

TRIBUNALE DI MODENA

G.D. Dott. CARLO BIANCONI

Ruolo n° 21/2023 Fall.

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Curatore: Dott.ssa Deborah Righetti

**STIMA DEI BENI IMMOBILI**



*Studio Tecnico*

**GEOM. MATTEO GADDI**

*Consulenza Tribunale - Stime mobiliari ed immobiliari  
Stima beni immateriali*

41121 Modena – Via Farini 27 – Tel. 3409637575  
41019 Soliera (Mo) – Via San Pellegrino 16 – Tel./Fax 0598756653  
e-mail: [studiotecnicogaddi@libero.it](mailto:studiotecnicogaddi@libero.it)  
pec: [matteo.gaddi@geopec.it](mailto:matteo.gaddi@geopec.it)

\*\*\*\*\*

**Indice della relazione**

Capitolo	1.0 – Nomina ed incarico	pag.	3
	2.0 – Svolgimento delle operazioni peritali	pag.	3
	3.0 – Criteri di valutazione dei beni	pag.	4
	4.0 – Sviluppo delle superfici commerciali	pag.	8
	5.0 – Definizioni catastali	pag.	9
	Lotto A) Magazzino in Bomporto (Mo), via Meucci n. 14	pag.	11
Allegati:	Elaborati catastali, foto, rogito di provenienza ed estratto pratiche edilizie	Lotto	A

\*\*\*\*\*

*Studio Tecnico*  
**GEOM. MATTEO GADDI**  
*Consulenza Tribunale - Stime mobiliari ed immobiliari*  
*Stima beni immateriali*

41121 Modena – Via Farini 27 – Tel. 3409637575  
41019 Soliera (Mo) – Via San Pellegrino 16 – Tel./Fax 0598756653  
e-mail: [studiotecnicogaddi@libero.it](mailto:studiotecnicogaddi@libero.it)  
pec: [matteo.gaddi@geopec.it](mailto:matteo.gaddi@geopec.it)

## **1.0 Nomina – incarico**

A seguito dell'incarico conferitomi dalla Dott.ssa Deborah Righetti, nella sua qualità di Curatore nella sopra esposta procedura di liquidazione giudiziale a carico di con sede in Bomporto (Mo), via Meucci n. 14, P.IVA 03538670369, di **estimare i beni immobili di proprietà della suddetta**, lo scrivente Geom. Matteo Gaddi, libero professionista con studio in Modena, via Farini n° 27, iscritto all'Albo della Provincia di Modena con il numero 2673 ed all'Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Modena con il numero 1582, espone quanto segue.

## **2.0 Svolgimento delle operazioni peritali**

Dopo aver preso contatto con il Curatore, per prima cosa lo scrivente ha attentamente analizzato la documentazione esistente agli atti della procedura ed esclusivamente attinente al mandato conferito.

Successivamente, il sottoscritto ha effettuato tutte le opportune verifiche presso gli archivi informatici dell'Agenzia delle Entrate al fine di esaminare la documentazione catastale che identifica i cespiti oggetto di valutazione; recatosi infine presso gli uffici tecnici del comune di Bomporto, ha esaminato la documentazione urbanistica esistente per poter controllare la coincidenza tra lo stato di fatto e quello di diritto mediante successivo confronto in loco.

È stato quindi effettuato un sopralluogo presso il cespite di proprietà al fine di esperire tutte le indagini necessarie alla valutazione dell'asset immobiliare; durante lo svolgimento delle operazioni tecniche sopra descritte, lo scrivente ha anche provveduto alla redazione di un dettagliato **rilievo fotografico** da considerarsi parte integrante del presente elaborato.

I commenti contenuti in questo documento e le risultanze ivi riportate si basano sull'analisi del materiale reperito e messo a disposizione dai competenti uffici pubblici, sulla scorta dei sopralluoghi eseguiti nonché sulle verifiche dei documenti depositati agli atti o forniti

direttamente da *Casatech S.r.l.*; lo scrivente dichiara di essere indipendente dalla società in liquidazione e di non avere alcun interesse diretto o indiretto nella medesima ovvero in eventuali operazioni riguardanti i beni periziati.

### **3.0 Criteri di valutazione dei beni**

Per prima cosa deve essere individuato il procedimento di stima ritenuto più adatto non solo in funzione dei beni da valutare ma anche in considerazione del mandato ricevuto e della tipologia di immobili in esame. In ragione di quanto sopra esposto, per la valutazione dei beni in esame si è proceduto con il metodo sintetico-comparativo che consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Per adottare questo procedimento è condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetico-comparativa:

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile);
- che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;
- che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona;
- che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;
- che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione.

Appurato che i detti presupposti risultano interamente soddisfatti, il sottoscritto ha quindi proceduto con le proprie valutazioni tenendo presenti le caratteristiche estrinseche degli

immobili in esame, quali la posizione, la zona, i servizi esistenti in loco, la rete viaria e quanto altro attinente alla funzionalità ed utilizzazione dei beni. Sono state inoltre tenute presenti le caratteristiche intrinseche quali l'anno di edificazione e quindi la vetustà, la manutenzione, l'orientamento, la luminosità, il livello del piano, i materiali utilizzati per la costruzione, il grado delle finiture, la disposizione interna, l'utilizzazione funzionale dei locali, ecc.... Si è poi considerato l'andamento del mercato immobiliare per beni assimilabili, assumendo informazioni sul mercato locale per determinare i dati rilevanti (canoni locativi e prezzi correnti, livelli di domanda e offerta, attese degli operatori) necessari per lo sviluppo delle considerazioni di stima, completando l'indagine in comparazione con la valutazione di immobili aventi le medesime caratteristiche oggetto di compravendite anche con mediatori in loco.

I valori utilizzati nella stima derivano quindi dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni simili, reperiti da Agenzie locali e da valori desunti da pubblicazioni del settore, opportunamente valutati e ponderati in base all'esperienza personale e con il confronto di altri Tecnici del settore; i dati sono stati opportunamente calibrati onde adattare alle specifiche caratteristiche delle proprietà in oggetto ed utilizzati per poter focalizzare la desiderabilità ed appetibilità sul mercato medesimo.

A prescindere dal metodo di stima adottato, tutte le valutazioni effettuate tengono già conto degli oneri tecnici ipotizzabili per la regolarizzazione e/o il ripristino delle difformità riscontrate sugli immobili, se e quando rilevate. Su tale aspetto il sottoscritto rammenta come sia competenza dei vari uffici comunali, all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica edilizia completa dei relativi elaborati, stabilire i termini di ammissione delle istanze, indicare gli adempimenti e quantificare oneri e sanzioni. Per tali ragioni, quanto specificato nel presente elaborato è da intendersi **formulato in termini orientativi e previsionali, ciò al solo fine di fornire un quadro di massima utile per le finalità peritali**. Tutte le successive valutazioni

sono quindi da ritenersi **comprehensive** di ogni onere necessario alla completa regolarizzazione e/o sistemazione, sotto ogni profilo, dei beni oggetto di stima, anche qualora non specificatamente indicato in relazione<sup>1</sup>. Tali oneri saranno tutti a carico del futuro acquirente.

### **3.1 Considerazioni generali sulle condizioni di vendita e sulla relativa incidenza estimativa**

Si rileva inoltre che la vendita dei beni avverrà tramite procedimento competitivo da considerarsi come vendita forzata e, quindi, **non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e/o mancanza di qualità o aliud pro alio, né potrà essere risolta e/o revocata per alcun motivo**. Conseguentemente:

- l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dei beni in esame, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcuna riduzione del prezzo, risarcimento, indennità, indennizzo e/o rimborso;
- gli oneri, gli adempimenti e gli interventi, di qualsiasi genere, connessi all'eventuale necessità di adeguamento alle normative di legge resteranno a carico dell'aggiudicatario;
- la Procedura non assume alcuna garanzia né responsabilità e/o impegno in ordine all'esistenza, alla validità e/o alla volturabilità (o alla trasferibilità) di autorizzazioni necessarie all'esercizio dell'impresa, né circa la sussistenza, in capo all'aggiudicatario definitivo, di eventuali requisiti speciali per lo svolgimento di qualsivoglia attività all'interno dei beni oggetto di valutazione;
- la Procedura non rilascia alcuna garanzia circa la conformità degli impianti e macchinari alle normative attualmente vigenti, anche con riferimento all'art. 23 del D.Lgs. n. 81/2008, né

---

<sup>1</sup> A titolo esemplificativo e non esaustivo, ci si riferisce ad ogni attività **eventualmente** necessaria per la regolarizzazione di difformità rispetto ai titoli abilitativi e/o agli atti catastali, all'ottenimento di agibilità/abitabilità, alla produzione di certificati di conformità impiantistica, al completamento / realizzazione / sistemazione delle dotazioni impiantistiche, all'eliminazione di vizi e/o difetti, al completamento di lavori di ogni genere o natura, ecc...

circa il rispetto delle normative di carattere ambientale, sanitario, tecnico, amministrativo, di sicurezza e salute sul lavoro;

- la cessione dei beni deve intendersi a corpo e non a misura, così come visti e piaciuti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i medesimi e le parti che lo compongono;
- è esclusa ogni garanzia relativa al buon funzionamento dei beni ed impianti oggetto della presente relazione;
- l'aggiudicatario rinuncia a sollevare eccezioni di qualsiasi natura, nonché ad esercitare qualsivoglia azione o pretesa nei confronti della procedura concorsuale, a qualsiasi titolo, finalizzata alla risoluzione del contratto di vendita, al risarcimento del danno o alla riduzione del prezzo di cessione, esonerando la Procedura ed i suoi Organi da qualsiasi responsabilità per eventuali difformità, vizi o minusvalenze e contestazioni in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità, alla consistenza, alla sussistenza ed alla conformità e/o idoneità all'uso dei singoli beni oggetto della presente stima;
- l'aggiudicatario, con l'eventuale formulazione della propria offerta, riconosce di aver preso visione di tutte le componenti dei beni in esame, nonché della presente perizia di stima e documentazione alla stessa allegata, e di averne verificato l'attitudine e l'idoneità allo svolgimento dell'attività che si prefigge e, per tale motivo, rinuncia a qualsiasi eccezione al riguardo, come pure ad ogni eventuale richiesta di danni o di riduzione del prezzo;
- l'aggiudicatario s'impegna a mantenere indenne e manlevare la Procedura da qualsivoglia responsabilità e/o richiesta e/o pretesa avanzata nei suoi confronti da soggetti terzi (pubblici o privati), relativamente ai singoli elementi, beni e/o rapporti oggetto della presente stima;
- l'offerente si impegna a sostenere ogni costo e/o onere necessario per il subentro/attivazione delle utenze, liberando da ogni obbligazione la Procedura, senza che il predetto costo possa essere scomputato dal prezzo di vendita e senza che l'offerente possa

comunque pretenderne il rimborso dalla Procedura stessa. In ogni caso il mancato subentro/attivazione nelle utenze per qualsivoglia motivo non legittimerà l'offerente a invocare la risoluzione del contratto o la riduzione del prezzo;

- l'aggiudicatario non potrà in alcun modo compensare quanto dallo stesso dovuto alla Procedura con proprie presunte ed eventuali pretese verso lo stesso.

**Nel redigere la propria valutazione, lo scrivente terrà debitamente conto di tutte le suesposte circostanze.**

#### **4.0 Sviluppo delle superfici commerciali**

Gli sviluppi delle misure commerciali sono stati desunti dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici tecnici comunali e/o dai documenti catastali esistenti presso l'Agenzia del Territorio e, come di consuetudine, prevedono la computazione di muri perimetrali e di confine con parti comuni per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri di confine con altre proprietà in ragione di  $\frac{1}{2}$  fino ad uno spessore massimo di cm 25, con la computazione di locali accessori e di servizio in percentuale in base agli usi ed abitudini locali, come di seguito indicato.

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile, qualora non calcolata a parte, è computata:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

La superficie adibita a balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito indicato:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
  - nella misura del 30%, fino a mq 25;
  - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
  - nella misura del 15% della superficie fino a mq 25;

- nella misura del 5% per la quota eccedente mq 25.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie (cantine, soffitte o simili) la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con l'unità immobiliare principale;

- del 25% qualora non comunicanti con l'unità immobiliare principale.

Si precisa che le computazioni percentuali suesposte sono riferite ad immobili e locali di tipologia standard ed è **pertanto possibile che le stesse possano essere oggetto di adeguamento e/o diversa computazione**, nel caso di situazioni particolari o in base all'esperienza professionale dello stimatore; ad ogni modo, la valutazione economica dei beni in argomento deve intendersi come eseguita **a corpo e non a misura**, pertanto eventuali variazioni riscontrabili sulle dimensioni riportate non ne modificheranno il valore stimato.

### **5.0 Definizioni catastali**

Per quanto attiene invece le definizioni delle categorie catastali, come riportate nei singoli lotti al momento dell'identificazione, si indica di seguito quanto espresso dal dpr n. 138 del 23/03/1998.

- A1: abitazione di tipo signorile – A/2: abitazioni di tipo civile – A/3: abitazioni di tipo economico – A/4: abitazioni di tipo popolare – A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare – A/6: abitazioni di tipo rurale – A/7: abitazioni in villini – A/8: abitazioni in ville – A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici – A/10: uffici e studi privati – A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi.
- B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme – B/2: case di cura e ospedali – B/3: prigioni e riformatori – B/4: uffici pubblici – B/5: scuole, laboratori scientifici – B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria a/9 – B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto – B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate.
- C/1: negozi e botteghe – C/2: magazzini e locali di deposito – C/3: laboratori per arti e mestieri – C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi – C/5: stabilimenti balneari e di acque curative – C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – C/7: tettoie chiuse o aperte
- Immobili a destinazione speciale D/1: opifici – D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni – D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili – D/4: case di cura e ospedali – D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione – D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi – D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione – D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) – D/9: edifici

galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio – D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola.

- Immobili a destinazione particolare: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei – E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio – E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche – E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) – E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze – E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale – E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti – E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia – E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche rsu gestite senza redditività).
- Immobili senza rendita catastale: F/1: area urbana – F/2: unità collabenti – F/3: unità in corso di costruzione – F/4: unità in corso di definizione – F/5: lastrico solare

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

## LOTTO A – Magazzino in Bomporto (Mo), via Meucci n. 14

### A.1 Identificazione catastale

Presso l’Agenzia del Territorio, i beni costituenti il Lotto A risultano essere interamente allibrati in capo a *Società a responsabilità limitata* ed identificati come segue.

Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da
21	393	6			D/8				Euro 702,00	VIA ANTONIO MEUCCI Piano T VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/04/2005 Pratica n. MO0228221 in atti dal 18/04/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 173371.1/2005)

### A.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di un piccolo magazzino posto all’interno di un maggiore fabbricato a destinazione produttiva ubicato nel comune di Bomporto (Mo), frazione di Sorbara, in via Meucci n. 14, in zona a destinazione mista in prossimità della principale arteria viaria locale (SS 12 – Canaletto), a circa 15 km sia dal casello autostradale di Carpi sulla A22 che dal centro di Modena.

Il fabbricato sorge al centro di un lotto recintato tramite cordolo in cls sormontato da ringhiera metallica sul fronte strada e da rete a maglie metalliche sui restanti fronti; in particolare, l’unità in esame è accessibile esclusivamente attraversando l’area cortiliva di proprietà dell’adiacente Sub. 8 ma nel rogito di provenienza non viene indicata alcuna servitù di passaggio in favore del Sub. 6. Allo stato attuale quindi, l’immobile risulterebbe intercluso fermo restando la possibilità per il futuro acquirente, almeno a parere di chi scrive, di poter ricorrere ai disposti dell’Art. 1602 del c.c.<sup>2</sup>.

L’edificio ove è inserito il bene in esame si erge complessivamente per due piani fuori terra e

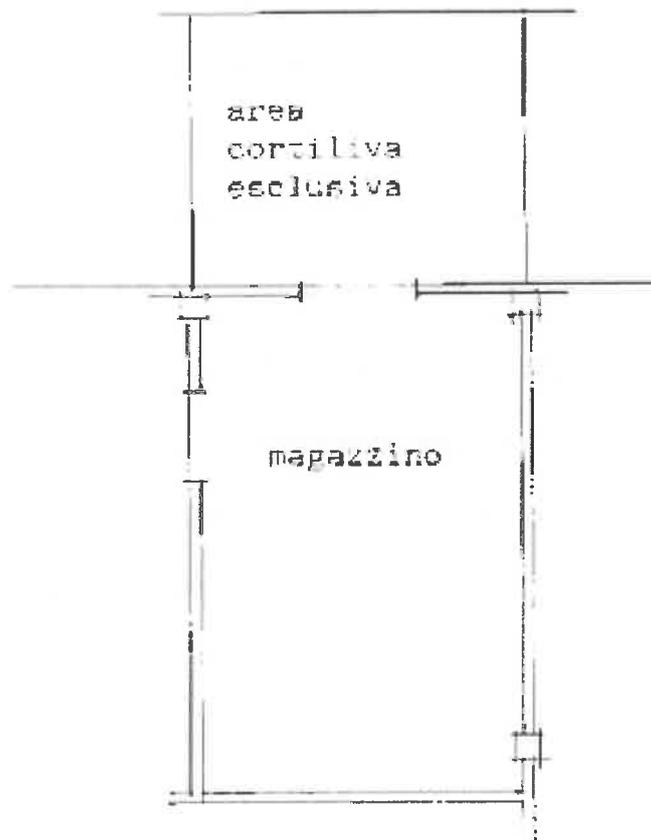
<sup>2</sup> Art. 1062 - Destinazione del padre di famiglia. La destinazione del padre di famiglia ha luogo quanto consta, mediante qualunque genere di prova, che due fondi, attualmente divisi, sono stati posseduti dallo stesso proprietario, e che questi ha posto o lasciato le cose nello stato dal quale risulta la servitù. Se i due fondi cessarono di appartenere allo stesso proprietario, senza alcuna disposizione relativa alla servitù questa s'intende stabilita attivamente e passivamente a favore e sopra ciascuno dei fondi separati.

presenta struttura portante di tipo prefabbricato in cls con prospetti rivestiti in pannelli con finitura in graniglia e copertura a sheds di tipo prefabbricato in c.a.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima è ubicata al piano terra ed è composta da un singolo vano adibito magazzino con annessa area cortiliva esclusiva.

Le finiture interne vengono di seguito sintetizzate: pareti principalmente intonacate e tinteggiate, pavimenti in cemento liscio, portone d'accesso ad ante scorrevoli in alluminio, finestre a nastro con telai in metallo ed impianto elettrico a vista, con i necessari collegamenti per prese, punti luce, interruttori e deviatori, per una comoda fruizione dei beni. La porzione immobiliare non è dotata di servizi igienici ed impianto di riscaldamento.

La disposizione planimetrica dei locali è riportata nel sottostante stralcio catastale.



Lo stato manutentivo è da considerarsi generalmente discreto specie se rapportato alla destinazione d'uso dell'immobile.

### **A.3 Situazione occupazionale**

Al momento del sopralluogo i beni in argomento risultavano essere liberi ed inutilizzati, con presenza di beni, principalmente costituiti da attrezzature e materiali di proprietà della

A tal proposito si precisa che la presente valutazione tiene già in debita considerazione di ogni costo e/o onere in capo al futuro acquirente per ogni **eventuale** attività connessa alla liberazione e/o smaltimento dei suesposti beni.

### **A.4 Confini, parti comuni e situazione condominiale**

Come riportato nel rogito di provenienza, i beni in esame, in un unico corpo, confinano con ragioni \_\_\_\_\_ ragioni \_\_\_\_\_ ragioni Comune di Bomporto e ragioni \_\_\_\_\_ o loro aventi causa; salvo se altri.

Competono ai beni oggetto di stima i diritti proporzionali sugli enti ed accessori comuni, in conformità alle leggi vigenti in materia di condominio ai sensi dell'art. 1117 e succ. del Codice Civile, così come meglio descritti nei rogiti di provenienza, e in particolare sul seguente subalterno del mappale 393 foglio 21:

- Sub. 1) parcheggio comune a tutti i Sub. della Part. 393.

A norma dell'art. 63, secondo comma, disp. att. cod. civ. *"chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente"*. Sul punto si precisa che la proprietà non ha fornito informazioni utili relative alla situazione condominiale.

### **A.5 Provenienza e servitù**

In base alla documentazione messa a disposizione da \_\_\_\_\_ in liquidazione, il bene in esame risulta pervenuto in capo alla medesima in virtù di atto di compravendita a ministero Notaio Fabrizio Figurelli, rep. n. 27058/11824 del 28.05.2018, trascritto a Modena il 29.05.2018

ai nn. 14702/10113.

Nell'atto di provenienza sono indicate le seguenti servitù:

- servitù passiva di elettrodotto a favore di E.N.E.L. costituita con atto del Notaio Vittorio Azzani in data 17.12.1985 rep. n.2596/1242 debitamente registrato e trascritto a Modena in data 16.1.1986 al n.1227 part.;-----
- servitù di elettrodotto a favore di ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA con sede in Roma gravante la corte del mappale 230 subalterno 1, che, in parte ha generato l'attuale mappale 393, costituita con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Vincenzo Valentini in data 27.5.1992 rep. n.3951/463 trascritta a Modena il 26.6.1992 al n.8531 part.....

#### **A.6 Indagini urbanistiche**

A seguito di deposito di istanza di accesso agli atti presso l'UT di Bomporto, è stato possibile appurare che il compendio ove è inserita la porzione immobiliare oggetto della presente stima è stato edificato in data successiva il 01.09.1967. In particolare, relativamente ai beni in esame, l'ufficio tecnico ha reperito le seguenti pratiche edilizie<sup>3</sup>:

- **Concessione edilizia Prot. n. 3689/2001** rilasciata in data 09.05.2001 e successiva **variante Prot. n. 3854/2002** del 18.06.2002;
- **Denuncia di inizio attività in sanatoria Prot. n. 4748/2003** del 09.12.2003, P.E. n. 5337, con relativa determinazione n. 169 in data 07.05.2005;
- **Comunicazione di inizio lavori Prot. n. 3246/2005** del 28.06.2005;
- **Certificato di conformità edilizia ed agibilità Prot. n. 3151** rilasciato in data 16.03.2007;
- **Comunicazione di inizio lavori in sanatoria n. 7703/2017** del 14.02.2017.

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico comunale attinente ai beni oggetto di

---

<sup>3</sup> A tal proposito si precisa che lo scrivente è tuttora in attesa di riscontro da parte della PA in riferimento alla richiesta di integrazione di cui al Prot. n. 0014394 in data 12.10.2023; qualora l'esito delle indagini dovesse modificare le risultanze del presente elaborato, si procederà con il deposito di integrazione peritale.

valutazione.

#### **A.7 Conformità urbanistica e catastale**

Le verifiche effettuate hanno permesso di rilevare la sostanziale coincidenza tra stato di fatto e stato di diritto ad eccezione della presenza di un “foro di passaggio” sulla parete sud che mette in collegamento il bene in esame con l’adiacente unità immobiliare identificata dal Sub. 8.

Si rileva inoltre il mancato aggiornamento della planimetria catastale che riporta ancora la situazione precedente le ultime CIL; peraltro la difformità è relativa alla sola rappresentazione di una porta di collegamento con l’adiacente unità immobiliare identificata dal Sub. 8.

La presente valutazione tiene già conto di suddette circostanze e deve comunque intendersi comprensiva di ogni eventuale onere a carico del futuro acquirente.

#### **A.8 Sviluppo delle superfici commerciali**

Richiamando quanto esposto al precedente capitolo 4.0, la superficie commerciale dei beni oggetto di valutazione risulta essere riepilogata come segue.

Magazzino	mq	80,00
Area cortiliva esclusiva – in ragione del 10%	<u>mq</u>	<u>4,00</u>
Superficie commerciale complessiva	mq	84,00

Ad ogni modo, la valutazione economica dei beni in argomento è stata eseguita **a corpo e non a misura**, pertanto eventuali variazioni riscontrabili sulle dimensioni riportate non ne modificheranno il valore stimato.

#### **A.9 Stima dei beni**

Alla luce del criterio di stima utilizzato, già ampiamente descritto al precedente capitolo 3.0, **in considerazione delle condizioni generali di vendita tipiche delle procedure concorsuali, sinteticamente riassunte al capitolo 3.1 e che si intendono qui integralmente richiamate**, per porzioni immobiliari aventi analoghe caratteristiche costruttive e dimensionali rispetto a quelle

