

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

**Fallimento n. 122/2019 R.G.**

**VENERE FASHION S.R.L.**

**SIG. GIUDICE DOTT.SSA CAMILLA OVI**

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

**CURATORE DOTT. MICHELE TOMIOZZO**

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

**STIMA DI BENI IMMOBILI**

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

Il sottoscritto Arch. Andrea Buggini, con studio in Modena, Via Gherarda n. 4, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Modena al n. 327, già nominato perito stimatore nella Procedura Fallimentare in oggetto, veniva incaricato di effettuare stima del più probabile valore di mercato dei beni immobili di seguito indicati, **di proprietà della Società Francigena Srl.**

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.

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO:**

A) Criteri di valutazione ed operazioni

B) Immobili

**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/ricostruzioni, da effettuarsi a cura della parte venditrice con le modalità e la tempistica previste dalla Legge.

Le valutazioni sono altresì da intendersi al netto dei costi necessari per eventuali bonifiche, il cui accertamento esula comunque dall'incarico affidatomi.

Le superfici commerciali sono calcolate secondo i criteri comunemente adottati comprendendo per intero le murature ed al 50% quelle in comune ad altre unità immobiliari.

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

### **GENERALITA'**

Trattasi di porzioni di fabbricato poste nel borgo storico denominato Vaccareccia in Comune di Aulla (MS).

La zona circostante è prettamente agricola/boschiva

Parte degli immobili costituenti il borgo sono stato oggetto di interventi di restauro/ristrutturazione ed annessi funzionalmente ad un terreno con sovrastante piscina.

Detti interventi hanno implementato la zona ed il borgo in particolare a fini turistico/ricettivi.

Una parte del borgo, nella quale si trovano gli immobili in esame, necessita di essere riqualificata/restaurata.

Le comunicazioni ed i collegamenti stradali risultano discreti; il capoluogo comunale dista circa km. 8 ; la rete autostradale dista circa km. 9.

\*\*\*\*\*

**IMMOBILE B2)**

**Piena proprietà** su porzioni di fabbricato ad uso civile abitazione, site in Comune di Aulla, Via Vaccareccia, costituite da abitazione al piano primo, n.3 locali cantine e n. 1 ripostiglio al piano terra, n. 1 locale caldaia al piano seminterrato; oltre alle parti comuni come per legge e provenienza.

L'abitazione risulta catastalmente così composta:

- al piano primo cucina, bagno, n. 2 camere, corridoio, terrazzo.

**DESCRIZIONE**

L'immobile è posto all'interno della zona est del borgo, non comoda ad esercizi

commerciali e servizi in genere.

La zona è prettamente a carattere abitativo, con viabilità interna pedonale tipica di tali insediamenti.

Il fabbricato d'appartenenza presenta strutture portanti in elevazione del tipo misto in muratura ed in sasso, facciate esterne in parte intonacate al grezzo ed in parte in sasso a vista; copertura a falde inclinate con soprastante manto in coppi e tegole di laterizio.

Mediocri risultano le finiture generali, scadente il relativo stato conservativo e di manutenzione.

Le finiture sono di tipo ordinario, con :

- divisorie interne in laterizio cavo intonacate al civile e tinteggiate;
- pavimenti in materiale ceramico ed in laminato;
- porta d'ingresso in legno a due ante;
- porte interne in legno tamburato;
- infissi esterni in legno e vetro semplice; persiane ad ante in legno verniciato;
- solai perlopiù in legno e tavelle di laterizio, in parte da sostituire in quanto ammalorati e staticamente non idonei (presenza al piano terra di opere di puntellatura);
- sono presenti opere di rinforzo strutturale in acciaio nella camera est;
- scala esterna di accesso in muratura con pedate in cemento, ringhiera in ferro a disegno semplice;
- il bagno è dotato delle normali ed indispensabili apparecchiature igienico sanitarie;
- impianto elettrico sottotraccia;

- impianto idrico a derivazione diretta dall'acquedotto comunale;
- impianto di riscaldamento mediante split elettrici e relativa macchina esterna moto condensante; sono presenti alcuni radiatori a parete;
- sono presenti tracce di umidità alle pareti;
- tutti gli impianti sono da verificare ed eventualmente porre a norma;
- il terrazzo è pavimentato con materiale ceramico.

Le cantine ed il ripostiglio al piano terra presentano evidente stato di degrado, pavimenti in battuto di cemento e/o laterizio, portone in legno, pareti interne perlopiù al grezzo, impianti elettrici fuori traccia; si rilevano infiltrazioni d'umidità allo spicco delle murature.

Occorrerà in sede di vendita specificare quali saranno le zone nelle quali siano possibili le soste ed i parcheggi degli automezzi.

(vedasi fotografie allegate)

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Gli immobili in esame sono allibrati all'Agenzia del Territorio della Provincia di Massa Carrara, Comune Censuario di Aulla, giuste le risultanze come segue:

#### **CATASTO dei FABBRICATI**

##### **foglio 1**

**mapp 229 sub 6 graffato mapp. 230 sub 5** – Via Vaccareccia snc – P. S1-T-1 –  
cat. A/4 – cl. 4 – vani c. 5 – rendita € 216,91

Si allegano la planimetria e l'elaborato planimetrico depositati in Catasto.

(vedasi documentazione catastale allegata).

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

L'immobile di cui si tratta al momento del sopralluogo risultava nella

disponibilità della società proprietaria.

Non sono stati forniti titoli legittimanti eventuali occupazioni.

### **PROVENIENZA**

I beni in esame sono pervenuti come segue:

- In parte alla società Francigena srl con atto di compravendita a ministero Dott. Aldo Fiori in data 25/07/2008, rep. 210495/40561.
- In parte alla società Francigena srl con atto a ministero Dott. Aldo Fiori, in data 19/01/2006, rep. 198606/34950 (con il quale la soc. Creazioni Venere Srl assumeva la denominazione sociale di FRANCIGENA SRL).

(vedasi atti allegati).

Sarà cura del Notaio incaricato verificare la continuità storica delle intestazioni e dei dati identificativi.

Gli oneri ed i patti afferenti gli immobili in esame sono quelli contemplati e/o richiamati negli atti suindicati, ai quale si rimanda per la lettura integrale.

### **DATI EDILIZI**

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari di cui si tratta è stato costruito in data antecedente il 01/09/1967.

Non risultano successive pratiche edilizie.

Si precisa che eventuali spese per regolarizzazioni urbanistico/edilizie/catastali saranno da porsi a carico della società venditrice.

### **CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

Sulla scorta di quanto sin qui esposto si può concludere affermando che l'unità immobiliare di cui si tratta è contraddistinta da aspetti sia positivi che negativi.

Tra i primi vanno considerati l'ubicazione nell'ambito della zona di elevato

pregio paesaggistico, la tipologia storica del Borgo di appartenenza, la dotazione di locali accessori.

Tra gli aspetti negativi vanno evidenziati il mediocre livello delle finiture, la distanza da esercizi commerciali e servizi in genere, la vetustà del fabbricato e del complesso di appartenenza, l'obsolescenza e conseguente necessità di adeguamento e/o verifica degli impianti in genere, il pessimo e precario stato di parte delle strutture di solaio.

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

#### **COMPUTO METRICO**

La superficie commerciale è 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; il terrazzo ed il locale al seminterrato vengono considerati per 1/3.

Le superfici così calcolate risultano le seguenti:

abitazione piano primo: ca. mq. 86,50

locali piano terra - seminterrato: ca. mq. 62,00

#### **STIMA DEI BENI**

Le porzioni immobiliari vengono valutate 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, il fine per cui è richiesta la valutazione, si ritiene di poter attribuire alle consistenze immobiliari stesse i seguenti valori precisando che gli stessi comprendono l'incidenza delle parti comuni come per legge e provenienza.

abitazione P. 1

ca. mq. 86,50 x €/mq. 1.000,00 = € 86.500,00

locali piano terra

ca. mq. 62,00 x €/mq. 400,00 = € 24.800,00

sommano € 111.300,00

ed in arrotondamento

**TOTALE IMMOBILE B2) = € 111.000,00**

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

## CONCLUSIONI

**I beni immobili esaminati presentano i seguenti più probabili valori di mercato :**

**Immobile B2 ) = € 111.000,00**

\*\*\*\*\*

Si ritiene a questo punto esaurito il compito affidatomi e si mettono queste risultanze a disposizione, in esecuzione al fiducioso incarico conferito.

Modena, 26/10/2023

Il perito stimatore

Arch. Andrea Buggini

