

Fallimento n° 43/17:

CURATORE: dott.sa Arianna Poltronieri

**NOTE DI INTEGRAZIONE ALLA**  
**PERIZIA DI STIMA**  
**DELL'IMMOBILE SITO A MODENA IN VIA**  
**ZUCCONI 90**

Il Perito:  
Geom. Paolo Laurenti

Fallimento n° 43/17

Curatore: dott.sa Arianna Poltronieri

\* \* \*

\* \* \*

Lo scrivente perito in tal senso opportunamente richiesto provvede, con la presente nota, ad aggiornare ed integrare l'elaborato peritale precedentemente prodotto al curatore come segue:

- 1) Aggiornamento elenco delle formalità*
- 2) Regolarizzazione delle difformità edilizio-urbanistica relative ad opere interne*
- 3) Precisazioni e conferma valore di stima*

*1) Elenco delle formalità, iscrizioni e trascrizioni*

Dalle ispezioni effettuate presso Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare (con ispezioni telematiche in data 03 Maggio 2018, del 17 Maggio 2018 e successiva del 09 Giugno 2022) relativamente all'immobile che ci occupa (Fg. 155, Part. 169, Sub. 19 e Fg. 155, Part. 170 Sub. 73) a far data dal 1 Gennaio 1980 risultano le seguenti formalità:

- 1) TRASCRIZIONE SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO DEL 05/09/2017 nn. 15119/22414  
Dichiarazione di fallimento con atto di Pubblico Ufficiale - Tribunale del 08/06/2017 Rep. 43/2017  
(Annotazione per restrizione di beni n. 3153 del 19/07/2019)  
(Annotazione per restrizione di beni n. 3754 del 06/10/2020)
- 2) TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 01/07/2016 nn. 11104/16217  
Verbale di pignoramento immobili con atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Modena del 08/06/2016 Rep. 5390/2016

**Studio Tecnico Geometra Paolo Laurenti**

Via G. Carducci 58 - 46040, Gazoldo degli Ippoliti (MN)  
P.Iva: 02327770208 - Cod. Fisc.: LRN PLA 88E31 A470M  
Mobile: 346 68 75 815 - email: geom.laurenti@gmail.com

(Annotazione per restrizione di beni n. 3151 del 17/07/2019)

3) **TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 27/05/2014 nn. 8618/11469**

Verbale di pignoramento immobili con atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Mantova del 22/05/2014 Rep. 2834

(Cancellazione: annotazione 1243 del 24/04/2015)

4) **TRASCRIZIONE del 24/05/2011 nn. 9403/14887**

Compravendita a ministero Notaio Dott. G. Fabbi del 13/05/2011 n. 71139/23589 la società \_\_\_\_\_ acquista la piena proprietà e per l'intero dell'immobile oggetto di stima dalla società \_\_\_\_\_

con sede in Modena via Zucconi 90, C. F. e P.IVA \_\_\_\_\_

5) **TRASCRIZIONE del 07/07/2004 nn.12929/20524**

Compravendita a ministero Notaio Dott. E. Spagnoli di Modena in data 29/06/2004 nn.64122/12682 la società \_\_\_\_\_ acquistava gli

immobili che ci occupano, dalla società \_\_\_\_\_ sede

in Carpi C.F. e P.IVA \_\_\_\_\_

6) **ISCRIZIONE del 07/07/2004 nn. 4603/20525**

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo atto Notaio Dott. E. Spagnoli in data 29/06/2004 nn.64123/12683.

Annotazione n 1911 del 14/07/2014 (atto aggiuntivo a contratto)

7) **COMPRAVENDITA DEL 26/09/2001 n. 59871 di Rep**

Con atto di compravendita per Notaio Dott. E. Spagnoli di Modena in data 26/09/2001 la società \_\_\_\_\_ acquistava dalle

società \_\_\_\_\_ con sede in

Modena C.F. \_\_\_\_\_ (pro quota di 2/3) e \_\_\_\_\_

con sede in Carpi

(MO) C.F. \_\_\_\_\_ (pro quota di 1/3) gli immobili oggetto di stima.

Si evidenzia che dal punto di vista catastale le particelle 169 e 170 sono state oggetto di variazione con T.M. del 25/11/2002 prot. 230881 ed originano dal precedente mappale 86.

**Studio Tecnico Geometra Paolo Laurenti**

Via G. Carducci 58 – 46040, Gazoldo degli Ippoliti (MN)

P.Iva: 02327770208 – Cod. Fisc.: LRN PLA 88E31 A470M

Mobile: 346 68 75 815 – email: geom.laurenti@gmail.com

8) COMPRAVENDITA DEL 29/11/2000 n. 106028 di Rep.

Con atto di compravendita del Notaio Dott. E. D'Ascoli di Modena in data 29/11/2000 le precitate società

acquisivano dalla società

con sede in Modena C.F. ( ) la piena proprietà dei terreni (di cui al Fg. 155 Mappale 86) su cui venne successivamente edificato il complesso immobiliare in cui è ricompresa l'unità oggetto di stima.

Si da atto che la società ( ) era proprietaria dell'immobile a far data dal 25/11/1994.

Precedentemente a mero titolo informativo gli immobili furono intestati al Comune di Modena che a sua volta lo acquisiva in data 26/06/1980 dalla Sig.ra ( ) (per 1/2) e dalla società ( )

***2) Regolarizzazione delle difformità edilizio-urbanistica relative ad opere interne***

L'immobile è stato sottoposto (nell'interesse della procedura fallimentare e della commerciabilità dello stesso) a regolarizzazione urbanistica mediante presentazione di pratica edilizia CILA a sanatoria di opere interne con relativo accatastamento, come da estremi infra riportati:

- CILA A SANATORIA prat. N. 2393/2023 del 12/09/2023
- DOCFA prot. MO0075799 del 04/09/2023

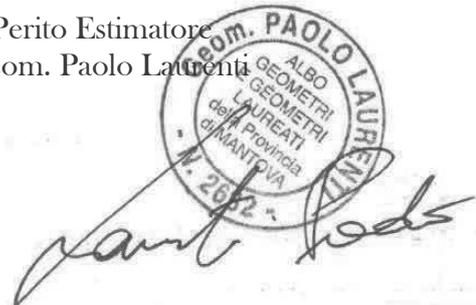
Si precisa che la pratica edilizia è rientrata nelle pratiche oggetto di procedura di controllo ai sensi dell'art. 7, c.8 e art. 14, c. 5 della L.R. 15/2013 e ss.mm.ii. con esito positivo come da comunicazione via pec del 30/11/2023 che si allega.

### **3) *Precisazioni e conferma valore di stima***

Si precisa che la detrazione di € 3.000,00 prevista in perizia e riguardante la riduzione del valore di mercato dovuta alla presenza di difformità edilizio-urbanistiche, non dovrà essere applicata in quanto la situazione è stata regolarizzata come indicato nel precedente punto 2). Inoltre, in riferimento alla valutazione, si ritiene di poter compensare la detrazione suddetta con la spesa necessaria al fine del ripristino della corretta funzionalità dell'impianto di condizionamento; si precisa infatti che la cifra prevista in perizia potrebbe aver subito un possibile aumento di prezzo dei materiali e delle opere idrauliche necessarie. Pertanto, per le ragioni suddette, ed in seguito ad una verifica attuale dei valori immobiliari, si ritiene opportuno confermare il valore del bene attribuito in perizia.

Gazoldo degli Ippoliti, li 20/03/2024

Il Perito Estimatore  
Geom. Paolo Laurenti



Allegati:

- Protocollo presentazione CILA a sanatoria
- Ricevuta di approvazione del DOCFA
- Comunicazione di chiusura procedimento di verifica CILA

Fallimento n° 43/17:

CURATORE: dott.sa Arianna Poltronieri

**ALLEGATI DI INTEGRAZIONE**  
**DELL'IMMOBILE SITO A MODENA IN VIA**  
**ZUCCONI 90**

Il Perito:  
Geom. Paolo Laurenti



## Ricevuta di invio istanza

Data presentazione: **12/09/2023** ore **16:55.59**

Presentata da: **Laurenti Paolo** (C.F. LRNPLA88E31A470M)

Numero pratica CPortal: **2/2023**

Numero identificativo di sistema: 7153

Tipo istanza: **Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) - CILA a Sanatoria**

Oggetto: **Sanatoria per realizzazione di partizioni interne in ufficio originariamente open space**

Ubicazione: **VIA GUGLIELMO ZUCCONI n. 90**

Titolare: **Poltronieri Arianna** (C.F. PLTRNN84T69F918G)

## Documenti allegati

- **Relazione sintetica tecnico-descrittiva a firma di un tecnico abilitato**
  - Nome file: AIG\_25-23\_Rel tecnica.pdf.p7m - Dimensione: 1.29 MB - Hash: qTI16TGFQtCwbZUaMvahcA==
- **Relazione tecnica di asseverazione alla doppia conformità agli strumenti urbanistici, vigente PSC-POC-RUE e adottato PUG**
  - Nome file: AIG\_25-23\_Rel tecnica\_doppia conformita.pdf.p7m - Dimensione: 0.16 MB - Hash: LE5ZOvQNJ3MubV4c0h5bkA==
- **Documento di identita' di Poltronieri Arianna**
  - Nome file: Carta d'identita Arianna.pdf - Dimensione: 0.11 MB - Hash: 3W7sd6jK7sqqnq9BmgSduQ==
- **Elaborati grafici dello stato legittimo, di progetto e comparativi**
  - Nome file: elaborati grafici\_sanatoria\_ n - Dimensione: 2.61 MB - Hash: d+iyEQ6J3IbDpglvpbchHQ==
- **Elaborati grafici dello stato legittimo, dello stato di fatto e comparativi**
  - Nome file: elaborati grafici\_sanatoria\_ }7m - Dimensione: 2.61 MB - Hash: d+iyEQ6J3IbDpglvpbchHQ==
- **Documentazione fotografica dello stato di fatto**
  - Nome file: 2-2022-70\_sanatoria\_ Rel FOTOGRAFICA.pdf.p7m - Dimensione: 1.59 MB - Hash: Xx7z4IBVYxAjWRUumcwCKw==
- **Elaborati relativi al superamento delle barriere architettoniche**
  - Nome file: elaborati grafici\_dimostrazione\_L.13.pdf.p7m - Dimensione: 0.22 MB - Hash: YVCpIY5MPv/N+rRhv8IeiA==
- **MUR A.1/D.1 - Asseverazione da allegare al titolo edilizio sulle caratteristiche strutturali dell'intervento scaricabile dal seguente collegamento**
  - Nome file: MUR A.1-D.1-Asseverazione da allegare al titolo edilizio.pdf.p7m - Dimensione: 0.49 MB - Hash: fbkWCFWkllef9NVIjeJPaw==
- **Precedenti edilizi forniti al progettista dal titolare anche a seguito di accesso agli atti (art. 27 della LR 15/2013 e art. 22 e seguenti della L. 241/1990)**
  - Nome file: precedenti edilizi.pdf.p7m - Dimensione: 0.54 MB - Hash: WhHmIDPntmkl0x6+iYwsPA==
- **variazione catastale**
  - Nome file: aggiornamento catastale.pdf.p7m - Dimensione: 1.01 MB - Hash: Dm8PcAJBOpTSZ/1Q1dT8YA==
- **autorizzazione del giudice fallimentare alla presentazione delle pratiche**
  - Nome file: 7152623s\_Autorizzazione sanatoria Via Zucconi.pdf.p7m - Dimensione: 1.22 MB - Hash: byF0fUZbf3prDCYgnGjR5w==
- **nomina curatore Dott.sa Poltronieri Arianna**
  - Nome file: 19074385\_estratto fall.43 2017 in copia conforme.pdf.p7m - Dimensione: 0.30 MB - Hash: B2jCanzN7JyLISQHMB2UTw==
- **Modulo unificato**
  - Nome file: Modulo unificato 2-2023.pdf.p7m - Dimensione: 0.48 MB - Hash: Br5XCJa9nyWRMM8dryxtVA==
- **Ricevuta pagamento 304023106531201218.pdf**
  - Nome file: Ricevuta pagamento 304023106531201218.pdf - Dimensione: 0.03 MB - Hash: pnKk3lvQ9SliJeLhPokH5g==
- **Ricevuta pagamento 304023106531301288.pdf**
  - Nome file: Ricevuta pagamento 304023106531301288.pdf - Dimensione: 0.04 MB - Hash: 8O7vQiiQij0dLBz9golB7w==

- **Modulo di procura**

- Nome file: procura\_Poltronieri Arianna\_firmata.pdf.p7m - Dimensione: 0.58 MB - Hash: dZxTaWlWdO05FLVeZ4e8gw==



## Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati

Pratica numero: MO0075799	Comune di MODENA (Codice: H4AA)	Ditta n.: 1 di 1
Codice di Riscontro: 000AN0A38	Unita' a destinazione ordinaria n.: 1	Unita' in variazione n.: 1
Operatore: DOCFA_	Unita' a dest.speciale e particolare n.: -	Unita' in costituzione n.: -
Presenza allegati: Allegato.pdf (DLP)	Beni Comuni non Censibili n: -	Unita' in soppressione n.: -
Motivo della variazione: ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA		

### UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale

Dati di classamento proposti

Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup,Cat.	Rendita	Rur
1	V		155	169	19	VIA GUGLIELMO ZUCCONI, 90, p. 3	002	A/10	3	5	136	1.743,04	



Servizi telematici catastali e di pubblicita' immobiliare

Riscossioni

Data: 04/09/2023

Ora: 12.23,05

Pagina: 1

## Ricevuta di pagamento di euro 50,00 Quietanza n. 4534353 del 04/09/2023

Richiedente: LRNPLA88E31A470M

Altri dati: Prospetto di liquidazione N. 17341 del 04/09/2023 della Direzione Provinciale di MODENA

**COSTO TOTALE DEI SERVIZI EURO 50,00**

**MODALITA' DI PAGAMENTO:**

**CONTO CORRENTE POSTALE euro 50,00**

### PROSPETTO DI LIQUIDAZIONE N. 4646223 del 04/09/2023

Codice Servizio	Protocollo- Codice Riscontro	Dati di Richiesta del Servizio	Costo del Servizio	Elementi	Condizione	Tributo	Importo della Ricevuta
RC18/Dichiarazione di nuova costruzione e di variazione	MO0075799		50,00	I/t.u.i.u cat. ordinaria	Normale	886T	50,00

TOTALI:

**ALTRE CONDIZIONI DI LIQUIDAZIONE:**

Totale per tributo in EURO

TRIBUTI SPECIALI CATASTALI 886T

Il Cassiere  
DBT/LSN



**Comune di Modena**  
**SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO**  
**SERVIZIO TRASFORMAZIONI EDILIZIE**

Referente Tecnico: VARINI DEANNA  
Referente Amministrativo: MANISCALCO TOMMASO  
Prat. n. 2393/2023 – Prot. Gen. PG 343077/2023  
**Inviato via Pec**

Gent.ma Sig.ra  
POLTRONIERI ARIANNA  
Via San Martino 9  
46037-Roncoferraro (MN)  
arianna.poltronieri@pec.it

Egregio Geom.  
LAURENTI PAOLO  
Via Carducci, 4  
46040 Gazoldo degli Ippoliti (MN)  
paolo.laurenti@geopec.it

**OGGETTO: CILA a Sanatoria N. 2393/2023 PRESENTATA IL 12/09/2023 – CONCLUSIONE DEL PROCEDIMENTO DI CONTROLLO (art. 7, comma 8 e art. 14, comma 5 L.R. 15/2013 e ss.mm e ii.)**

Gentili Signori,  
in riferimento alla comunicazione di avvio del procedimento di controllo del 19/09/2023, prot. n. 356205 del 19/09/2023, è stato eseguito il controllo di merito della CILA a Sanatoria in oggetto.

Si comunica che, viste le asseverazioni, attestazioni e certificazioni del tecnico abilitato, la CILA a Sanatoria risulta completa e conforme agli strumenti territoriali ed urbanistici vigenti - comma 3 art. 9 della LR 15/2013.

Pertanto, come da relazione del 13/11/2023 posta agli atti, il controllo di merito di cui all'art. 14 della L.R. 15/2013 è positivamente concluso.

- Responsabile del procedimento di controllo di merito è MARCELLA GARULLI.

In ogni caso è operativo il Servizio Informativo Telefonico, che risponde al n. 059/203.2233 il lunedì mercoledì e venerdì, dalle ore 10,00 alle ore 13,00.

Indirizzo digitale dell'Ente: [casellaistituzionale036@cert.comune.modena.it](mailto:casellaistituzionale036@cert.comune.modena.it)

Distinti saluti.

MODENA, 30/11/2023

Il presente atto è firmato digitalmente dal Responsabile dell'Ufficio attività edilizia, secondo quanto stabilito dal provvedimento dirigenziale prot. 410324 del 28/10/2022.

La titolare di Posizione Organizzativa  
Ufficio Attività Edilizia  
Responsabile del Procedimento  
Arch. Marcella Garulli

---

Documento prodotto mediante sistema automatizzato ai sensi dell'art. 3 D.Lgs. 39/93 e firmato digitalmente secondo le norme vigenti: 15 marzo 1997, n.59; D.P.R. 8 dicembre 2000, n.445; D.P.C.M. 13 gennaio 2004; D.lgs. n.82/2005, D.P.C.M 30 marzo 2009. Certificato rilasciato da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 1, ArubaPEC S.p.A., IT (<http://www.pec.it>) N° codice seriale 100 85 20 20 4215 Firmato da MARCELLA GARULLI - C.F. GRMLCL65D66C933P

Questo atto, datato e protocollato, è spedito con posta elettronica certificata al progettista abilitato, al quale i titolari hanno conferito procura speciale per ricevere e compiere tutti gli atti successivi alla presentazione, inerenti il procedimento edilizio avviato. La data è quella in calce alla presente.

Ai sensi dell'art. 48, comma 2, del D.LGS.7.3.2005 n. 82 e successive modificazioni ed integrazioni, la trasmissione a mezzo PEC equivale alla notificazione.

**NORME SULLA TUTELA DEI DATI PERSONALI:**

I vostri dati sono trattati nel rispetto del Decreto Legislativo 30/06/2003 n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali" e del Reg. (CE) 27 aprile 2016, n. 2016/679/UE "Regolamento del Parlamento europeo relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati".