

# TRIBUNALE DI MODENA

Sezione Liquidazioni Giudiziali

Liquidazione Giudiziale

**RG.11/2023**

**studio RXC**

**Luca Righi Geometra**

Strada Gherbella 294

41126 Modena/Italia

P +39.335.311417

Email/ [righi@rxcstudio.com](mailto:righi@rxcstudio.com)

# **Premesse**

---

---

## Dati del Fallimento

Liquidazione Giudiziale: \_\_\_\_\_  
1° 11  
anno: 2023

Giudice Delegato  
Dott.ssa Camilla Ovi

Curatore  
Dott.ssa Giulia Gilioli

Pec  
lg11.2023modena@pecliquidazioni  
giudiziali.it

---

## Incarico

Il sottoscritto Luca Righi Geometra iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Modena al n° 1962 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Modena al n° 272, riceveva incarico dal Curatore Dott.ssa Giulia Gilioli di identificare, descrivere, nonché valutare i beni immobili e mobili di proprietà della società .

**Le valutazioni sono state eseguite tra il mese di marzo 2022 e il mese di luglio 2023.**

---

## Beni immobili oggetto d'indagine

**Il bene oggetto di valutazione è una posto in Via Monelli n. 19 Comune Comune di Fiorano Modenese (Mo)**

Proprietà

codice fiscale n. ( )

Quota 1/1

distinto al Catasto dei Fabbricati

foglio 4, mappali

317 sub. 15 p.T-1 cat.D7

RCE.8.907,85

317 sub. 17 BNC corte esclusiva del sub. 15 viabilità;

317 sub. 18 BNC corte esclusiva del sub. 15 PARK;

317 sub. 19 BNC corte esclusiva del sub. 15 PARK.

Il Complesso è così strutturato:

Porzione di fabbricato ad uso capannone artigianale posto in Comune di FIORANO MODENESE, Via Monelli n. 19 (catastralmente ancora indentificato in Via Ghiarola Vecchia n. 57) formato da un laboratorio al piano terreno con annesso corpo direzionale con uffici ai piani terreno e primo collegati fra loro da scala in proprietà esclusiva ed annesse tre porzioni di area cortiliva in proprietà esclusiva.

Il fabbricato comprendente la porzione in oggetto è compreso nella lottizzazione di cui alla convenzione stipulata con atto del Notaio G.Malaguti in data 12 aprile 1991 rep.n. 72779 trascritta a Modena il 17 maggio 1991 al part.n. 6903.

L'accesso pedonale e carraio all'immobile in oggetto avviene dalla strada di lottizzazione denominata Via Paolo Monelli che si immette sulla Via Ghiarola Vecchia, con servitù di passaggio pedonale e carraio sulla striscia di terreno adibita a strada privata insistente sul terreno identificato al catasto al foglio 4 mappale 317 sub.17, e sul terreno identificato al foglio 4 mappale 282 sub.7, quest'ultimo come indicato nell'atto di compravendita del Notaio G.Malaguti in data 29 dicembre 1998 rep. n.92579/16578, trascritto a Modena in data 19 gennaio 1999 al part.n.1090;

La striscia di terreno identificata al catasto urbano al foglio 4 mappale

317 sub.13 è destinata in perpetuo a strada privata gravata di servitù di passaggio pedonale e carraio, di posa e di mantenimento in perpetuo di condotte interrate per impianti tecnologici a favore degli immobili facenti parte dello stesso complesso edilizio identificati al Catasto Fabbricati al foglio 4 con il mappale 13 e con il mappale 317 subb. 14, 15,16 e 24 (ex subalterni 6 e 7) come risulta dall'atto di costituzione di detta servitù a ministero del Notaio G.Malaguti in data 20 dicembre 2000 rep.n. 97156 trascritto in data 16 gennaio 2001 al part.n. 1016.

La striscia di terreno identificata al catasto urbano al foglio 4 mappale 317 sub.20 è destinata in perpetuo a strada privata gravata di servitù di passaggio pedonale e carraio, di posa e di mantenimento in perpetuo di condotte interrate per impianti tecnologici a favore degli immobili facenti parte dello stesso complesso edilizio identificati al Catasto Fabbricati al foglio 4 con il mappale 317 subb. 5, 10, 13, 14, 15 e 24 (ex subalterni 6 e 7) come risulta dall'atto di costituzione di detta servitù a ministero del Notaio G.Malaguti in data 28 dicembre 2000 rep.n. 97219 trascritto in data 16 gennaio 2001 al part.n. 1022

La striscia di terreno identificata al catasto urbano al foglio 4 mappale 317 sub. 17 è destinata in perpetuo a strada privata gravata di servitù di passaggio pedonale e carraio, di posa e di mantenimento in perpetuo di condotte interrate a favore degli immobili facenti parte dello stesso complesso edilizio identificati al Catasto Fabbricati al foglio 4 con il mappale 317 sub. 14 e mappale 13 sub. 1 come risulta dall'atto di costituzione di detta servitù a ministero del Notaio G.Trovato in data 6 aprile 2001 rep.n. 36801 trascritto in data 20 aprile 2001 al part.n. 6784.

---

## Provenienza

La provenienza dell'intera proprietà dei beni oggetto di perizia è pervenuta alla Società mediante i seguenti atti.

Decreto di trasferimento del Tribunale di Modena in data 4 novembre 2020 rep. 236/2020 trascritto a Modena il 9 dicembre 2020 al part.n. 21547 la suddetta consistenza è divenuta di proprietà della società

---

## Stato di possesso del bene e locazione

In sede di sopralluogo, gli immobili risultavano occupati con titolo

nale a seguito di contratto di locazione sottoscritto in data 10.01.2018 e registrato presso l'Agenzia territoriale di Modena il 05.02.2018 al n. 002021-serie 3T e modificato con scrittura privata integrativa stipulata in data 3.10.2018 (registrata il 20.11.2018 n. 5289 serie 3). Il canone di locazione annuo è stato stabilito dalle parti in complessivi Euro 18.000,00 (diciottomila/00) oltre aggiornamento Istat.

Si evidenzia che il la Dott.ssa G. Gilioli ha provveduto ad esercitare il diritto di recesso del contratto di locazione, che quindi avrà validità fino al 14.2.2027.

---

## Urbanistica e catasto

### URBANISTICA

Il complesso immobiliare è stato edificato e modificato dalle seguenti licenze.

Concessione edilizia prat. n. 603/95, prot. n. 7190 in data 28.09.1995, volturata in data 11.12.1995 prot. n. 17607;

Concessione edilizia prat. n. 904/95, prot. n. 12627 in data 05.10.1996 variante (lotto n. 2);

Concessione edilizia prat. n. 188/1999, prot. n. 10764 in data 19.06.1999 per variante in corso d'opera alle suesposte concessioni;

Concessione edilizia prat. n. 643/2000, prot. n. 12465 in data 18.07.2001 per "varianti con opere e divisione di unità immobiliari".

Nessuna Agibilità è stata reperita per l'unità immobiliare in oggetto.

Sono state rilevate difformità interne, relative a pareti divisorie ed esterne relative ai prospetti.

Posizione NON regolare.

### CATASTO

Catastalmente gli immobili sono regolarmente denunciati presso l'agenzia del territorio.

Posizione NON regolare.

### COSTI

Le spese tecniche per procedere alla regolarizzazione catastale ed urbanistica, vengono quantificate in euro 15.000,00 circa comprensive degli oneri presunti per ottenere il certificato di agibilità ad oggi mai rilasciato.

---

## Due Diligence

Successivamente all'accettazione dell'incarico, lo scrivente ha acquisito e analizzato tutto il materiale fornito dalla proprietà.

Sono state effettuate ulteriori indagini, ricerche e accertamenti ritenuti utili ai fini della perizia, anche con accessi presso gli uffici tecnici comunali e presso l'Agenzia del Territorio e presso il Comune di Fiorano Modenese, ed è stata redatta poi la valutazione dei beni nell'ottica dell'individuazione del più probabile valore di mercato.

In particolare, il presente documento di valutazione mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento e a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Lo scrivente perito ha analizzato la documentazione relativa al patrimonio immobiliare, agli arredi al fine di poter procedere alla verifica della reale consistenza dei valori della situazione patrimoniale.

Si è quindi proceduto alla valutazione tenendo conto dei loro valore corrente di mercato.

---

## Limitazioni dell'elaborato peritale

L'attività ivi brevemente descritta è basata sulle seguenti ipotesi e limitazioni.

Pur avendo effettuato il sopralluogo dell'asset in oggetto, non sono state condotte verifiche invasive sullo stato di conservazione e manutenzione dei fabbricati, si è pertanto assunto che le strutture si trovino in uno stato tale da garantire il normale svolgimento delle attività a cui sono destinate.

Analogamente, per gli edifici in funzione e quindi con presenza di personale dipendente, si è assunto che gli impianti rispondano alle normative vigenti inerenti la sicurezza.

Non è stata condotta un'analisi dei terreni per la determinazione della presenza di eventuali sostanze tossiche e non è stata condotta un'analisi strumentale al fine di evidenziare eventuali problemi ambientali.

Nella presente valutazione sono stati utilizzati dati e informazioni estratti dagli uffici Comunali e Catastali.

Non sono state effettuate verifiche e misurazioni fisiche delle superfici degli immobili, ma ci si è basati sulle documentazioni agli atti.

Le analisi e le valutazioni svolte sono basate sugli eventi ritenuti certi o ragionevolmente prevedibili alla data di stesura della presente valutazione. Chi scrive ha ritenuto opportuno escludere tutti gli elementi di natura eminentemente straordinaria e imprevedibile, non coerenti con i principi generalmente adottati.

In relazione alle verifiche urbanistiche sugli immobili e alle indicazioni relative alle eventuali pratiche di sanatoria anomalie riscontrate, pur nella precipua volontà di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro esaustivo e definitivo sul punto. Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici



---

deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti.

Manifestazione che gli uffici, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale; ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Si precisa che:

le presenti valutazioni sono state fatte tenendo conto delle peculiarità e limitazioni già contenute e descritte nei capitoli precedenti. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore o dalla procedura fallimentare, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia,

non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni (con riduzione forfettaria del prezzo). L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione con le modalità definite dal Curatore. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie urbanistiche e catastali.

---

## **Metodologia valutativa immobiliare**

La dottrina e la prassi professionale sono concordi nel ritenere che la valutazione dei beni immobili sia un problema di notevole complessità poiché durante il processo valutativo vengono analizzate un numero notevole di fattori, che influiscono sul valore di stima. Le perizie di valutazione di beni immobili non possono pertanto godere di un grado assoluto di oggettività, poiché sono influenzate dal criterio di valutazione applicato nei singoli casi.

Ormai da molti anni, il sottoscritto applica le metodologie più oggettive della prassi peritale, utilizzando i protocolli definiti (IVS) International Valuation Standards.

Gli International Valuation Standards (IVS) ipotizzano varie metodologie di stima, in funzione delle peculiarità del bene immobile e del tipo di mercato nel quale è inserito.

In generale si possono riassumere tre grandi tipologie di impianto di stima:

il market comparison approach (MCA)  
metodo del confronto di mercato

l'income capitalization approach  
metodo della capitalizzazione del reddito

cost approach  
metodo del costo di ricostruzione deprezzato

A questo proposito, in fase di perizia, si è optato di utilizzare il metodo del confronto di mercato (MCA).

---

## **Procedimenti market oriented**

### **Metodo del confronto di mercato**

### **MCA**

I procedimenti di stima market oriented si basano sulle rilevazioni dei dati di mercato.

Il market comparison approach (MCA) è un esempio di una tipica elaborazione estimativa svolta attraverso la rilevazione del valore e delle molteplici caratteristiche possedute dagli immobili.

Il confronto tra le unità immobiliari rilevate come campioni e quella oggetto di stima si svolge tramite un processo di comparazione dei valori di mercato noti, in base alle differenze nelle caratteristiche degli immobili.

Si tratta di un sistema di equazioni che mette a confronto un gruppo di immobili utilizzato come modelli con l'immobile da valutare.

Tale procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante comparazione con analoghe contrattazioni, transazioni recenti o in atto, relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, edilizio e anche procedurale.

Il sottoscritto ha compiuto indagini di tipo comparativo nel mercato immobiliare della Regione Umbria, consultando fonti che abbiano immobili di analogo valore ed importanza.

---

Il più probabile valore di mercato dell'immobile sarà dato dalla formula:

$$Vm^1 = Vum * Sf * Cpm$$

nella quale

**Vm<sup>1</sup> = valore di stima dell'immobile**

**Vum = media ( Vb / ha )**

Vb = valori degli immobili simili ricavati dalle fonti

ha = superficie degli immobili simili ricavati dalle fonti

Si può dire quindi che

**Vum = media dei valori unitari ricavati dalle fonti accreditate (€/mq)**

**Sf = superficie dell'immobile da stimare**

**Cpm = coefficiente che esprime il rapporto tra le caratteristiche degli immobili simili ricavate dalle fonti e quelle dell'immobile oggetto di stima**

Si sono ricercati i dati immobiliari relativi a fonti per immobili simili a quello oggetto di stima.

I valori desunti sono stati omogeneizzati ad un valore medio.

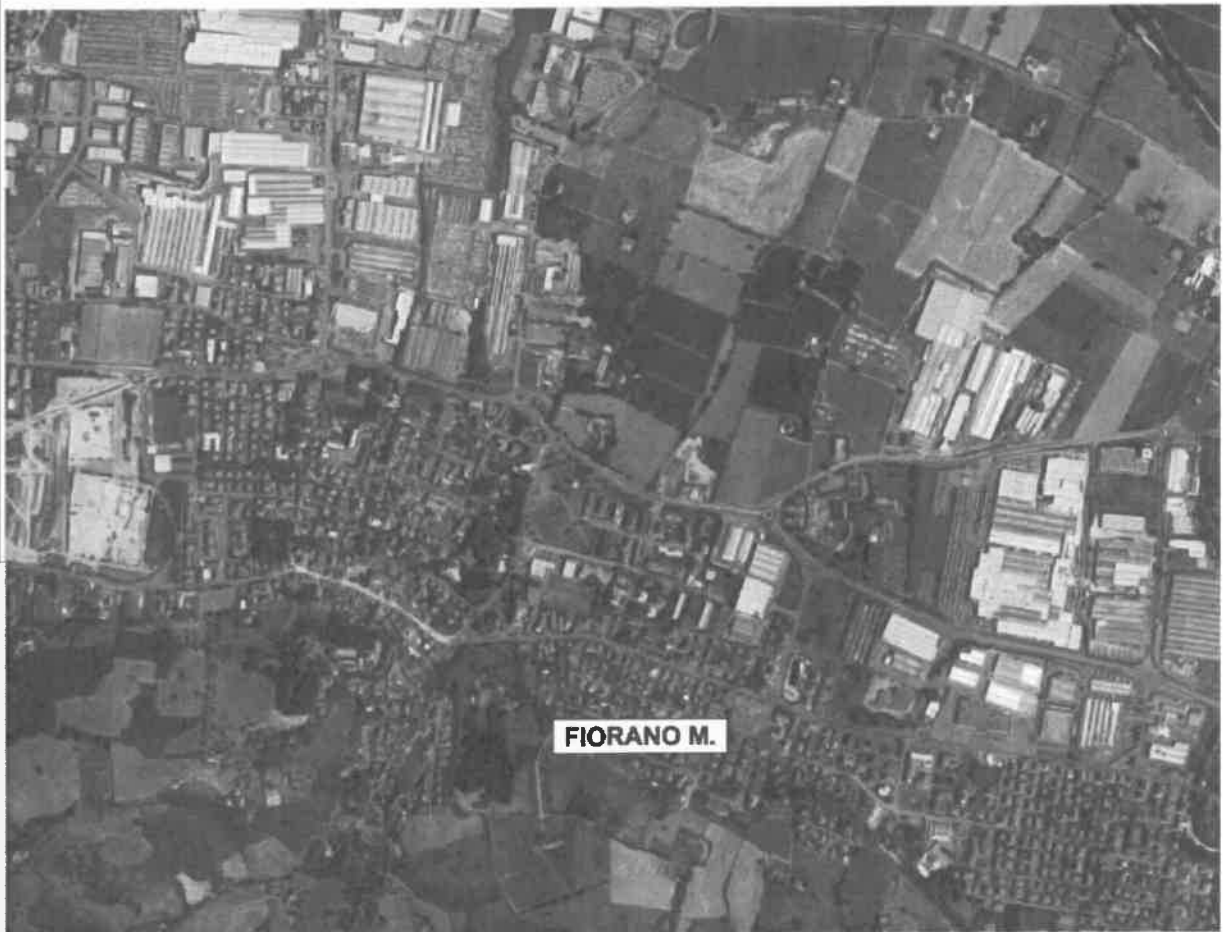
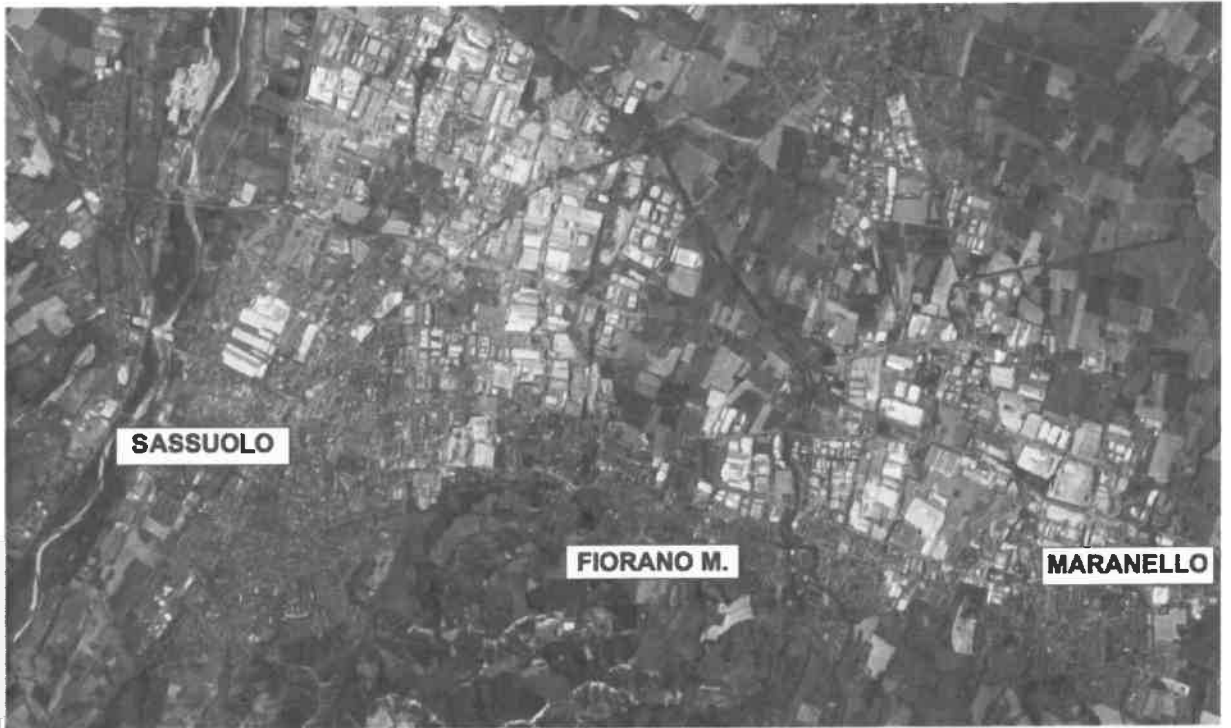
Successivamente si è analizzata la condizione specifica dell'immobile introducendo dei coefficienti di adeguamento.

Tali coefficienti, sono stati redatti analizzando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

Sommando questi coefficienti specifici si è ottenuto un coefficiente medio del fabbricato che moltiplicato per il valore medio desunto dalle fonti di mercato ha permesso di ricavare un valore unitario specifico per il suddetto immobile.

Moltiplicando il valore unitario specifico per la superficie dell'immobile si ottiene il valore di stima del bene.

# **Relazione**

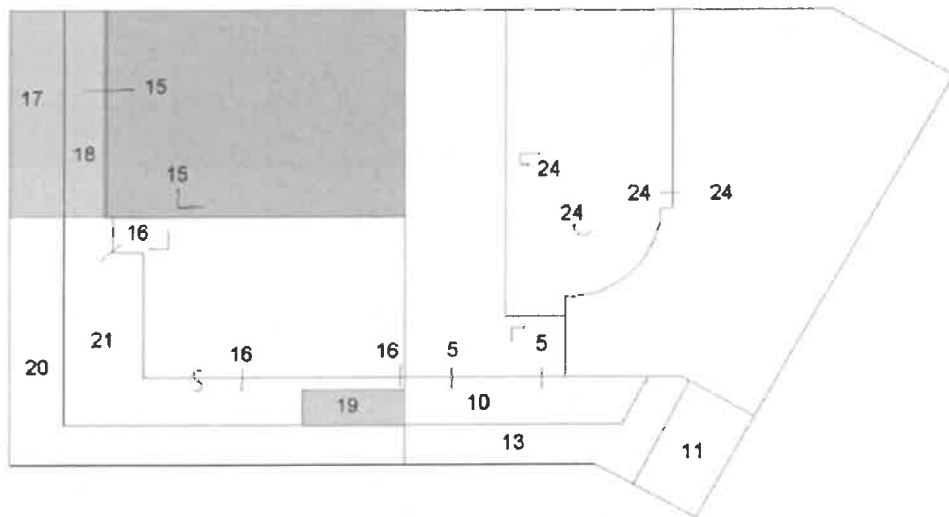




Data: 28/12/2013 - n. 128/174 - Risoluzione Tribunale  
Tribunale civile - I - Tribunale di Reggio Emilia (A.2079420)  
Ultimo provvedimento in atti

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di Modena

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Completato da: Sanni Giuliano	Isol.	
Comune di Fiorano Modenese	Sezione:	Foglio: 4	Par.
Dimostrazione grafica dei subalterni			



PIANO TERRA

Elaborato  
planimetrico



---

## Capannone

Capannone artigianale attualmente adibita al laboratorio sita nel comune di Fiorano Modenese (Mo), in Via Monelli n. 19, in una zona produttiva di espansione del distretto ceramico posta in prossimità della SP467.

La porzione oggetto di stima è composta da un ampio locale al piano terra (in doppio volume) ad uso laboratorio con annesso corpo direzionale con servizi igienici sviluppati ai piani terra e primo; completano il lotto due piccole aree ad uso parcheggio (sub. 18-19) ed una porzione di viabilità interna dell'intero comparto (sub. 17).

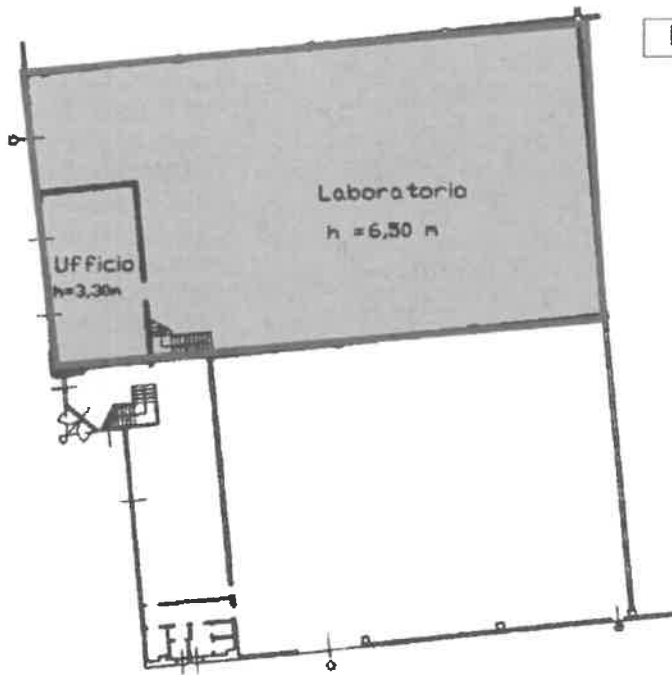
Il fabbricato ove sono inseriti i beni oggetto di stima si erge al centro di un'area cortiliva perimetrale quasi totalmente asfaltata e recintata tramite cordolo in muratura sormontato da ringhiera metallica; è presente un accesso carrabile tramite cancellata scorrevole ad apertura automatizzata.

Il capannone presenta struttura portante di tipo prefabbricato in cemento armato con tamponamenti in pannelli prefabbricati, partimentazioni interne tra le varie u.i. realizzate tramite pareti in muratura e copertura con capponi a precompressi e lastre curve in cemento armato.

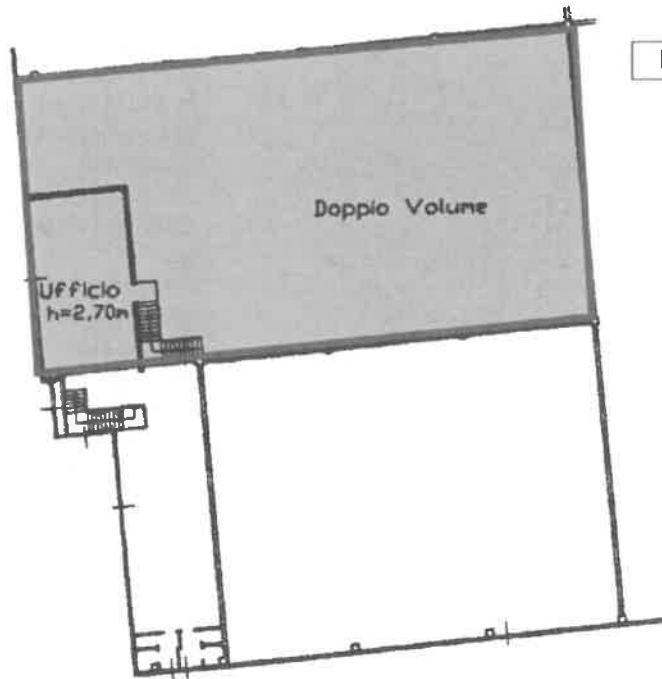
Le finiture interne della porzione in esame vengono di seguito sintetizzate.

Pavimentazione in cemento liscio al quarzo per la zona produttiva, in legno per la zona direzionale al piano terra ed in piastrelle di ceramica per la zona uffici al piano primo.

Pareti intonacate e tinteggiate; nei servizi igienici è inoltre presente rivestimento in piastrelle di ceramica.



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

C

---

## Fotografie esterne



## Fotografie interne













**Stima**

---

## FIORANO MODENESE - VIA MONELLI 19

### CALCOLO SUPERFICIALE EDIFICIO

#### AREE PERTINENZIALI

AREE SUB 17-18 270,00

AREA SUB 19 50,00

#### PIANO TERRA

CAPANNONE 721,00

UFFICI 88,00

#### PIANO PRIMO

UFFICI 88,00

### TOTALE SUPERFICIE

#### AREE PERTINENZIALI

AREE SUB 17-18 superficie effettiva mq 270,00

Superficie indicizzata al 5% mq 13,50

AREA SUB 19 superficie effettiva mq 50,00

Superficie indicizzata al 5% mq 2,50

#### PIANO TERRA

CAPANNONE superficie effettiva mq 721,00

Superficie indicizzata al 100% mq 721,00

UFFICI superficie effettiva mq 88,00

Superficie indicizzata al 100% mq 88,00

#### PIANO PRIMO

UFFICI superficie effettiva mq 88,00

Superficie indicizzata al 100% mq 88,00

Stima

---

<b>AREE PERTINENZIALI</b> <b>Superficie Intera</b>	mq	<b>320,00</b>
---	----	---------------

<b>AREE PERTINENZIALI</b> <b>Superficie Indicizzata</b>	mq	<b>16,00</b>
--	----	--------------

<b>PIANO TERRA</b> <b>Superficie Intera</b>	mq	<b>809,00</b>
--	----	---------------

<b>PIANO TERRA</b> <b>Superficie Indicizzata</b>	mq	<b>809,00</b>
---	----	---------------

<b>PIANO PRIMO</b> <b>Superficie Intera</b>	mq	<b>88,00</b>
--	----	--------------

<b>PIANO PRIMO</b> <b>Superficie Indicizzata</b>	mq	<b>88,00</b>
---	----	--------------

<b>TOTALE SUPERFICI</b> <b>INDICIZZATE</b>	mq	<b>913,00</b>
---	----	---------------

## FIORANO MODENESE - VIA MONELLI 19

### FONTI D'INFORMAZIONE

Analisi dei valori di mercato effettuata su immobili localizzati in aree limitrofe all'immobile oggetto di stima

#### OMI

Capannone Tipico	Valore di mercato - €/mq	
	350,00 €	670,00 €

#### BORSINO IMMOBILIARE

Capannone Tipico	Valore di mercato - €/mq	
	273,00 €	574,00 €

#### MERCATO DINAMICO

Capannone Tipico	Valore di mercato - €/mq	
	300,00 €	560,00 €

#### Interpolazione dei valori

Media aritmetica		454,50
------------------	--	--------

Valore arrotondato	€/mq	450,00 €
--------------------	------	----------

## FIORANO MODENESE - VIA MONELLI 19

### ANALISI DELLE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

#### Caratteristiche d'ubicazione estrinseche

	Indice numerico	Descrizione quantitativa	Descrizione	Incidenza della caratteristica
<b>Ubicazione</b> Indice qualitativo dell'area/quartiere in cui è localizzato l'immobile			Questa caratteristica non produce effetti sulla stima	0,00

#### Caratteristiche del fabbricato

	Indice numerico	Descrizione quantitativa	Descrizione	Incidenza della caratteristica
<b>Panoramicità</b> caratteristiche di panoramicità			Questa caratteristica non produce effetti sulla stima	0,00
<b>Prospicienza</b> caratteristiche di prospicienza			Questa caratteristica non produce effetti sulla stima	0,00
<b>Area cortiliva</b> Caratteristiche dell'area cortiliva di pertinenza			Questa caratteristica non produce effetti sulla stima	0,00
<b>Manutenzione del fabbricato</b> stato di manutenzione del fabbricato			Il fabbricato necessita di alcune opere di manutenzione	-0,04
<b>Strutture</b> stato di manutenzione delle strutture			Questa caratteristica non produce effetti sulla stima	0,00

#### Caratteristiche degli interni

	Indice numerico	Descrizione		Incidenza della caratteristica
<b>Piano</b> livello o piano dell'unità	T-1	Piano in cui si trova l'unità immobiliare	Questa caratteristica non produce effetti sulla stima	0,00
<b>Finiture</b> livello di qualità delle finiture interne		0=min 1=med 2=max	Questa caratteristica non produce effetti sulla stima	0,00

<b>Manutenzione</b> qualità delle manutenzioni dell'unità abitativa	1	0=min 1=med 2=max	L'immobile richiede qualche opera di manutenzione	-0,07
<b>Uffici a Piano Primo</b>			Gli uffici a piano primo risultano utilizzabili meno agevolmente per questo tipo di attività ed inoltre è presente una scala non propriamente agevole da percorrere	-0,04
<b>Luminosità</b>	1	0=min 1=med 2=max	Questa caratteristica non produce effetti sulla stima.	0,00
<b>Serramenti interni ed esterni</b>	1	0=min 1=med 2=max	Questa caratteristica non produce effetti sulla stima.	0,00

### Impianti dell'unità immobiliare

	Indice numerico	Descrizione	Incidenza della caratteristica	
<b>Impianto elettrico</b> Vetustà e condizioni dell'impianto	1	0=min 1=med 2=max	Questa caratteristica non produce effetti sulla stima.	0,00
<b>Impianto di riscaldamento</b> Vetustà e condizioni dell'impianto	1	0=min 1=med 2=max	Questa caratteristica non produce effetti sulla stima.	0,00
<b>Impianto di climatizzazione</b> Vetustà e condizioni dell'impianto	1	0=assenza 1=presenza	Questa caratteristica non produce effetti sulla stima.	0,00

### Difformità nell'immobile

	Indice numerico	Descrizione	Incidenza della problematica
<b>Difformità</b> Oneri per spese tecniche, collaudi e diritti comune		Sono presenti alcune difformità interne	-0,02

### Valutazione delle marginalità

Incidenza totale delle caratteristiche dell'immobile	-0,17
--	-------

# FIORANO MODENESE - VIA MONELLI 19

## STIMA IMMOBILIARE

### CAPANNONE

#### VALUTAZIONE delle SUPERFICI

##### AREE PERTINENZIALI

###### Analisi delle Superfici

				valore unitario €/mq	VALORE
AREE SUB 17-18	superficie effettiva	mq	270,00		
	Superficie indicizzata al 5,00%	mq	13,50	450,00 €	6.075,00 €
AREA SUB 19	superficie effettiva	mq	50,00		
	Superficie indicizzata ai 5,00%	mq	2,50	450,00 €	1.125,00 €
				<b>Sommano</b>	<b>7.200,00 €</b>

##### PIANO TERRA

CAPANNONE	superficie effettiva	mq	721,00		
	Superficie indicizzata al 100,00%	mq	721,00	450,00 €	324.450,00 €
UFFICI	superficie effettiva	mq	88,00		
	Superficie indicizzata al 100,00%	mq	88,00	450,00 €	39.600,00 €
				<b>Sommano</b>	<b>364.050,00 €</b>

##### PIANO PRIMO

UFFICI	superficie effettiva	mq	88,00		
	Superficie indicizzata al 100,00%	mq	88,00	450,00 €	39.600,00 €
				<b>Sommano</b>	<b>39.600,00 €</b>
				<b>TOTALE</b>	<b>410.850,00 €</b>

### VALUTAZIONE delle MARGINALITA'

Incidenza totale delle caratteristiche dell'immobile		-0,17
Valore ottenuto mediante analisi dei valori di mercato - CAPANNONE		410.850,00 €
Incidenza economica delle caratteristiche specifiche dell'immobile		-67.790,25 €
Valore di stima - CAPANNONE		343.059,75 €

### VALUTAZIONE IMMOBILIARE

<b>VALORE DI STIMA IMMOBILIARE TOTALE</b>		<b>343.059,75 €</b>
<b>VALORE DI STIMA IMMOBILIARE ARROTONDATO</b>		<b>340.000,00 €</b>



# **Conclusioni**

## QUADRO RIASSUNTIVO VALORI IMMOBILIARI

### Totale beni Immobiliari LOTTO UNICO

Catasto dei Fabbricati Comune di Fiorano Modenese  
foglio 4, mappali

317 sub. 15 p.T-1 cat.D7 RCE.8.907,85

317 sub. 17 BNC corte esclusiva del sub. 15 viabilità

317 sub. 18 BNC corte esclusiva del sub. 15 PARK

317 sub. 19 BNC corte esclusiva del sub. 15 PARK

**EURO 340.000,00**

Le presenti valutazioni sono state fatte tenendo conto delle peculiarità e limitazioni già contenute e descritte nei capitoli precedenti. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore o dalla procedura fallimentare, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni (con riduzione forfettaria del prezzo). L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione con le modalità definite dal Curatore. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie urbanistiche e catastali.

Confida, il sottoscritto Perito, di aver fornito utili elementi per le valutazioni e ringrazia il Curatore per la fiducia accordatagli.

Modena li 21 luglio 2023

Geom. Luca Righi  
CTU incaricato

