizionata.

Le autorimesse sono accessibili da rampa carraia e corsie condominiali, hanno basculante in lamiera verniciata, pavimenti in ceramica e pareti a vista in blocchi di leca, con punto luce.

Le soffitte hanno porta di ingresso di tipo REI, pavimenti in ceramica ed infissi in alluminio e vetro.

Gli uffici posti a piano terra hanno ampie vetrine con telai in alluminio, vetro camera, pavimenti in ceramica e battiscopa in legno, porte interne in legno tamburate liscie. Gli impianti sono a vista sul soffitto poiché è stata prevista la realizzazione di un

controsoffitto ora mancante. I servizi igienici in dotazione hanno rivestimento in ceramica, igienico sanitari e rubinetterie.

Le parti comuni consistono, oltre a vano scala con ascensore, di sala condominiale ed ampio deposito biciclette.

Complessivamente le unità immobiliari si trovano in buono stato poiché di recente realizzazione, con finiture consone alla tipologia costruttiva di tipo popolare.

Si precisa che le unità immobiliari oggetto di valutazione si diversificano tra loro in quattro casistiche così riassunte:

1) alloggi locati,
2) alloggio in edilizia convenzionata,
3) alloggi a libero mercato libero,
4) unità non residenziali.

CONSISTENZA IMMOBILIARE

Nella compravendita di immobili di questo tipo venduti a misura e non a corpo, la superficie commerciale viene calcolata mediante l'adozione del criterio denominato Sistema Italiano di Misurazione (SIM) per cui la superficie viene determinata tenendo conto dei seguenti valori:

a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm. 25.

b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggioe loggie, 35%;
- balconi (con vista) 30%;
- lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%.
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.
- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile 60%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,50, 70%.

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, saranno utilizzati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%;
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio, cantine (esterni all"unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell"edificio), 25%;
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%;
- autorimessa/garage, 50%;
- posto auto coperto, 30%;

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;
- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

Pertanto la consistenza delle unità oggetto di stima, risulta essere la seguente:

1) alloggi concessi in affitto:

Alloggio sub. 29:

Abitazione posta a piano primo composta da: ingresso su soggiorno – pranzo con angolo cottura, disimpegno notte, due camere da letto, ripostiglio, bagno, una terrazza e una soffitta al piano quarto. Il tutto per la seguente consistenza metrica:

alloggio locato	sub.29	appartamento	87,03 mq	x	100% =	87,03
		terrazza	8,72 mq	x	35% =	3,05
		soffitta	5,99 mq	x	25% =	1,50
					totale	91,58

Alloggio sub. 30:

Abitazione posta a piano primo composta da: ingresso su soggiorno – pranzo con angolo cottura, ripostiglio, disimpegno notte, due camere da letto, studio, lavanderia, bagno, due terrazze e una soffitta al piano quarto. Il tutto per la seguente consistenza metrica:

alloggio locato	sub.30	appartamento	106,07 mq	x	100% =	106,07
		terrazze	28,63 mq	x	35% =	10,02
		soffitta	5,99 mq	x	25% =	1,50
					totale	117,59

Alloggio sub. 31:

Abitazione posta a piano primo composta da: ingresso su soggiorno – pranzo con angolo cottura, disimpegno notte, due camere da letto, ripostiglio, bagno, una terrazza e una soffitta al piano quarto. Il tutto per la seguente consistenza metrica:

alloggio locato	sub.31	appartamento	81,33 mq	x	100% =	81,33
		terrazza	22,14 mq	x	35% =	7,75
		soffitta	6,76 mq	x	25% =	1,69
					totale	90,77

Alloggio sub. 34:

Abitazione posta a piano secondo composta da: ingresso, soggiorno – pranzo, cucina, disimpegno notte, due camere da letto, ripostiglio, bagno, una terrazza e una soffitta al piano quarto. Il tutto per la seguente consistenza metrica:

alloggio locato	sub.34	appartamento	86,70 mq	x	100% =	86,70
		terrazza	8,72 mq	x	35% =	3,05
		soffitta	6,26 mq	x	25% =	1,57
					totale	91,32

Alloggio sub. 36:

Abitazione posta a piano secondo composta da: ingresso, soggiorno – pranzo, cucina, disimpegno notte, due camere da letto, ripostiglio, bagno, due terrazze e una soffitta al piano quarto. Il tutto per la seguente consistenza metrica:

alloggio locato	sub.36	appartamento	99,13 mq	x	100% =	99,13
		terrazza	17,09 mq	x	35% =	5,98
		soffitta	6,25 mq	x	25% =	1,56
					totale	106,67

2) Alloggi soggetti ad edilizia convenzionata:

Alloggio sub. 38:

Abitazione posta a piano secondo composta da: ingresso s pranzo, cucina, studio, ripostiglio, disimpegno notte, due camere da l due terrazze, una cantina all'interrato ed una soffitta al piano terzo seguente consistenza metrica:

alloggio in edilizia convenzionata	sub.38	appartamento	113,09 mq	x	100% =	113,09
		terrazza	28,19 mq	x	35% =	9,87
		cantina	8,92 mq	x	25% =	2,23
		soffitta	13,87 mq	x	25% =	3,47
					totale	125,19

Alloggio sub. 39:

Abitazione posta a piano terzo composta da: ingresso, soggiorno – pranzo, cucina, disimpegno notte, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio, una terrazza ed una soffitta al piano quarto. Il tutto per la seguente consistenza metrica:

alloggio in edilizia convenzionata	sub.39	appartamento	86,88 mq	x	100% =	86,88
		terrazza	8,72 mq	x	35% =	3,05
		soffitta	5,78 mq	x	25% =	1,45
					totale	89,93

Alloggio sub. 41:

Abitazione posta a piano terzo composta da: ingresso, soggiorno – pranzo, cucina, disimpegno notte, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio, due terrazze ed una soffitta al piano quarto. Il tutto per la seguente consistenza metrica:

alloggio in edilizia convenzionata	sub.41	appartamento	91,16 mq	x	100% =	91,16
		terrazza	16,50 mq	x	35% =	5,78
		soffitta	6,58 mq	x	25% =	1,65
					totale	96,94

3) Alloggi in libero mercato:

Alloggio sub. 28:

Abitazione posta a piano terra (rialzato) composta da: ingresso sul soggiorno – pranzo, cucina, disimpegno, camera, ripostiglio, disimpegno notte, due camere da letto, due bagni, due terrazze, oltre a una cantina al piano interrato ed una soffitta al piano terzo. Il tutto per la seguente consistenza metrica:

alloggio	sub.28	appartamento	121,95 mq	x	100% =	121,95
		terrazza	86,07 mq	x	35% =	30,12
		cantina	10,35 mq	x	25% =	2,59
		soffitta	11,30 mq	x	25% =	2,83
					totale	154,66

Alloggio sub. 32:

Abitazione posta a piano primo composta da: ingresso sul soggiorno – pranzo, cucina, disimpegno notte, tre camere da letto, due bagni, un ripostiglio, due terrazze, un balcone coperto, oltre a una cantina al piano interrato ed una soffitta al piano terzo. Il tutto per la seguente consistenza metrica:

alloggio	sub.32	appartamento	131,22 mq	x	100% =	131,22
		terrazza	31,94 mq	x	35% =	11,18
		cantina	9,05 mq	x	25% =	2,26
		soffitta	9,81 mq	x	25% =	2,45
					totale	144,66

Alloggio sub. 37:

Abitazione posta a piano secondo composta da: ingresso sul soggiorno – pranzo, cucina, disimpegno notte, tre camere da letto, due bagni, un ripostiglio, due terrazze, un balcone coperto, oltre a una cantina al piano interrato ed una soffitta al piano terzo. Il tutto per la seguente consistenza metrica:

alloggio	sub.37	appartamento	131,22 mq	x	100% =	131,22
		terrazza	31,96 mq	x	35% =	11,19
		cantina	13,42 mq	x	25% =	3,36
		soffitta	11,87 mq	x	25% =	2,97
					totale	145,76

Alloggio sub. 42:

Abitazione posta a piano terzo avente due accessi dal vano scala e composta da: ingresso sul soggiorno – pranzo, cucina, disimpegno di accesso allo studio con ripostiglio, disimpegno notte, tre camere da letto, due bagni, un ripostiglio, tre terrazze, un balcone coperto, oltre a una cantina al piano interrato ed una soffitta adiacente al piano terzo. Il tutto per la seguente consistenza metrica:

alloggio	sub.42	appartamento	160,89 mq	x	100% =	160,89
		terrazza	49,33 mq	x	35% =	17,27
		cantina	9,49 mq	x	25% =	2,37
		soffitta	12,81 mq	x	25% =	3,20
					totale	180,53

Alloggio sub. 43:

Abitazione posta a piano quarto e composta da: ingresso sul soggiorno – pranzo, cucina, disimpegno notte, tre camere da letto, due bagni, un ripostiglio, due terrazze, oltre a una soffitta adiacente al piano quarto. Il tutto per la seguente consistenza metrica:

alloggio	sub.43	appartamento	130,65 mq	x	100% =	130,65
		terrazza	106,09 mq	x	35% =	37,13
		soffitta	7,25 mq	x	25% =	1,81
					totale	167,78

4) unità non residenziali:

Ufficio sub. 26:

Ufficio posto a piano terra con annesso antibagno e bagno, per una consistenza metrica di mq. 127,82

Negozio sub. 27:

Negozio posto a piano terra con annesso antibagno e bagno, per una consistenza metrica di mq. 41,91

Le autorimesse poste al piano interrato dell'immobile hanno la seguente consistenza:

autorimessa sub 6		14,00	mq
autorimessa sub 7		14,00	mq
autorimessa sub 9		13,00	mq
autorimessa sub 10		13,00	mq
autorimessa sub 11		13,00	mq
autorimessa sub 12		13,00	mq
autorimessa sub 13		13,00	mq
autorimessa sub 15		29,12	mq

autorimessa sub 17		13,00	mq
autorimessa sub 18		13,50	mq
autorimessa sub 19		13,50	mq
autorimessa sub 22		13,50	mq
autorimessa sub 23		13,50	mq

ACCERTAMENTO DELLA REGOLARITÀ E LEGITTIMITA' DELLA COSTRUZIONE, ANCHE AI SENSI DELLA LEGGE N.47 DEL 28/02/1985.

L'immobile in oggetto è stato costruito mediante il rilascio di PdC n. 1712/2008 la cui scadenza è stata prorogata con accoglimento di proroga prot. 61809/2012 rilasciato il 28/05/2012.

Inoltre, in data 07/08/2012 con prot. 2012/93788 è stata presentata SCIA di variante.

Il certificato di conformità edilizia ed agibilità è stato rilasciato il 27/02/2013 prot. 2506/2012.

ACCERTAMENTI CATASTALI

Le unità immobiliari in oggetto risultano censita come segue, giuste le risultanze catastali ad oggi, intestate a: C.A.S.E.R. –cooperativa di abitazione e servizi emilia romagna società cooperativa con sede in Bologna C.F. 01102870373

fg 94 mapp 223 sub.6 Z.C. 3 Via G. Bertelli n.14 piano S1 cat. C/6 cl 8 mq. 14 R.C. € 48,44
fg 94 mapp 223 sub.7 Z.C. 3 Via G. Bertelli n.14 piano S1 cat. C/6 cl 8 mq. 15 R.C. € 51,90
fg 94 mapp 223 sub.9 Z.C. 3 Via G. Bertelli n.14 piano S1 cat. C/6 cl 8 mq. 15 R.C. € 51,90
fg 94 mapp 223 sub.10 Z.C. 3 Via G. Bertelli n.14 piano S1 cat. C/6 cl 8 mq. 15 R.C. € 51,90
fg 94 mapp 223 sub.11 Z.C. 3 Via G. Bertelli n.14 piano S1 cat. C/6 cl 8 mq. 14 R.C. € 48,44
fg 94 mapp 223 sub.12 Z.C. 3 Via G. Bertelli n.14 piano S1 cat. C/6 cl 8 mq. 15 R.C. € 51,90
fg 94 mapp 223 sub.13 Z.C. 3 Via G. Bertelli n.14 piano S1 cat. C/6 cl 8 mq. 13 R.C. € 44,98
fg 94 mapp 223 sub.15 Z.C. 3 Via G. Bertelli n.14 piano S1 cat. C/6 cl 8 mq. 33 R.C. € 114,19
fg 94 mapp 223 sub.17 Z.C. 3 Via M. Del Monte n.15 piano S1 cat. C/6 cl 8 mq. 15 R.C. € 51,90
fg 94 mapp 223 sub.18 Z.C. 3 Via M. Del Monte n.15 piano S1 cat. C/6 cl 8 mq. 15 R.C. € 51,90
fg 94 mapp 223 sub.19 Z.C. 3 Via M. Del Monte n.15 piano S1 cat. C/6 cl 8 mq. 15 R.C. € 51,90
fg 94 mapp 223 sub. 22 Z.C. 3 Via M. Del Monte n.15 piano S1 cat. C/6 cl 8 mq. 15 R.C. € 51,90
fg 94 mapp 223 sub.23 Z.C. 3 Via M. Del Monte n.15 piano S1 cat. C/6 cl 8 mq. 15 R.C. € 51,90
fg 94 mapp 223 sub.26 Z.C. 3 Via R. Triva n.43 piano T cat. A/10 cl 2 vani 4,5 R.C. € 1.254,99
fg 94 mapp 223 sub.27 Z.C. 3 Via R. Triva n.39 piano T cat. C/1 cl 10 mq 28 R.C. € 603,02
fg 94 mapp 223 sub.28 Z.C. 3 Via M. Del Monte n.21 piano S1-T-3 cat. A/2 cl 3 vani 7,5 R.C. € 948,99
fg 94 mapp 223 sub.29 Z.C. 3 Via R. Triva n.37 piano 1-4 cat. A/2 cl 3 vani 4,5 R.C. € 569,39

fg 94 mapp 223 sub.30 Z.C. 3 Via R. Triva n.37 piano 1-4 cat. A/2 cl 3 vani 6,5 R.C. € 822,46
fg 94 mapp 223 sub.31 Z.C. 3 Via R. Triva n.37 piano 1-4 cat. A/2 cl 3 vani 5,5 R.C. € 695,93
fg 94 mapp 223 sub.32 Z.C. 3 Via M. Del Monte n.21 piano S1-1-3 cat. A/2 cl 3 vani 7 R.C. € 885,72
fg 94 mapp 223 sub.34 Z.C. 3 Via R. Triva n.37 piano 2-4 cat. A/2 cl 3 vani 6 R.C. € 759,19
fg 94 mapp 223 sub.36 Z.C. 3 Via R. Triva n.37 piano 2-4 cat. A/2 cl 3 vani 6 R.C. € 759,19
fg 94 mapp 223 sub.37 Z.C. 3 Via M. Del Monte n.21 piano S1-2-3 cat. A/2 cl 3 vani 7 R.C. € 885,72
fg 94 mapp 223 sub.38 Z.C. 3 Via M. Del Monte n.21 piano S1-2-3 cat. A/2 cl 3 vani 7 R.C. € 885,72
fg 94 mapp 223 sub.39 Z.C. 3 Via R. Triva n.37 piano 3-4 cat. A/2 cl 3 vani 6 R.C. € 759,19
fg 94 mapp 223 sub.41 Z.C. 3 Via R. Triva n.37 piano 3-4 cat. A/2 cl 3 vani 6 R.C. € 759,19
fg 94 mapp 223 sub.42 Z.C. 3 Via M. Del Monte n.21 piano S1-3 cat. A/2 cl 3 vani 9 R.C. € 1.138,79
fg 94 mapp 223 sub.43 Z.C. 3 Via R. Triva n.37 piano 4 cat. A/2 cl 3 vani 7 R.C. € 885,72

PROVENIENZA

Alla ditta proprietaria il terreno su cui è stato costruito l'immobile è perventuto mediante atto Notaio E. Spagnoli stipulato in data 10/06/2008 rep. 69433/16508. Successivamente è stato redatto atto di permuta Notaio P.Elmino stipulato in data 16/03/2016 rep.25077/4390 registrato a Bologna il 18/03/2010 n. 3821

VALUTAZIONE DEL BENE IN OGGETTO

La valutazione deve tenere conto di tutti i fattori che servono a f unitario d'applicazione.

Definite le caratteristiche delle porzioni immobiliari da stimare, tenuto conto della loro destinarzione e consistenza, appare opportuno utilizzare il metodo comparativo, con indicazione del più probabile valore di mercato, attraverso confronto con prezzi ordinari di compravendita verificatesi in zone limitrofe, noti o assunti con apposita informazione, relativi a beni in condizionin simili o equiparabili; considerati nella fattispecie il contesto urbanistico, l'anno di costruzione e lo stato di conservazione, la tipologia dei materiali, la disposizione interna ed i relativi servizi accessori legati ad ogni unità, il livello di finitura, i collegamenti viari, i servizi e l'esposizione.

I valori estratti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio aggiornate al 1° semestre 2016, per tipologie di abitazioni analoghe a quelle in argomento, con stato di conservazione normale, sono variabili da €. 1.250,00/mq. ad €. 1.750,00/mq.

Tuttavia, le risultanze hanno evidenziato, nell'ultimo periodo, quotazioni con alterazioni rilevanti dei valori unitari, imputabili al particolare momento economico, che incidono sull'andamento del mercato immobiliare locale.

Nella fattispecie la valutazione terrà anche conto della diversa disposizione delle unità immobiliari, del loro diverso orientamento e della loro distribuzione interna

puntualizzando leggere differenze valutative fra unità e unità precisando che alcune unità sono nuove e mai abitate, altre sono attualmente concesse in locazione ed altre ancora sono in edilizia convenzionata. Le unità oggetto di edilizia convenzionata sono regolamentate dalla convenzione edilizia stipulata in data 26/07/2011 con atto Notaio A.L. Bonafini rep.1524/850. Nella convenzione è stato stabilito un prezzo massimo al mq. di Superficie complessiva pari ad € 1.891,79 prevedendo una possibile oscillazione in +/- il 10% del predetto prezzo. E' stato altresì stabilito, all'art.10 della citata convenzione, il criterio per la determinazione del canone di locazione. I vincoli di determinazione del prezzo di vendita e della locazione hanno una durata di 20 anni dalla data di stipula della convenzione.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche posizionali intrinseche ed estrinseche, delle caratteristiche tecnologiche e qualitativo - architettoniche, e delle risultanze delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene oggetto di perizia, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura in liquidazione coatta amministrativa così come segue:

alloggi in affitto	sub.29	91,58 mq	x	€ 1.400,00	= €	128.212,00
	sub30	117,59 mq	x	€ 1.400,00	= €	164.626,00
	sub.31	90,77 mq	x	€ 1.400,00	= €	127.078,00
	sub.34	91,32 mq	x	€ 1.400,00	= €	127.848,00
	sub. 36	106,67 mq	x	€ 1.400,00	= €	149.338,00
alloggi liberi	sub.28	154,66 mq	x	€ 1.600,00	= €	247.456,00
	sub.32	144,66 mq	x	€ 1.600,00	= €	231.456,00
	sub.37	145,76 mq	x	€ 1.600,00	= €	233.216,00
	sub.42	180,53 mq	x	€ 1.600,00	= €	288.848,00
	sub.43	167,78 mq	x	€ 1.600,00	= €	268.448,00
alloggi in edilizia convenzionata	sub.38	125,19 mq	x	€ 1.550,00	= €	194.044,50
	sub.39	89,93 mq	x	€ 1.550,00	= €	139.391,50
	sub.41	94,94 mq	x	€ 1.550,00	= €	147.157,00
uffici	sub. 26	127,20 mq	x	€ 1.400,00	= €	178.080,00
	sub.27	41,91 mq	x	€ 1.400,00	= €	58.674,00
			Totale		€	2.683.873,00

autorimessa	sub.	6	14,00 mq	x	€ 600,00 =	€	8.400,00
autorimessa	sub.	7	14,00 mq	x	€ 600,00 =	€	8.400,00
autorimessa	sub.	9	13,00 mq	x	€ 600,00 =	€	7.800,00
autorimessa	sub.	10	13,00 mq	x	€ 600,00 =	€	7.800,00
autorimessa	sub.	11	13,00 mq	x	€ 600,00 =	€	7.800,00
autorimessa	sub.	12	13,00 mq	x	€ 600,00 =	€	7.800,00
autorimessa	sub.	13	13,00 mq	x	€ 600,00 =	€	7.800,00
autorimessa	sub.	15	29,12 mq	x	€ 600,00 =	€	17.472,00
autorimessa	sub.	17	13,00 mq	x	€ 600,00 =	€	7.800,00
autorimessa	sub.	18	13,50 mq	x	€ 600,00 =	€	8.100,00
autorimessa	sub.	19	13,50 mq	x	€ 600,00 =	€	8.100,00
autorimessa	sub.	22	13,50 mq	x	€ 600,00 =	€	8.100,00
autorimessa	sub.	23	13,50 mq	x	€ 600,00 =	€	8.100,00
				Totale		€	113.472,00

I sovrastati valori, determinati mediante il metodo comparativo, oltre che dalle indagini su agenzie immobiliari della zona e riscontri con i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, nel caso di specie potranno essere ritoccati in ribasso nel caso di società posta in liquidazione e con l'onere di porre gli immobili sul mercato alienandoli alle migliori condizioni ottenibili tenuto conto della procedura concordataria di queste operazioni immobiliari che prevede la dismissione atomistica di tutti i beni immobili finiti.

Pertanto, nelle successiva tabella, vengono riportati nuovi valori con l'ammissibile decurtazione della precedente valutazione decurtazione applicata solamente agli alloggi.

alloggi in affitto	sub.29	91,58 mq	x	€ 1.400,00	x -15%	=	€	108.980,20
	sub30	117,59 mq	x	€ 1.400,00	x -15%	=	€	139.932,10
	sub.31	90,77 mq	x	€ 1.400,00	x -15%	=	€	108.016,30
	sub.34	91,32 mq	x	€ 1.400,00	x -15%	=	€	108.670,80
	sub. 36	106,67 mq	x	€ 1.400,00	x -15%	=	€	126.937,30
alloggi liberi	sub.28	154,66 mq	x	€ 1.600,00	x -15%	=	€	210.337,60
	sub.32	144,66 mq	x	€ 1.600,00	x -15%	=	€	196.737,60
	sub.37	145,76 mq	x	€ 1.600,00	x -15%	=	€	198.233,60
	sub.42	180,53 mq	x	€ 1.600,00	x -15%	=	€	245.520,80
	sub.43	167,78 mq	x	€ 1.600,00	x -15%	=	€	228.180,80
alloggi in edilizia convenzionata	sub.38	125,19 mq	x	€ 1.550,00	-15%	=	€	164.937,83
	sub.39	89,93 mq	x	€ 1.550,00	-15%	=	€	118.482,78
	sub.41	96,94 mq	x	€ 1.550,00	-15%	=	€	127.718,45
uffici	sub. 26	127,82 mq	x	€ 1.400,00	-15%	=	€	152.105,80
	sub.27	41,91 mq	x	€ 1.400,00	-15%	=	€	49.872,90
				Totale			€	2.284.664,85

Sassuolo lì, 11 Novembre 2016

Il Tecnico

(Zanni Geom. Giuliano)

TRIBUNALE DI MODENA

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE
DI MODENA

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE
DI MODENA

N. 4132 CRON. 2017

Oggi 11/10/2017 nella sede del TRIBUNALE su intestato, davanti al sottoscritto

Il Funzionario Giudiziario
Amato De Feo

è personalmente comparso il Geom. Giuliano Zanni nato a Sassuolo il 18/04/1956 ed ivi residente in viale Messineo n.26 identificato a mezzo di Carta d'identità n. AR 3360631 rilasciata dal Sindaco di Sassuolo il 07/04/2009 il quale chiede di asseverare con giuramento la sovraestesa relazione di perizia redatta nell'interesse della società "C.A.S.E.R. Cooperativa di Abitazione e Servizi Emilia Romagna Soc. Coop." In liquidazione coatta amministrativa.

Il perito diffidato ai sensi di legge, presta giuramento pronunciando le seguenti parole:

"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni che mi sono state affidate al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità".

Letto, confermato e sottoscritto

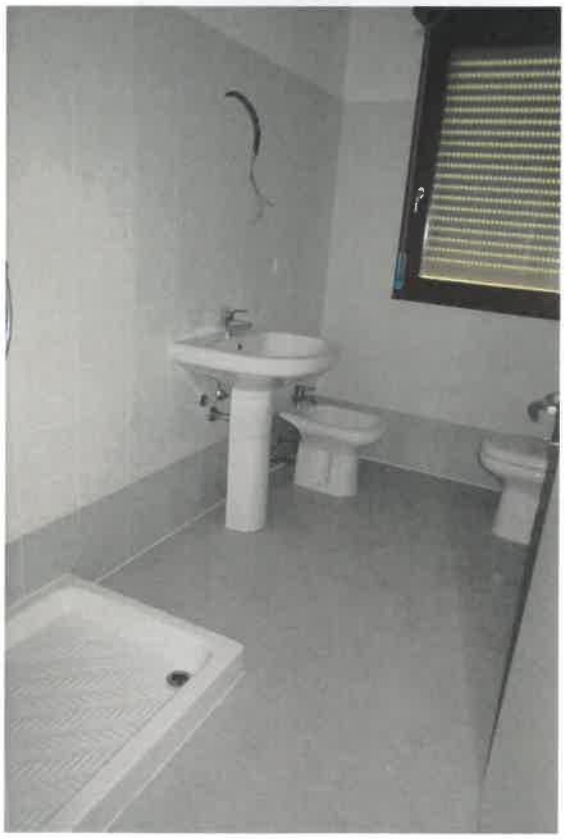
IL PERITO _____

Il Funzionario Giudiziario
Amato De Feo

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€1,00
UNO/00
00000808 00000854 WD7UT001
00480587 10/10/2017 19:07:11
4578-00010 C191CC20E3571112
IDENTIFICATIVO : 01160782354630
0 1 16 078235 463 0

Geom. ZANNI GIULIANO
ALBO GEOMETRI
Prov. Modena
N. 1680
d'iscriz.
Sassuolo

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ALLOGGI



Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO
€1,00
UNO/00
00000808 00000B54 WD7UT001
00480588 10/10/2017 19:07:16
4578-00010 693FD22E6A5391FF
IDENTIFICATIVO 01160782354629
0 1 16 078235 462 9

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA NEGOZI

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€1,00
UNO/00
Agenzia Entrate
00000808 00000854 WD7UTD01
00480589 10/10/2017 19:07:20
4578-00010 DD2B2FA0F550E1F0
IDENTIFICATIVO 01160782354618
0 1 16 078235 461 8