

TRIBUNALE DI MODENA
GIUDICE Dott. CARLO BIANCONI

Ruolo n° 44/2021 Fall.

FALLIMENTO [REDACTED]

Curatore Fallimentare: Avv. Giacomo Pozzi

STIMA DI BENI IMMOBILI



Studio Tecnico

GEOM. MATTEO GADDI

Consulenza Tribunale - Stime mobiliari ed immobiliari
Stima beni immateriali

41124 Modena – Via Farini 27 – Tel. 3409637575
41019 Soliera (Mo) – Via San Pellegrino 16 – Tel./Fax 0598756653
e-mail: studiotecnicogaddi@libero.it
pec: 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
	6.0 – Suddivisione in lotti	pag.	11
	Lotto A1) Piena proprietà di autorimessa in Sassuolo (Mo), via Ragazzi del '99	pag.	15
	Lotto A2) Piena proprietà di autorimessa in Sassuolo (Mo), via Ragazzi del '99	pag.	21
	Lotto A3) Piena proprietà di autorimessa in Sassuolo (Mo), via Ragazzi del '99	pag.	27
	Lotto A4) Piena proprietà di autorimessa in Sassuolo (Mo), via Ragazzi del '99	pag.	33
	Lotto A5) Piena proprietà di autorimessa in Sassuolo (Mo), via Ragazzi del '99	pag.	39
	Lotto A6) Piena proprietà di autorimessa in Sassuolo (Mo), via Ragazzi del '99	pag.	45
	Lotto B1) Piena proprietà di ufficio allo stato grezzo in Sassuolo (Mo), via Mazzini n° 182/E	pag.	51
	Lotto B2) Piena proprietà di ufficio allo stato grezzo in Sassuolo (Mo), via Mazzini n° 182/B	pag.	57
	Lotto B3) Piena proprietà di ufficio allo stato grezzo in Sassuolo (Mo), via Mazzini n° 182/A	pag.	63
	Lotto B4) Piena proprietà di ufficio allo stato grezzo in Sassuolo (Mo), via Mazzini n° 178/L	pag.	69
	Lotto B5) Piena proprietà di ufficio allo stato grezzo in Sassuolo (Mo), via Mazzini n° 178/I	pag.	76
	Lotto B6) Piena proprietà di ufficio allo stato grezzo in Sassuolo (Mo), via Mazzini n° 178/H	pag.	83
	Lotto B7) Piena proprietà di ufficio allo stato grezzo in Sassuolo (Mo), via Mazzini n° 178/G	pag.	90
	Lotto B8) Piena proprietà di ufficio allo stato grezzo in Sassuolo (Mo), via Mazzini n° 182/G	pag.	96
	Lotto B9) Piena proprietà di ufficio allo stato grezzo in Sassuolo (Mo), via Mazzini n° 182/F	pag.	102
	Lotto B10) Piena proprietà di ufficio allo stato grezzo in Sassuolo (Mo), via Mazzini n° 190/D	pag.	109
	Lotto B11) Piena proprietà di ufficio allo stato grezzo in Sassuolo (Mo), via Mazzini n° 190/C	pag.	115
	Lotto B12) Piena proprietà di ufficio allo stato grezzo in Sassuolo (Mo), via Mazzini n° 190/B	pag.	121
	Lotto B13) Piena proprietà di ufficio allo stato grezzo in Sassuolo (Mo), via Mazzini n° 190/A	pag.	127
	Lotto B14) Piena proprietà di magazzino in Sassuolo (Mo), via Mazzini n° 192	pag.	133
	Lotto B15) Piena proprietà di negozio allo stato grezzo in Sassuolo (Mo), via Mazzini n° 184/B	pag.	139
	Lotto B16) Piena proprietà di negozio allo stato grezzo in Sassuolo (Mo), via Mazzini n° 184/A	pag.	145
	Lotto B17) Piena proprietà di ufficio allo stato grezzo in Sassuolo (Mo), via Mazzini n° 182/D	pag.	151
	Lotto B18) Piena proprietà di ufficio allo stato grezzo in Sassuolo (Mo), via Mazzini n° 182/C	pag.	157
	Lotto B19) Piena proprietà di ufficio in Sassuolo (Mo), via Mazzini n° 190/C	pag.	163
	Lotto B20) Piena proprietà di ufficio allo stato grezzo in Sassuolo (Mo), via Mazzini n° 178/F	pag.	170
	Lotto B21) Piena proprietà di ufficio allo stato grezzo in Sassuolo (Mo), via Mazzini n° 186/B	pag.	176
	Lotto B22) Piena proprietà di ufficio allo stato grezzo in Sassuolo (Mo), via Mazzini n° 186/A	pag.	182
	Lotto B23) Piena proprietà di ufficio allo stato grezzo in Sassuolo (Mo), via Mazzini n° 182/E	pag.	188
	Lotto B24) Piena proprietà di ufficio allo stato grezzo in Sassuolo (Mo), via Mazzini n° 182/D	pag.	194
	Lotto B25) Piena proprietà di ufficio allo stato grezzo in Sassuolo (Mo), via Mazzini n° 182/C	pag.	200
	Lotto B26) Piena proprietà di ufficio allo stato grezzo in Sassuolo (Mo), via Mazzini n° 190/E	pag.	205
	Lotto B27) Piena proprietà di negozio in Sassuolo (Mo), via Mazzini n° 180/H	pag.	212
	Lotto C) Piena proprietà di negozio allo stato grezzo in Sassuolo (Mo), via Mazzini n° 323/1	pag.	219
	Lotto D) Piena proprietà di parcheggi di urbanizzazione primaria in Sassuolo (Mo), via Mazzini	pag.	227
	Lotto E) Piena proprietà di cabina elettrica in Sassuolo (Mo), via Mazzini	pag.	230
	7.0 – Riepilogo valutazioni	pag.	233
Allegati:	Visura catastale Immobiliare Rompianesi S.r.l. ed ispezione ipotecaria	Doc. n°	1
	Doc. Lotto A1→A6) doc. catastali, foto, rogito, contr. locazione, estratto doc. amministrativi	Lotto	A
	Doc. Lotto B1→B27) doc. catastali, foto, rogito, contr. locazione, estratto doc. amministrativi, APE	Lotto	B
	Doc. Lotto C) doc. catastali, foto, rogito, doc. amministrativi	Lotto	C
	Doc. Lotto D) doc. catastali, foto	Lotto	D
	Doc. Lotto E) doc. catastali, foto, doc. amministrativi	Lotto	E

1.0 Nomina ed incarico

A seguito dell'incarico conferitomi dall'Avv. Giacomo Pozzi nella sua qualità di Curatore nella sopra esposta procedura fallimentare a carico di [REDACTED] con sede in Modena (Mo), Strada Vignolese n. 1175, P.IVA 02465570360, 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 Fallimentare, lo scrivente ha attentamente analizzato la documentazione fornita esistente agli atti della procedura ed esclusivamente attinente il 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 Sassuolo, ha esaminato la posizione urbanistica, i progetti legittimati e la documentazione esistente, per poter controllare la coincidenza tra lo stato di fatto e quello di diritto mediante successivo confronto in loco.

Nel mese di maggio sono inoltre stati effettuati gli accessi alle consistenze immobiliari al fine di esperire tutte le indagini necessarie alla valutazione delle stesse.

Durante lo svolgimento delle operazioni tecniche sopra descritte, lo scrivente ha anche provveduto alla redazione di un **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; lo scrivente dichiara di essere indipendente dalla società fallita 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

Lo scopo del presente elaborato è determinare il valore più probabile da attribuire al complesso immobiliare di proprietà della fallita che rappresenta il massimo soddisfacimento economico ottenibile dalla procedura, realizzabile dalla vendita dei beni secondo il normale iter fallimentare.

Per prima cosa deve essere individuato il procedimento di stima ritenuto più adatto in rapporto ad ogni singolo bene da valutare. In considerazione del mandato ricevuto e della tipologia dei compendi in esame, lo scrivente ha ritenuto di utilizzare 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 poter 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 suesposti presupposti risultano interamente soddisfatti, il sottoscritto ha quindi proceduto con le proprie valutazioni tenendo presenti le caratteristiche estrinseche quali la posizione, la zona, i servizi esistenti in loco, la rete viaria e quanto altro attinente alla funzionalità ed utilizzazione del bene. 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, rilevando informazioni sul mercato locale per poter 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 inoltre calibrati onde adattarli alle specifiche caratteristiche delle proprietà in oggetto ed utilizzati per poter focalizzare la desiderabilità ed appetibilità sul mercato medesimo. Da suddette valutazioni sono poi stati detratti gli 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.**

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;
- il Fallimento 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;

- il Fallimento 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 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 oggetto della presente cessione;
- l'aggiudicatario rinuncia a sollevare eccezioni di qualsiasi natura, nonché ad esercitare qualsivoglia azione o pretesa nei confronti della procedura concorsuale qualsiasi eccezione o pretesa, a qualsiasi titolo, finalizzata alla risoluzione del contratto di vendita, al risarcimento del danno o alla riduzione del prezzo di cessione, esonerando il Fallimento 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 la stessa formulazione della propria offerta, riconosce di aver preso visione di tutte le componenti dei beni in esame, nonché della relativa 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 sin da ora 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 fallimentare 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 fallimentare, senza che il predetto costo possa essere scomputato dal prezzo di vendita e senza che l'offerente possa comunque pretendere il rimborso dalla procedura fallimentare. 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 al Fallimento 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 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 ½ 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, quando non contabilizzata 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 similari) 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.

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.

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

6.0 Suddivisione in lotti

Oggetto della presente relazione risultano essere una serie di unità immobiliari che sono state suddivise in complessivi n. 36 lotti ed in particolare:

Lotto A1) Piena proprietà di autorimessa in Sassuolo (Mo), via Ragazzi del '99.

Lotto A2) Piena proprietà di autorimessa in Sassuolo (Mo), via Ragazzi del '99.

Lotto A3) Piena proprietà di autorimessa in Sassuolo (Mo), via Ragazzi del '99.

Lotto A4) Piena proprietà di autorimessa in Sassuolo (Mo), via Ragazzi del '99.

Lotto A5) Piena proprietà di autorimessa in Sassuolo (Mo), via Ragazzi del '99.

Lotto A6) Piena proprietà di autorimessa in Sassuolo (Mo), via Ragazzi del '99.

Lotto B1) Piena proprietà di ufficio allo stato grezzo in Sassuolo (Mo), via Mazzini n° 182/E.

Lotto B2) Piena proprietà di ufficio allo stato grezzo in Sassuolo (Mo), via Mazzini n° 182/B.

Lotto B3) Piena proprietà di ufficio allo stato grezzo in Sassuolo (Mo), via Mazzini n° 182/A.

Lotto B4) Piena proprietà di ufficio allo stato grezzo in Sassuolo (Mo), via Mazzini n° 178/L.

Lotto B5) Piena proprietà di ufficio allo stato grezzo in Sassuolo (Mo), via Mazzini n° 178/I.

Lotto B6) Piena proprietà di ufficio allo stato grezzo in Sassuolo (Mo), via Mazzini n° 178/H.

Lotto B7) Piena proprietà di ufficio allo stato grezzo in Sassuolo (Mo), via Mazzini n° 178/G.

Lotto B8) Piena proprietà di ufficio allo stato grezzo in Sassuolo (Mo), via Mazzini n° 182/G.

Lotto B9) Piena proprietà di ufficio allo stato grezzo in Sassuolo (Mo), via Mazzini n° 182/F.

Lotto B10) Piena proprietà di ufficio allo stato grezzo in Sassuolo (Mo), via Mazzini n° 190/D.

Lotto B11) Piena proprietà di ufficio allo stato grezzo in Sassuolo (Mo), via Mazzini n° 190/C.

Lotto B12) Piena proprietà di ufficio allo stato grezzo in Sassuolo (Mo), via Mazzini n° 190/B.

Lotto B13) Piena proprietà di ufficio allo stato grezzo in Sassuolo (Mo), via Mazzini n° 190/A.

Lotto B14) Piena proprietà di magazzino in Sassuolo (Mo), via Mazzini n° 192.

Lotto B15) Piena proprietà di negozio allo stato grezzo in Sassuolo (Mo), via Mazzini n° 184/B.

Lotto B16) Piena proprietà di negozio allo stato grezzo in Sassuolo (Mo), via Mazzini n° 184/A.

Lotto B17) Piena proprietà di ufficio allo stato grezzo in Sassuolo (Mo), via Mazzini n° 182/D.

Lotto B18) Piena proprietà di ufficio allo stato grezzo in Sassuolo (Mo), via Mazzini n° 182/C.

Lotto B19) Piena proprietà di ufficio in Sassuolo (Mo), via Mazzini n° 190/C.

Lotto B20) Piena proprietà di ufficio allo stato grezzo in Sassuolo (Mo), via Mazzini n° 178/F.

Lotto B21) Piena proprietà di ufficio allo stato grezzo in Sassuolo (Mo), via Mazzini n° 186/B.

Lotto B22) Piena proprietà di ufficio allo stato grezzo in Sassuolo (Mo), via Mazzini n° 186/A.

Lotto B23) Piena proprietà di ufficio allo stato grezzo in Sassuolo (Mo), via Mazzini n° 182/E.

Lotto B24) Piena proprietà di ufficio allo stato grezzo in Sassuolo (Mo), via Mazzini n° 182/D.

Lotto B25) Piena proprietà di ufficio allo stato grezzo in Sassuolo (Mo), via Mazzini n° 182/C.

Lotto B26) Piena proprietà di ufficio allo stato grezzo in Sassuolo (Mo), via Mazzini n° 190/E.

Lotto B27) Piena proprietà di negozio in Sassuolo (Mo), via Mazzini n° 180/H.

Lotto C) Piena proprietà di negozio allo stato grezzo in Sassuolo (Mo), via Mazzini n° 323/1.

Lotto D) Piena proprietà di parcheggi di urbanizzazione primaria in Sassuolo (Mo), via Mazzini.

Lotto E) Piena proprietà di cabina elettrica in Sassuolo (Mo), via Mazzini.

Si precisa che, come meglio rilevabile dalla visura catastale per nominativo allegata alla presente relazione quale Doc. n° 1, la fallita risulta proprietaria di una serie di ulteriori unità immobiliari che sono però state colpite da procedura esecutiva (E.i. n. 38/2018 Tribunale di Modena) e per le quali il Curatore non ha richiesto alcun tipo di indagine e/o valutazione. A tal proposito si evidenzia che anche i beni di cui ai Lotti dal B1 al B13 compresi, sono stati colpiti dalla suesposta

procedura ma non sono ancora stati aggiudicati ed anche l'ultima asta è andata deserta.

Suddetti beni sono quindi stati oggetto di valutazione nel caso gli stessi dovessero rientrare nella disponibilità della procedura a seguito di rinuncia del creditore procedente nelle more della richiamata esecuzione immobiliare.

Ciò premesso, prima di procedere con il rapporto valutativo dei singoli lotti si ritiene opportuno confermare le risultanze del parere tecnico preventivo formulato con apposita relazione datata 17 maggio 2021.

In particolare si rileva che, a parere di chi scrive, **la vendita dei beni oggetto di valutazione debba avvenire per i singoli lotti formati in relazione onde tentare di massimizzare le possibilità di realizzo per la procedura.**

Si ritiene infatti che, procedendo in tal senso, si amplierebbe sensibilmente il numero dei potenziali acquirenti, ove rientrerebbero anche privati locali, professionisti, studi e società commerciali, eventualmente interessate ad avere locali per svolgere la propria attività o piccoli uffici da completare e mettere a reddito con limitate risorse economiche.

Andando invece ad accorpate i singoli lotti creati è invece ipotizzabile una sensibilmente diminuzione del bacino dei potenziali acquirenti che verrebbe ridotto esclusivamente a società (edili o immobiliari) il cui fine ultimo sarebbe quello di guadagnare dalla successiva ricollocazione dei beni sul mercato dopo averli ultimati e resi agibili (ove necessario). Quindi al costo di acquisto, alle tasse, agli oneri finanziari ed ai costi per completare i beni e per commercializzarli (pubblicità e/o agenzie), suddette società dovrebbero applicare un ricarico di almeno il 20% che andrebbero quindi a scontare dalla somma che sarebbero disposti ad offrire per mantenere profittevole l'intera operazione immobiliare.

In ogni caso, prevedendo la vendita per singoli lotti, non si impedirebbe comunque la facoltà, a chi ne avesse interesse, di formulare offerte per più beni, **mantenendo quindi inalterata la possibilità di acquisire “a blocco”**; si evidenzia invece che, al contrario, **la vendita in un unico lotto precluderebbe aprioristicamente la possibilità di alienazione in lotti separati.**

LOTTO A1 - Autorimessa in Sassuolo (Mo), via Ragazzi del '99

A1.1 Identificazione catastale

Presso l'Agenda del Territorio, i beni costituenti il Lotto in esame risultano essere interamente allibrati alla ██████████ ed identificati come segue.

Cat.	Titolarietà	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Cons.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	SASSUOLO (MO) VIA RAGAZZI DEL 99, Piano S1	31	240	98	cat. C/6	7	152 mq	Euro:525,96

A1.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di un'ampia autorimessa posta all'interno di un maggiore complesso polifunzionale, denominato "I Quadrati", edificato negli anni '90 sito in Sassuolo (Mo), racchiuso tra via Circonvallazione Nord-Est, via Ragazzi del '99 e via Decorati al Valore, posto a poco più di 1 km dal centro storico cittadino e con immediato accesso alla principale arteria viaria locale.

L'edificio presenta struttura portante in cemento armato a vista, solai in latero-cemento, infissi in alluminio preverniciato muniti di vetro antisfondamento, a camera ed a bassa emissività.

Il compendio sorge su di un lotto di forma sostanzialmente quadrata interamente pavimentata in blocchetti di cemento ed è servito da due rampe per l'accesso ed il recesso dal piano interrato.

L'autorimessa oggetto di valutazione. posta al piano interrato ed accessibile tramite due ampi portoni basculanti in lamiera ad apertura manuale identificati dai nn. 43-44-45-46, presenta forma ad "L" e dimensioni idonee all'alloggiamento di almeno n. 6 autovetture. Al suo interno presenta pavimentazione in mattonelle autobloccanti in cemento, pareti divisorie intonacate e collegamento all'impianto elettrico.

I locali interrati sono serviti da deposito d'acqua per impianto a pioggia "Sprinkler", con adiacente locale pompe.

Lo stato manutentivo del bene e quello generale del compendio ove è ubicato sono da considerarsi mediocri anche in considerazione dell'epoca di realizzazione del manufatto.

A1.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo i beni in argomento risultavano essere occupati dalla Polizia Municipale a seguito di contratto di locazione sottoscritto con la [REDACTED]

[REDACTED] *società partecipata del Comune di Sassuolo*, riguardante anche altri beni colpiti dalla Esecuzione Immobiliare n. 38/2018, registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 17.01.2018 al n. 000155-serie 1T.

Suddetto contratto ha prima scadenza contrattuale al 31.12.2023 ed il canone annuale previsto ammonta a complessivi €. 188.044,00 oltre Iva, relativo però a tutto il comparto oggetto di locazione; non è indicato un canone specifico per il bene in esame.

Il Curatore ha quindi dato mandato allo scrivente di individuare l'incidenza del valore del lotto A1 rispetto a suddetto contratto di locazione, onde individuare la somma spettante alla procedura fallimentare quale indennità occupazionale del medesimo, per il cui calcolo ci si è basati sui medesimi criteri valutativi riportati al precedente Cap. 3.0, ottenendo quindi la seguente valutazione.

Indennità occupazionale annua €.	1,90 x mq 156 x 12	€.	3.556,80
Arrotondati ad		€.	3.550,00

Diconsi Euro Tremilacinquecentocinquanta/00.

A1.4 Provenienza, confini e parti comuni

In base alle indagini svolte presso la sede della fallita, l'area su cui è stato edificato il complesso immobiliare ove sono inseriti i beni in esame è pervenuta alla medesima a seguito di Compravendita a ministero Notaio dott.ssa Monica Rossi in data 29.01.1991 rep. 3210/267 registrato a Carpi il 05.02.1991 al numero 263 e trascritto a Modena il 20.02.1991 al n. 3377 di R.P.

L'autorimessa confina con rampa di scala, corridoio e corsia di manovra comuni, altre ragioni di cui al Sub. 97 della Part. 240 del Fg. 28 e terrapieno; salvo se altri.

Competono al bene 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 eventualmente meglio evidenziati nei rogiti di provenienza. Per mera completezza di relazione si riporta di seguito uno stralcio dell'elaborato planimetrico ove vengono indicati i principali BCNC del complesso:

1	VIA CIRCONVALLAZIONE S-E		T		E. U. DI MQ 2985,30 SPAZI DI MANOVRA E PARCHEGGI AL P. T. DA CEDERE AL COMUNE DI SASSUOLO COME DA CONVENZIONE STIPULATA IN DATA 15/09/1998 B.C.N.C.AREE VERDI COMUNI A TUTTI I SUB.
2	V. CIRC. S- E/V. DECORATI AL VALORE MILITARE		T		
3	V. DEC. AL VAL. MIL./V. RAGAZZI DEL'99/V. CIRC. S- E		T		B. C. N. C. AREE AD USO PARCHEGGIO E CORSIE DI MANOVRA AL P. T. CON DIRITTO DI PASSAGGIO A FAVORE DEL MAPP.242 E MAPP.240 SUB.111- 45
4	VIA RAGAZZI DEL'99		T		B. C. N. C. CORTE COMUNE A TUTTI I SUB DEL MAPP.242
5	V. DEC. AL VAL. MIL./V. RAGAZZI DEL'99/V. CIRC. S- E		T		B. C. N. C. CAMMINAMENTO COPERTO AL P. T. COMUNE A TUTTI I SUB. DEL P. T.
6	VIA RAGAZZI DEL'99		S1-T		B. N. C. SCALA DI USCITA DI SICUREZZA ESCLUSIVA DEL SUB.22
30	V.DEC. AL VAL. MIL./V.RAGAZZI DEL'99		1		B. C. N. C. CAMMINAMENTO COPERTO AL P.I. COMUNE A TUTTI I SUB. DEL P.I.
34	VIA CIRCONVALLAZIONE S-E	225	S1-T1-2 3-4		B. C. N. C. INGRESSO, VANO SCALA, LOCALE ELETTRICO, TERRAZZO DI COPERTURA AL P.4.,COMUNI AI SUB.120-37-39-40-41-42-43-44.
35	VIA CIRCONVALLAZIONE S-E	225	S1-T1-2 3-4		B. C. N. C. ASCENSORE, LOCALE DEPURATORE, LOCALE ARGANO, CENTRALE TERMICA E DI CONDIZIONAMENTO AL P.4.,COMUNI AI SUB.120-37-39-40-41-42-43-44.

45	V.DEC. AL VAL. MIL./V.RAGAZZI DEL'99	S1-T	B. C. N. C. RAMPE DA P. T. A P. S1, CORSIA DI MANOVRA, CORRIDOI E SCALE DI SICUREZZA AL P. T., RIPOSTIGLIO, LOCALI POMPE ANTINCENDIO, GRUPPO ELETTROGENO, VANO SCALA E DISIMPEGNO AI LOCALI SOPRA, CISTERNA RISERVA IDRICA, TUTTI AL P. S1, COMUNI AI SUB.48-49-51-53/62-75-83/86-94/109
46	V.DEC. AL VAL. MIL./V.RAGAZZI DEL'99	S1-T1	B. C. N. C. LOCALI ELETTRICO, CONTATORI ENEL, CORTE INTERNA, DISIMPEGNO CORTE, TUTTI AL P. S1. VANI SCALA DA P. S1 A P. T., VANI ASCENSORE(PERSONE E COSE) LOCALI ARGANI COMUNI AI SUB.18/24-70-31/33-87/93 - 117 - 118.
47	VIA RAGAZZI DEL'99	S1	B. C. N. C. LOCALE CONTATORI GAS AL P. S1 COMUNE AI SUB.18/24-70-31/33-87/93 E 118.
68	V.DEC. AL VAL. MIL./V.RAGAZZI DEL'99	T-1	B. C. N. C. SCALE DI RISALITA DAL P. T. AL P. I. COMUNI A TUTTE LE U. I.
111	V.DEC. AL VAL. MIL./V.RAGAZZI DEL'99	T-1	B. C. N. C. CORSIE DI ACCESSO E PARCHEGGI DI PERTINENZA AD USO PUBBLICO AL P. T., RAMPE DI ACCESSO DAL P. T. AL P. I. E PARCHEGGI DI PERTINENZA AD USO PUBBLICO AL P. I. COMUNI A TUTTE LE U. I.

A1.5 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Sassuolo, relativamente al **complesso immobiliare** ove sono inserite le porzioni oggetto della presente stima, è stato possibile appurare che le stesse sono state edificate in data successiva il 01.09.1967. Sono in particolare state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 30 del 13.02.1991, Prot. n. 13835 P.E. n. 499, per la *costruzione per attività di terziario direzionale denominata "I Quadrati"*;
- Concessione edilizia n. 157 del 21.07.1994, Prot. n. 6227 P.E. n. 161, per *variante essenziale con aumento di s.u. e di unità immobiliari*;
- Agibilità n. 7339 del 14.04.1995;
- Variante edilizia n. 161/1994 del 17.10.1997, Prot. n. 12946, per *variante essenziale con aumento di s.u. e di unità immobiliari*;
- Concessione edilizia n. 206 del 11.12.1997, Prot. n. 13904 P.E. n. 271/1997, per *varianti essenziali alla costruzione di edificio per attività terziario-direzionali*;

- Concessione edilizia n. 2001/337 del 08.05.2001, Prot. n. 13609 per *completamento di opere non ultimate di cui alla concessione n. 157/94 relativa a varianti essenziali per la costruzione di edificio per attività terziario direzionale*;
- Variante n. 2001/1 del 08.05.2001;
- DIA n. 2001/807 del 03.08.2001;
- DIA n. 2002/373 del 10.05.2002;
- Agibilità parziale Prat. n. 2002/373.A, rilasciata il 10.06.2002, Prot. Gen. n. 17595;
- Agibilità parziale n. 18539 del 12.06.2002;
- Agibilità parziale Prat. n. 2001/1.B, Prot. Gen. n. 37239 del 20.12.2002;
- DIA n. 2004/227 del 02.04.2004;
- DIA n. 2004/570 del 5.08.2004;
- Sanatoria n. 242/2005 del 29.04/200;
- Agibilità parziale n. 2005/242 B del 17.06.2005;
- DIA n. 2005/266 del 04.05.2005;
- Agibilità parziale n. 2005/266 A del 08.07.2005;
- DIA n. 2006/383 del 23.06.2006;
- Agibilità parziale n. 2006/383 A del 04.10.2006;
- DIA n. 2007/140 del 4.4.2007;
- DIA n. 2010/103 del 01.04.2010.

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico comunale.

A1.6 Conformità urbanistica e catastale

Le verifiche effettuate hanno permesso di rilevare la sostanziale coincidenza dello stato di fatto

sia rispetto allo stato legittimato, sia rispetto alle planimetrie catastali.

A1.7 Sviluppo delle superfici commerciali

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

Autorimessa mq 156,00

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.

A1.8 Stima dei beni

Alla luce del criterio di stima utilizzato ed in considerazione delle limitazioni dettagliatamente riportate nei precedenti capitoli 3.0 e 3.1 che si intendono qui integralmente riportati, per porzioni immobiliari aventi analoghe caratteristiche costruttive e dimensionali rispetto a quelle in esame, le indagini effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori di riferimento:

- € 275,00 / € 325,00 al mq di superficie commerciale.

Trattandosi di procedura fallimentare, lo scrivente ritiene opportuno considerare valori minimi o molto vicini ai minimi così come individuati nell'intervallo suesposto, ottenendo quindi la seguente valutazione:

Lotto	Destinazione	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	SC (mq)	Valutazione
A1	Autorimessa	SASSUOLO (MO) VIA RAGAZZI DEL 99, Piano S1	31	240	98	156	43.000,00 €

LOTTO A2 - Autorimessa in Sassuolo (Mo), via Ragazzi del '99

A2.1 Identificazione catastale

Presso l'Agenda del Territorio, i beni costituenti il Lotto in esame risultano essere interamente allibrati alla [REDACTED] ed identificati come segue.

Cat.	Titolarietà	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Cons.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	SASSUOLO (MO) VIA RAGAZZI DEL 99, Piano S1	31	240	100	cat. C/6	5	64 mq	Euro:161,96

A2.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di un'ampia autorimessa posta all'interno di un maggiore complesso polifunzionale, denominato "I Quadrati", edificato negli anni '90 sito in Sassuolo (Mo), racchiuso tra via Circonvallazione Nord-Est, via Ragazzi del '99 e via Decorati al Valore, posto a poco più di 1 km dal centro storico cittadino e con immediato accesso alla principale arteria viaria locale.

L'edificio presenta struttura portante in cemento armato a vista, solai in latero-cemento, infissi in alluminio preverniciato muniti di vetro antisfondamento, a camera ed a bassa emissività.

Il compendio sorge su di un lotto di forma sostanzialmente quadrata interamente pavimentata in blocchetti di cemento ed è servito da due rampe per l'accesso ed il recesso dal piano interrato.

L'autorimessa oggetto di valutazione. posta al piano interrato ed accessibile tramite due portoni basculanti in lamiera ad apertura manuale identificati di nn. 48-49, presenta forma rettangolare e dimensioni idonee all'alloggiamento di almeno n. 4 autovetture. Al suo interno presenta pavimentazione in mattonelle autobloccanti in cemento, pareti divisorie intonacate e collegamento all'impianto elettrico.

Lo stato manutentivo del bene e quello generale del compendio ove è ubicato sono da considerarsi mediocri anche in considerazione dell'epoca di realizzazione del manufatto.

A2.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo i beni in argomento risultavano essere occupati dalla Polizia Municipale a seguito di contratto di locazione sottoscritto con la *Sassuolo Gestioni Patrimoniali S.r.l. società partecipata del Comune di Sassuolo*, riguardante anche altri beni colpiti dalla Esecuzione Immobiliare n. 38/2018, registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 17.01.2018 al n. 000155-serie 1T.

Suddetto contratto ha prima scadenza contrattuale al 31.12.2023 ed il canone annuale previsto ammonta a complessivi €. 188.044,00 oltre Iva, relativo però a tutto il comparto oggetto di locazione; non è indicato un canone specifico per il bene in esame.

Il Curatore ha quindi dato mandato allo scrivente di individuare l'incidenza del valore del lotto A1 rispetto a suddetto contratto di locazione, onde individuare la somma spettante alla procedura fallimentare quale indennità occupazionale del medesimo, per il cui calcolo ci si è basati sui medesimi criteri valutativi riportati al precedente Cap. 3.0, ottenendo quindi la seguente valutazione.

Indennità occupazionale annua €.	2,10 x mq 68 x 12	€.	1.713,60
Arrotondati ad		€.	1.715,00

Diconsi Euro Millesettesentoquindici/00.

A2.4 Provenienza, confini e parti comuni

In base alle indagini svolte presso la sede della fallita, l'area su cui è stato edificato il complesso immobiliare ove sono inseriti i beni in esame è pervenuta alla medesima a seguito di

Compravendita a ministero Notaio dott.ssa Monica Rossi in data 29.01.1991 rep. 3210/267 registrato a Carpi il 05.02.1991 al numero 263 e trascritto a Modena il 20.02.1991 al n. 3377 di R.P.

L'autorimessa confina con altre ragioni di cui al Sub. 101 della Part. 240 del Fg. 28, corsia di manovra comune, altre ragioni di cui al Sub. 99 della Part. 240 del Fg. 28 e terrapieno; salvo se altri.

Competono al bene 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 eventualmente meglio evidenziati nei rogiti di provenienza. Per mera completezza di relazione si riporta di seguito uno stralcio dell'elaborato planimetrico ove vengono indicati i principali BCNC del complesso:

1	VIA CIRCONVALLAZIONE S-E		T		E. U. DI MQ 2985,30 SPAZI DI MANOVRA E PARCHEGGI AL P. T. DA CEDERE AL COMUNE DI SASSUOLO COME DA CONVENZIONE STIPULATA IN DATA 15/09/1998
2	V. CIRC. S- E/V. DECORATI AL VALORE MILITARE		T		B.C.N.C.AREE VERDI COMUNI A TUTTI I SUB.
3	V. DEC. AL VAL. MIL./V. RAGAZZI DEL'99/V. CIRC. S- E		T		B. C. N. C. AREE AD USO PARCHEGGIO E CORSIE DI MANOVRA AL P. T. CON DIRITTO DI PASSAGGIO A FAVORE DEL MAPP.242 E MAPP.240 SUB.111- 45
4	VIA RAGAZZI DEL'99		T		B. C. N. C. CORTE COMUNE A TUTTI I SUB DEL MAPP.242
5	V. DEC. AL VAL. MIL./V. RAGAZZI DEL'99/V. CIRC. S- E		T		B. C. N. C. CAMMINAMENTO COPERTO AL P. T. COMUNE A TUTTI I SUB. DEL P. T.
6	VIA RAGAZZI DEL'99		S1-T		B. N. C. SCALA DI USCITA DI SICUREZZA ESCLUSIVA DEL SUB.22
30	V.DEC. AL VAL. MIL./V.RAGAZZI DEL'99		1		B. C. N. C. CAMMINAMENTO COPERTO AL P.I. COMUNE A TUTTI I SUB. DEL P.I.
34	VIA CIRCONVALLAZIONE S-E	225	S1-T1-2 3-4		B. C. N. C. INGRESSO, VANO SCALA, LOCALE ELETTRICO, TERRAZZO DI COPERTURA AL P.4.,COMUNI AI SUB.120-37-39-40-41-42-43-44.
35	VIA CIRCONVALLAZIONE S-E	225	S1-T1-2 3-4		B. C. N. C. ASCENSORE, LOCALE DEPURATORE, LOCALE ARGANO, CENTRALE TERMICA E DI CONDIZIONAMENTO AL P.4.,COMUNI AI SUB.120-37-39-40-41-42-43-44.

45	V.DEC. AL VAL. MIL./V.RAGAZZI DEL'99	S1-T	B. C. N. C. RAMPE DA P. T. A P. S1, CORSIA DI MANOVRA, CORRIDOI E SCALE DI SICUREZZA AL P. T., RIPOSTIGLIO, LOCALI POMPE ANTINCENDIO, GRUPPO ELETTROGENO, VANO SCALA E DISIMPEGNO AI LOCALI SOPRA, CISTERNA RISERVA IDRICA, TUTTI AL P. S1, COMUNI AI SUB.48-49-51-53/62-75-83/86-94/109
46	V.DEC. AL VAL. MIL./V.RAGAZZI DEL'99	S1-T1	B. C. N. C. LOCALI ELETTRICO, CONTATORI ENEL, CORTE INTERNA, DISIMPEGNO CORTE, TUTTI AL P. S1. VANI SCALA DA P. S1 A P. T., VANI ASCENSORE(PERSONE E COSE) LOCALI ARGANI COMUNI AI SUB.18/24-70-31/33-87/93 - 117 - 118.
47	VIA RAGAZZI DEL'99	S1	B. C. N. C. LOCALE CONTATORI GAS AL P. S1 COMUNE AI SUB.18/24-70-31/33-87/93 E 118.
68	V.DEC. AL VAL. MIL./V.RAGAZZI DEL'99	T-1	B. C. N. C. SCALE DI RISALITA DAL P. T. AL P. I. COMUNI A TUTTE LE U. I.
111	V.DEC. AL VAL. MIL./V.RAGAZZI DEL'99	T-1	B. C. N. C. CORSIE DI ACCESSO E PARCHEGGI DI PERTINENZA AD USO PUBBLICO AL P. T., RAMPE DI ACCESSO DAL P. T. AL P. I. E PARCHEGGI DI PERTINENZA AD USO PUBBLICO AL P. I. COMUNI A TUTTE LE U. I.

A2.5 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Sassuolo, relativamente al **complesso immobiliare** ove sono inserite le porzioni oggetto della presente stima, è stato possibile appurare che le stesse sono state edificate in data successiva il 01.09.1967. Sono in particolare state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 30 del 13.02.1991, Prot. n. 13835 P.E. n. 499, per la *costruzione per attività di terziario direzionale denominata "I Quadrati"*;
- Concessione edilizia n. 157 del 21.07.1994, Prot. n. 6227 P.E. n. 161, per *variante essenziale con aumento di s.u. e di unità immobiliari*;
- Agibilità n. 7339 del 14.04.1995;
- Variante edilizia n. 161/1994 del 17.10.1997, Prot. n. 12946, per *variante essenziale con aumento di s.u. e di unità immobiliari*;
- Concessione edilizia n. 206 del 11.12.1997, Prot. n. 13904 P.E. n. 271/1997, per *varianti essenziali alla costruzione di edificio per attività terziario-direzionali*;

- Concessione edilizia n. 2001/337 del 08.05.2001, Prot. n. 13609 per *completamento di opere non ultimate di cui alla concessione n. 157/94 relativa a varianti essenziali per la costruzione di edificio per attività terziario direzionale*;
- Variante n. 2001/1 del 08.05.2001;
- DIA n. 2001/807 del 03.08.2001;
- DIA n. 2002/373 del 10.05.2002;
- Agibilità parziale Prat. n. 2002/373.A, rilasciata il 10.06.2002, Prot. Gen. n. 17595;
- Agibilità parziale n. 18539 del 12.06.2002;
- Agibilità parziale Prat. n. 2001/1.B, Prot. Gen. n. 37239 del 20.12.2002;
- DIA n. 2004/227 del 02.04.2004;
- DIA n. 2004/570 del 5.08.2004;
- Sanatoria n. 242/2005 del 29.04/200;
- Agibilità parziale n. 2005/242 B del 17.06.2005;
- DIA n. 2005/266 del 04.05.2005;
- Agibilità parziale n. 2005/266 A del 08.07.2005;
- DIA n. 2006/383 del 23.06.2006;
- Agibilità parziale n. 2006/383 A del 04.10.2006;
- DIA n. 2007/140 del 4.4.2007;
- DIA n. 2010/103 del 01.04.2010.

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico comunale.

A2.6 Conformità urbanistica e catastale

Le verifiche effettuate hanno permesso di rilevare la sostanziale coincidenza dello stato di fatto

sia rispetto allo stato legittimato, sia rispetto alle planimetrie catastali.

A2.7 Sviluppo delle superfici commerciali

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

Autorimessa mq 68,00

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.

A2.8 Stima dei beni

Alla luce del criterio di stima utilizzato ed in considerazione delle limitazioni dettagliatamente riportate nei precedenti capitoli 3.0 e 3.1 che si intendono qui integralmente riportati, per porzioni immobiliari aventi analoghe caratteristiche costruttive e dimensionali rispetto a quelle in esame, le indagini effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori di riferimento:

- € 300,00 / € 350,00 al mq di superficie commerciale.

Trattandosi di procedura fallimentare, lo scrivente ritiene opportuno considerare valori minimi o molto vicini ai minimi così come individuati nell'intervallo suesposto, ottenendo quindi la seguente valutazione:

Lotto	Destinazione	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	SC (mq)	Valutazione
A2	Autorimessa	SASSUOLO (MO) VIA RAGAZZI DEL 99, Piano S1	31	240	100	68	20.000,00 €

LOTTO A3 - Autorimessa in Sassuolo (Mo), via Ragazzi del '99

A3.1 Identificazione catastale

Presso l'Agenda del Territorio, i beni costituenti il Lotto in esame risultano essere interamente allibrati alla [REDACTED] ed identificati come segue.

Cat.	Titolarietà	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Cons.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	SASSUOLO (MO) VIA RAGAZZI DEL 99, Piano S1	31	240	102	cat. C/6	5	64 mq	Euro:161,96

A3.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di un'ampia autorimessa posta all'interno di un maggiore complesso polifunzionale, denominato "I Quadrati", edificato negli anni '90 sito in Sassuolo (Mo), racchiuso tra via Circonvallazione Nord-Est, via Ragazzi del '99 e via Decorati al Valore, posto a poco più di 1 km dal centro storico cittadino e con immediato accesso alla principale arteria viaria locale.

L'edificio presenta struttura portante in cemento armato a vista, solai in latero-cemento, infissi in alluminio preverniciato muniti di vetro antisfondamento, a camera ed a bassa emissività.

Il compendio sorge su di un lotto di forma sostanzialmente quadrata interamente pavimentata in blocchetti di cemento ed è servito da due rampe per l'accesso ed il recesso dal piano interrato.

L'autorimessa oggetto di valutazione. posta al piano interrato ed accessibile tramite due portoni basculanti in lamiera ad apertura manuale identificati dai nn. 57-58, presenta forma rettangolare e dimensioni idonee all'alloggiamento di almeno n. 3 autovetture. Al suo interno presenta pavimentazione in mattonelle autobloccanti in cemento, pareti divisorie intonacate e collegamento all'impianto elettrico.

Lo stato manutentivo del bene e quello generale del compendio ove è ubicato sono da considerarsi mediocri anche in considerazione dell'epoca di realizzazione del manufatto.

A3.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo i beni in argomento risultavano essere liberi da cose e/o persone.

A3.4 Provenienza, confini e parti comuni

In base alle indagini svolte presso la sede della fallita, l'area su cui è stato edificato il complesso immobiliare ove sono inseriti i beni in esame è pervenuta alla medesima a seguito di Compravendita a ministero Notaio dott.ssa Monica Rossi in data 29.01.1991 rep. 3210/267 registrato a Carpi il 05.02.1991 al numero 263 e trascritto a Modena il 20.02.1991 al n. 3377 di R.P.

Competono al bene 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 eventualmente meglio evidenziati nei rogiti di provenienza. Per mera completezza di relazione si riporta di seguito uno stralcio dell'elaborato planimetrico ove vengono indicati i principali BCNC del complesso:

1	VIA CIRCONVALLAZIONE S-E		T		E. U. DI MQ 2985,30 SPAZI DI MANOVRA E PARCHEGGI AL P. T. DA CEDERE AL COMUNE DI SASSUOLO COME DA CONVENZIONE STIPULATA IN DATA 15/09/1998
2	V. CIRC. S- E/V. DECORATI AL VALORE MILITARE		T		B.C.N.C.AREE VERDI COMUNI A TUTTI I SUB.
3	V. DEC. AL VAL. MIL./V. RAGAZZI DEL'99/V. CIRC. S- E		T		B. C. N. C. AREE AD USO PARCHEGGIO E CORSIE DI MANOVRA AL P. T. CON DIRITTO DI PASSAGGIO A FAVORE DEL MAPP.242 E MAPP.240 SUB.111- 45
4	VIA RAGAZZI DEL'99		T		B. C. N. C. CORTE COMUNE A TUTTI I SUB DEL MAPP.242
5	V. DEC. AL VAL. MIL./V. RAGAZZI DEL'99/V. CIRC. S- E		T		B. C. N. C. CAMMINAMENTO COPERTO AL P. T. COMUNE A TUTTI I SUB. DEL P. T.
6	VIA RAGAZZI DEL'99		S1-T		B. N. C. SCALA DI USCITA DI SICUREZZA ESCLUSIVA DEL SUB.22
30	V.DEC. AL VAL. MIL./V.RAGAZZI DEL'99		1		B. C. N. C. CAMMINAMENTO COPERTO AL P.1. COMUNE A TUTTI I SUB. DEL P.1.

34	VIA CIRCONVALLAZIONE S-E	225	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. INGRESSO, VANO SCALA, LOCALE ELETTRICO, TERRAZZO DI COPERTURA AL P.4., COMUNI AI SUB.120-37-39-40-41-42-43-44.
35	VIA CIRCONVALLAZIONE S-E	225	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. ASCENSORE, LOCALE DEPURATORE, LOCALE ARGANO, CENTRALE TERMICA E DI CONDIZIONAMENTO AL P.4., COMUNI AI SUB.120-37-39-40-41-42-43-44.
45	V.DEC. AL VAL. MIL./V.RAGAZZI DEL'99		S1-T	B. C. N. C. RAMPE DA P. T. A P. S1, CORSIA DI MANOVRA, CORRIDOI E SCALE DI SICUREZZA AL P. T., RIPOSTIGLIO, LOCALI POMPE ANTINCENDIO, GRUPPO ELETTROGENO, VANO SCALA E DISIMPEGNO AI LOCALI SOPRA, CISTERNA RISERVA IDRICA, TUTTI AL P. S1, COMUNI AI SUB.48-49-51-53/62-75-83/86-94/109
46	V.DEC. AL VAL. MIL./V.RAGAZZI DEL'99		S1-T1	B. C. N. C. LOCALI ELETTRICO, CONTATORI ENEL, CORTE INTERNA, DISIMPEGNO CORTE, TUTTI AL P. S1. VANI SCALA DA P. S1 A P. T., VANI ASCENSORE (PERSONE E COSE) LOCALI ARGANI COMUNI AI SUB.18/24-70-31/33-87/93 - 117 - 118.
47	VIA RAGAZZI DEL'99		S1	B. C. N. C. LOCALE CONTATORI GAS AL P. S1 COMUNE AI SUB.18/24-70-31/33-87/93 E 118.
68	V.DEC. AL VAL. MIL./V.RAGAZZI DEL'99		T-1	B. C. N. C. SCALE DI RISALITA DAL P. T. AL P.1. COMUNI A TUTTE LE U. I.
111	V.DEC. AL VAL. MIL./V.RAGAZZI DEL'99		T-1	B. C. N. C. CORSIE DI ACCESSO E PARCHEGGI DI PERTINENZA AD USO PUBBLICO AL P. T., RAMPE DI ACCESSO DAL P. T. AL P.1. E PARCHEGGI DI PERTINENZA AD USO PUBBLICO AL P.1. COMUNI A TUTTE LE U. I.

L'autorimessa confina con corridoio e corsia di manovra comuni, altre ragioni di cui al Sub. 101 della Part. 240 del Fg. 28 e terrapieno; salvo se altri.

A3.5 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Sassuolo, relativamente al **complesso immobiliare** ove sono inserite le porzioni oggetto della presente stima, è stato possibile appurare che le stesse sono state edificate in data successiva il 01.09.1967. Sono in particolare state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 30 del 13.02.1991, Prot. n. 13835 P.E. n. 499, per la *costruzione per attività di terziario direzionale denominata "I Quadrati"*;
- Concessione edilizia n. 157 del 21.07.1994, Prot. n. 6227 P.E. n. 161, per *variante essenziale con aumento di s.u. e di unità immobiliari*;

- Agibilità n. 7339 del 14.04.1995;
- Variante edilizia n. 161/1994 del 17.10.1997, Prot. n. 12946, per *variante essenziale con aumento di s.u. e di unità immobiliari*;
- Concessione edilizia n. 206 del 11.12.1997, Prot. n. 13904 P.E. n. 271/1997, per *varianti essenziali alla costruzione di edificio per attività terziario-direzionali*;
- Concessione edilizia n. 2001/337 del 08.05.2001, Prot. n. 13609 per *completamento di opere non ultimate di cui alla concessione n. 157/94 relativa a varianti essenziali per la costruzione di edificio per attività terziario direzionale*;
- Variante n. 2001/1 del 08.05.2001;
- DIA n. 2001/807 del 03.08.2001;
- DIA n. 2002/373 del 10.05.2002;
- Agibilità parziale Prat. n. 2002/373.A, rilasciata il 10.06.2002, Prot. Gen. n. 17595;
- Agibilità parziale n. 18539 del 12.06.2002;
- Agibilità parziale Prat. n. 2001/1.B, Prot. Gen. n. 37239 del 20.12.2002;
- DIA n. 2004/227 del 02.04.2004;
- DIA n. 2004/570 del 5.08.2004;
- Sanatoria n. 242/2005 del 29.04/200;
- Agibilità parziale n. 2005/242 B del 17.06.2005;
- DIA n. 2005/266 del 04.05.2005;
- Agibilità parziale n. 2005/266 A del 08.07.2005;
- DIA n. 2006/383 del 23.06.2006;
- Agibilità parziale n. 2006/383 A del 04.10.2006;

- DIA n. 2007/140 del 4.4.2007;
- DIA n. 2010/103 del 01.04.2010.

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico comunale.

A3.6 Conformità urbanistica e catastale

Le verifiche effettuate hanno permesso di rilevare la sostanziale coincidenza dello stato di fatto sia rispetto allo stato legittimato, sia rispetto alle planimetrie catastali.

A3.7 Sviluppo delle superfici commerciali

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

Autorimessa	mq	70,00
-------------	----	-------

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.

A3.8 Stima dei beni

Alla luce del criterio di stima utilizzato ed in considerazione delle limitazioni dettagliatamente riportate nei precedenti capitoli 3.0 e 3.1 che si intendono qui integralmente riportati, per porzioni immobiliari aventi analoghe caratteristiche costruttive e dimensionali rispetto a quelle in esame, le indagini effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori di riferimento:

- €. 300,00 / €. 350,00 al mq di superficie commerciale.

Trattandosi di procedura fallimentare, lo scrivente ritiene opportuno considerare valori minimi o molto vicini ai minimi così come individuati nell'intervallo suesposto, ottenendo quindi la seguente valutazione:

Lotto	Destinazione	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	SC (mq)	Valutazione
A3	Autorimessa	SASSUOLO (MO) VIA RAGAZZI DEL 99, Piano S1	31	240	102	70	21.000,00 €

mattonelle autobloccanti in cemento, pareti divisorie intonacate e collegamento all'impianto elettrico.

Lo stato manutentivo del bene e quello generale del compendio ove è ubicato sono da considerarsi mediocri anche in considerazione dell'epoca di realizzazione del manufatto.

A4.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo i beni in argomento risultavano essere occupati dalla *Belfasti Cristian e Soci Snc* a seguito di contratto di locazione avente le seguenti condizioni principali.

1) La locazione viene stipulata per il periodo dal 01/11/2017 al 31/10/2018.

2) A tale scadenza si rinnoverà per l'ulteriore periodo di anni uno in mancanza di disdetta da comunicarsi dall'una o dall'altra parte mediante raccomandata almeno sei mesi prima rispetto alla scadenza a norma di Legge. Il locatario ha altresì la facoltà di recedere in qualsiasi momento dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

9) Il canone di locazione convenuto in € 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00) all'anno, oltre ad IVA, sarà aggiornato automaticamente ogni anno con esonero per il locatore dal farne espressa richiesta scritta, mediante aumento nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

12) Sono a carico del locatario le spese relative alle utenze attive ed esistenti presso l'unità immobiliare oggetto del presente contratto (es. corrente elettrica) nonché la tassa rifiuti, le quali verranno tutte intestate al locatario entro inizio locazione.

Sono altresì a carico del locatario le spese condominiali, le quali saranno a suo carico da inizio locazione e per tutta la sua durata. Il locatario ha diritto di prendere visione presso il locatore o l'amministratore condominiale dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

A4.4 Provenienza, confini e parti comuni

In base alle indagini svolte presso la sede della fallita, l'area su cui è stato edificato il complesso immobiliare ove sono inseriti i beni in esame è pervenuta alla medesima a seguito di Compravendita a ministero Notaio dott.ssa Monica Rossi in data 29.01.1991 rep. 3210/267 registrato a Carpi il 05.02.1991 al numero 263 e trascritto a Modena il 20.02.1991 al n. 3377 di R.P.

L'autorimessa confina con parti comuni di cui al Sub. 46 della Part. 240 del Fg. 28, altre ragioni di cui al Sub. 75 della Part. 240 del Fg. 28, corsia di manovra comune e residue ragioni della fallita; salvo se altri.

Competono al bene 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 eventualmente meglio evidenziati nei rogiti di provenienza. Per mera completezza di relazione si riporta di seguito uno stralcio dell'elaborato planimetrico ove vengono indicati i principali BCNC del complesso:

1	VIA CIRCONVALLAZIONE S-E		T		E. U. DI MQ 2985,30 SPAZI DI MANOVRA E PARCHEGGI AL P. T. DA CEDERE AL COMUNE DI SASSUOLO COME DA CONVENZIONE STIPULATA IN DATA 15/09/1998
2	V. CIRC. S- E/V. DECORATI AL VALORE		T		B.C.N.C.AREE VERDI COMUNI A TUTTI I SUB.
3	MILITARE V. DEC. AL VAL. MIL./V. RAGAZZI DEL'99/V. CIRC. S- E		T		B. C. N. C. AREE AD USO PARCHEGGIO E CORSIE DI MANOVRA AL P. T. CON DIRITTO DI PASSAGGIO A FAVORE DEL MAPP.242 E MAPP.240 SUB.111- 45
4	VIA RAGAZZI DEL'99		T		B. C. N. C. CORTE COMUNE A TUTTI I SUB DEL MAPP.242
5	V. DEC. AL VAL. MIL./V. RAGAZZI DEL'99/V. CIRC. S- E		T		B. C. N. C. CAMMINAMENTO COPERTO AL P. T. COMUNE A TUTTI I SUB. DEL P. T.
6	VIA RAGAZZI DEL'99		S1-T		B. N. C. SCALA DI USCITA DI SICUREZZA ESCLUSIVA DEL SUB.22
30	V.DEC. AL VAL. MIL./V.RAGAZZI DEL'99		1		B. C. N. C. CAMMINAMENTO COPERTO AL P.1. COMUNE A TUTTI I SUB. DEL P.1.

34	VIA CIRCONVALLAZIONE S-E	225	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. INGRESSO, VANO SCALA, LOCALE ELETTRICO, TERRAZZO DI COPERTURA AL P.4., COMUNI AI SUB.120-37-39-40-41-42-43-44.
35	VIA CIRCONVALLAZIONE S-E	225	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. ASCENSORE, LOCALE DEPURATORE, LOCALE ARGANO, CENTRALE TERMICA E DI CONDIZIONAMENTO AL P.4., COMUNI AI SUB.120-37-39-40-41-42-43-44.
45	V.DEC. AL VAL. MIL./V.RAGAZZI DEL'99		S1-T	B. C. N. C. RAMPE DA P. T. A P. S1, CORSIA DI MANOVRA, CORRIDOI E SCALE DI SICUREZZA AL P. T., RIPOSTIGLIO, LOCALI POMPE ANTINCENDIO, GRUPPO ELETTROGENO, VANO SCALA E DISIMPEGNO AI LOCALI SOPRA, CISTERNA RISERVA IDRICA, TUTTI AL P. S1, COMUNI AI SUB.48-49-51-53/62-75-83/86-94/109
46	V.DEC. AL VAL. MIL./V.RAGAZZI DEL'99		S1-T1	B. C. N. C. LOCALI ELETTRICO, CONTATORI ENEL, CORTE INTERNA, DISIMPEGNO CORTE, TUTTI AL P. S1. VANI SCALA DA P. S1 A P. T., VANI ASCENSORE (PERSONE E COSE) LOCALI ARGANI COMUNI AI SUB.18/24-70-31/33-87/93 - 117 - 118.
47	VIA RAGAZZI DEL'99		S1	B. C. N. C. LOCALE CONTATORI GAS AL P. S1 COMUNE AI SUB.18/24-70-31/33-87/93 E 118.
68	V.DEC. AL VAL. MIL./V.RAGAZZI DEL'99		T-1	B. C. N. C. SCALE DI RISALITA DAL P. T. AL P.1. COMUNI A TUTTE LE U. I.
111	V.DEC. AL VAL. MIL./V.RAGAZZI DEL'99		T-1	B. C. N. C. CORSIE DI ACCESSO E PARCHEGGI DI PERTINENZA AD USO PUBBLICO AL P. T., RAMPE DI ACCESSO DAL P. T. AL P.1. E PARCHEGGI DI PERTINENZA AD USO PUBBLICO AL P.1. COMUNI A TUTTE LE U. I.

A4.5 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Sassuolo, relativamente al **complesso immobiliare** ove sono inserite le porzioni oggetto della presente stima, è stato possibile appurare che le stesse sono state edificate in data successiva il 01.09.1967. Sono in particolare state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 30 del 13.02.1991, Prot. n. 13835 P.E. n. 499, per la *costruzione per attività di terziario direzionale denominata "I Quadrati"*;
- Concessione edilizia n. 157 del 21.07.1994, Prot. n. 6227 P.E. n. 161, per *variante essenziale con aumento di s.u. e di unità immobiliari*;
- Agibilità n. 7339 del 14.04.1995;
- Variante edilizia n. 161/1994 del 17.10.1997, Prot. n. 12946, per *variante essenziale con*

aumento di s.u. e di unità immobiliari;

- Concessione edilizia n. 206 del 11.12.1997, Prot. n. 13904 P.E. n. 271/1997, per *varianti essenziali alla costruzione di edificio per attività terziario-direzionali;*
- Concessione edilizia n. 2001/337 del 08.05.2001, Prot. n. 13609 per *completamento di opere non ultimate di cui alla concessione n. 157/94 relativa a varianti essenziali per la costruzione di edificio per attività terziario direzionale;*
- Variante n. 2001/1 del 08.05.2001;
- DIA n. 2001/807 del 03.08.2001;
- DIA n. 2002/373 del 10.05.2002;
- Agibilità parziale Prat. n. 2002/373.A, rilasciata il 10.06.2002, Prot. Gen. n. 17595;
- Agibilità parziale n. 18539 del 12.06.2002;
- Agibilità parziale Prat. n. 2001/1.B, Prot. Gen. n. 37239 del 20.12.2002;
- DIA n. 2004/227 del 02.04.2004;
- DIA n. 2004/570 del 5.08.2004;
- Sanatoria n. 242/2005 del 29.04/200;
- Agibilità parziale n. 2005/242 B del 17.06.2005;
- DIA n. 2005/266 del 04.05.2005;
- Agibilità parziale n. 2005/266 A del 08.07.2005;
- DIA n. 2006/383 del 23.06.2006;
- Agibilità parziale n. 2006/383 A del 04.10.2006;
- DIA n. 2007/140 del 4.4.2007;
- DIA n. 2010/103 del 01.04.2010.

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico comunale.

A4.6 Conformità urbanistica e catastale

Le verifiche effettuate hanno permesso di rilevare la sostanziale coincidenza dello stato di fatto sia rispetto allo stato legittimato, sia rispetto alle planimetrie catastali.

A4.7 Sviluppo delle superfici commerciali

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

Autorimessa mq 206,00

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.

A4.8 Stima dei beni

Alla luce del criterio di stima utilizzato ed in considerazione delle limitazioni dettagliatamente riportate nei precedenti capitoli 3.0 e 3.1 che si intendono qui integralmente riportati, per porzioni immobiliari aventi analoghe caratteristiche costruttive e dimensionali rispetto a quelle in esame, le indagini effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori di riferimento:

- €. 275,00 / €. 325,00 al mq di superficie commerciale.

In considerazione della situazione occupazionale e trattandosi di procedura fallimentare, lo scrivente ritiene opportuno considerare valori minimi o molto vicini ai minimi così come individuati nell'intervallo suesposto, ottenendo quindi la seguente valutazione:

Lotto	Destinazione	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	SC (mq)	Valutazione
A4	Autorimessa	SASSUOLO (MO) VIA RAGAZZI DEL 99, Piano S1	31	240	105	206	57.000,00 €

LOTTO A5 - Autorimessa in Sassuolo (Mo), via Ragazzi del '99

A5.1 Identificazione catastale

Presso l'Agenda del Territorio, i beni costituenti il Lotto in esame risultano essere interamente allibrati alla Immobiliare Rompianesi S.r.l. ed identificati come segue.

Cat.	Titolarietà	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Cons.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	SASSUOLO (MO) VIA RAGAZZI DEL 99, Piano S1	31	240	106	cat. C/6	4	400 mq	Euro:867,65

A5.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di un'ampia autorimessa posta all'interno di un maggiore complesso polifunzionale, denominato "I Quadrati", edificato negli anni '90 sito in Sassuolo (Mo), racchiuso tra via Circonvallazione Nord-Est, via Ragazzi del '99 e via Decorati al Valore, posto a poco più di 1 km dal centro storico cittadino e con immediato accesso alla principale arteria viaria locale.

L'edificio presenta struttura portante in cemento armato a vista, solai in latero-cemento, infissi in alluminio preverniciato muniti di vetro antisfondamento, a camera ed a bassa emissività.

Il compendio sorge su di un lotto di forma sostanzialmente quadrata interamente pavimentata in blocchetti di cemento ed è servito da due rampe per l'accesso ed il recesso dal piano interrato.

L'autorimessa oggetto di valutazione. posta al piano interrato ed accessibile tramite due portoni basculanti in lamiera ad apertura manuale, presenta forma quadrata e dimensioni idonee all'alloggiamento di almeno n. 8 autovetture. Al suo interno presenta pavimentazione in mattonelle autobloccanti in cemento, pareti divisorie intonacate e collegamento all'impianto elettrico.

Lo stato manutentivo del bene e quello generale del compendio ove è ubicato sono da considerarsi mediocri anche in considerazione dell'epoca di realizzazione del manufatto.

A5.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo la porzione immobiliare in esame risultava essere libera da persone ma occupata da materiali e beni mobili di varia natura, principalmente costituiti da arredi da uffici, stand fieristici, materiali da negozio di abbigliamento, ecc... di proprietà di soggetti terzi che hanno manifestato la volontà di liberare i locali. In tempi ragionevolmente ristretti. In ogni caso, la presente valutazione tiene già in debita considerazione di ogni onere o costo in capo al futuro acquirente per ogni eventuale attività relativa connessa alla liberazione e/o smaltimento.

A5.4 Provenienza, confini e parti comuni

In base alle indagini svolte presso la sede della fallita, l'area su cui è stato edificato il complesso immobiliare ove sono inseriti i beni in esame è pervenuta alla medesima a seguito di Compravendita a ministero Notaio dott.ssa Monica Rossi in data 29.01.1991 rep. 3210/267 registrato a Carpi il 05.02.1991 al numero 263 e trascritto a Modena il 20.02.1991 al n. 3377 di R.P.

L'autorimessa confina con corsia di manovra comune su due lati e residue ragioni della fallita su due lati; salvo se altri.

Competono al bene 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 eventualmente meglio evidenziati nei rogiti di provenienza. Per mera completezza di relazione si riporta di seguito uno stralcio dell'elaborato planimetrico ove vengono indicati i principali BCNC del complesso:

1	VIA CIRCONVALLAZIONE S-E			T		E. U. DI MQ 2985,30 SPAZI DI MANOVRA E PARCHEGGI AL P. T. DA CEDERE AL COMUNE DI SASSUOLO COME DA CONVENZIONE STIPULATA IN DATA 15/09/1998 B.C.N.C.AREE VERDI COMUNI A TUTTI I SUB.
2	V. CIRC. S- E/V. DECORATI AL VALORE MILITARE			T		
3	V. DEC. AL VAL. MIL./V. RAGAZZI DEL'99/V. CIRC. S- E			T		B. C. N. C. AREE AD USO PARCHEGGIO E CORSIE DI MANOVRA AL P. T. CON DIRITTO DI PASSAGGIO A FAVORE DEL MAPP.242 E MAPP.240 SUB.111- 45
4	VIA RAGAZZI DEL'99			T		B. C. N. C. CORTE COMUNE A TUTTI I SUB DEL MAPP.242
5	V. DEC. AL VAL. MIL./V. RAGAZZI DEL'99/V. CIRC. S- E			T		B. C. N. C. CAMMINAMENTO COPERTO AL P. T. COMUNE A TUTTI I SUB. DEL P. T.
6	VIA RAGAZZI DEL'99			S1-T		B. N. C. SCALA DI USCITA DI SICUREZZA ESCLUSIVA DEL SUB.22
30	V.DEC. AL VAL. MIL./V.RAGAZZI DEL'99			1		B. C. N. C. CAMMINAMENTO COPERTO AL P.1. COMUNE A TUTTI I SUB. DEL P.1.
34	VIA CIRCONVALLAZIONE S-E	225		S1-T1-2 3-4		B. C. N. C. INGRESSO, VANO SCALA, LOCALE ELETTRICO, TERRAZZO DI COPERTURA AL P.4.,COMUNI AI SUB.120-37-39-40-41-42-43-44.
35	VIA CIRCONVALLAZIONE S-E	225		S1-T1-2 3-4		B. C. N. C. ASCENSORE, LOCALE DEPURATORE, LOCALE ARGANO, CENTRALE TERMICA E DI CONDIZIONAMENTO AL P.4.,COMUNI AI SUB.120-37-39-40-41-42-43-44.
45	V.DEC. AL VAL. MIL./V.RAGAZZI DEL'99			S1-T		B. C. N. C. RAMPE DA P. T. A P. S1,CORSIA DI MANOVRA, CORRIDOI E SCALE DI SICUREZZA AL P. T., RIPOSTIGLIO, LOCALI POMPE ANTINCENDIO, GRUPPO ELETTROGENO, VANO SCALA E DISIMPEGNO AI LOCALI SOPRA, CISTERNA RISERVA IDRICA, TUTTI AL P. S1,COMUNI AI SUB.48-49-51-53/62-75-83/86-94/109
46	V.DEC. AL VAL. MIL./V.RAGAZZI DEL'99			S1-T1		B. C. N. C. LOCALI ELETTRICO, CONTATORI ENEL, CORTE INTERNA, DISIMPEGNO CORTE, TUTTI AL P. S1.VANI SCALA DA P. S1 A P. T.,VANI ASCENSORE(PERSONE E COSE)LOCALI ARGANI COMUNI AI SUB.18/24-70-31/33-87/93 - 117 - 118.
47	VIA RAGAZZI DEL'99			S1		B. C. N. C. LOCALE CONTATORI GAS AL P. S1COMUNE AI SUB.18/24-70-31/33-87/93 E 118.
68	V.DEC. AL VAL. MIL./V.RAGAZZI DEL'99			T-1		B. C. N. C. SCALE DI RISALITA DAL P. T. AL P.1. COMUNI A TUTTE LE U. I.
111	V.DEC. AL VAL. MIL./V.RAGAZZI DEL'99			T-1		B. C. N. C. CORSIE DI ACCESSO E PARCHEGGI DI PERTINENZA AD USO PUBBLICO AL P. T., RAMPE DI ACCESSO DAL P. T. AL P.1. E PARCHEGGI DI PERTINENZA AD USO PUBBLICO AL P.1. COMUNI A TUTTE LE U. I.

A5.5 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Sassuolo, relativamente al **complesso immobiliare** ove sono inserite le porzioni oggetto della presente stima, è stato possibile appurare che le stesse sono state edificate in data successiva il 01.09.1967. Sono in particolare state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 30 del 13.02.1991, Prot. n. 13835 P.E. n. 499, per la *costruzione per attività di terziario direzionale denominata "I Quadrati"*;
- Concessione edilizia n. 157 del 21.07.1994, Prot. n. 6227 P.E. n. 161, per *variante essenziale con aumento di s.u. e di unità immobiliari*;
- Agibilità n. 7339 del 14.04.1995;
- Variante edilizia n. 161/1994 del 17.10.1997, Prot. n. 12946, per *variante essenziale con aumento di s.u. e di unità immobiliari*;
- Concessione edilizia n. 206 del 11.12.1997, Prot. n. 13904 P.E. n. 271/1997, per *varianti essenziali alla costruzione di edificio per attività terziario-direzionali*;
- Concessione edilizia n. 2001/337 del 08.05.2001, Prot. n. 13609 per *completamento di opere non ultimate di cui alla concessione n. 157/94 relativa a varianti essenziali per la costruzione di edificio per attività terziario direzionale*;
- Variante n. 2001/1 del 08.05.2001;
- DIA n. 2001/807 del 03.08.2001;
- DIA n. 2002/373 del 10.05.2002;
- Agibilità parziale Prat. n. 2002/373.A, rilasciata il 10.06.2002, Prot. Gen. n. 17595;
- Agibilità parziale n. 18539 del 12.06.2002;
- Agibilità parziale Prat. n. 2001/1.B, Prot. Gen. n. 37239 del 20.12.2002;
- DIA n. 2004/227 del 02.04.2004;
- DIA n. 2004/570 del 5.08.2004;
- Sanatoria n. 242/2005 del 29.04/200;
- Agibilità parziale n. 2005/242 B del 17.06.2005;

- DIA n. 2005/266 del 04.05.2005;
- Agibilità parziale n. 2005/266 A del 08.07.2005;
- DIA n. 2006/383 del 23.06.2006;
- Agibilità parziale n. 2006/383 A del 04.10.2006;
- DIA n. 2007/140 del 4.4.2007;
- DIA n. 2010/103 del 01.04.2010.

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico comunale.

A5.6 Conformità urbanistica e catastale

Le verifiche effettuate hanno permesso di rilevare la sostanziale coincidenza dello stato di fatto sia rispetto allo stato legittimato, sia rispetto alle planimetrie catastali.

A5.7 Sviluppo delle superfici commerciali

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

Autorimessa	mq	411,00
-------------	----	--------

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.

A5.8 Stima dei beni

Alla luce del criterio di stima utilizzato ed in considerazione delle limitazioni dettagliatamente riportate nei precedenti capitoli 3.0 e 3.1 che si intendono qui integralmente riportati, per porzioni immobiliari aventi analoghe caratteristiche costruttive e dimensionali rispetto a quelle in esame, le indagini effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori di riferimento:

- €. 250,00 / €. 300,00 al mq di superficie commerciale.

In considerazione della situazione occupazionale e trattandosi di procedura fallimentare, lo scrivente ritiene opportuno considerare valori minimi o molto vicini ai minimi così come individuati nell'intervallo suesposto, ottenendo quindi la seguente valutazione:

Lotto	Destinazione	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	SC (mq)	Valutazione
A5	Autorimessa	SASSUOLO (MO) VIA RAGAZZI DEL 99, Piano S1	31	240	106	411	103.000,00 €

LOTTO A6 - Autorimessa in Sassuolo (Mo), via Ragazzi del '99

A6.1 Identificazione catastale

Presso l'Agenda del Territorio, i beni costituenti il Lotto in esame risultano essere interamente allibrati alla Immobiliare Rompianesi S.r.l. ed identificati come segue.

Cat.	Titolarietà	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Cons.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	SASSUOLO (MO) VIA RAGAZZI DEL 99, Piano S1	31	240	107	cat. C/6	4	200 mq	Euro:433,82

A6.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di un'ampia autorimessa posta all'interno di un maggiore complesso polifunzionale, denominato "I Quadrati", edificato negli anni '90 sito in Sassuolo (Mo), racchiuso tra via Circonvallazione Nord-Est, via Ragazzi del '99 e via Decorati al Valore, posto a poco più di 1 km dal centro storico cittadino e con immediato accesso alla principale arteria viaria locale.

L'edificio presenta struttura portante in cemento armato a vista, solai in latero-cemento, infissi in alluminio preverniciato muniti di vetro antisfondamento, a camera ed a bassa emissività.

Il compendio sorge su di un lotto di forma sostanzialmente quadrata interamente pavimentata in blocchetti di cemento ed è servito da due rampe per l'accesso ed il recesso dal piano interrato.

L'autorimessa oggetto di valutazione. posta al piano interrato ed accessibile tramite portone basculante in lamiera ad apertura manuale, presenta forma rettangolare e dimensioni idonee all'alloggiamento di almeno n. 4 autovetture. Al suo interno presenta pavimentazione in mattonelle autobloccanti in cemento, pareti divisorie intonacate e collegamento all'impianto elettrico.

Lo stato manutentivo del bene e quello generale del compendio ove è ubicato sono da considerarsi mediocri anche in considerazione dell'epoca di realizzazione del manufatto.

A6.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo la porzione immobiliare in esame risultava essere libera da persone ma occupata da beni di varia natura di proprietà della fallita, principalmente costituiti da materiale edile.

Trattasi di beni dallo scarsissimo valore commerciale ed ancor minore appetibilità che si consiglia, quindi, di non acquisire all'attivo fallimentare. In ogni caso, la valutazione dell'autorimessa è da considerarsi **comprensiva di tutta la componente mobiliare** rilevata in sede di sopralluogo, con liberazione ed eventuali oneri di smaltimento integralmente a carico del futuro acquirente.

A6.4 Provenienza, confini e parti comuni

In base alle indagini svolte presso la sede della fallita, l'area su cui è stato edificato il complesso immobiliare ove sono inseriti i beni in esame è pervenuta alla medesima a seguito di Compravendita a ministero Notaio dott.ssa Monica Rossi in data 29.01.1991 rep. 3210/267 registrato a Carpi il 05.02.1991 al numero 263 e trascritto a Modena il 20.02.1991 al n. 3377 di R.P.

L'autorimessa confina con altre ragioni di cui al Sub. 108 della Part. 240 del Fg. 28, parti comuni di cui al Sub. 46 della Part. 240 del Fg. 28, residue ragioni della fallita e corsia di manovra comune; salvo se altri.

Competono al bene 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 eventualmente meglio evidenziati nei rogiti di provenienza. Per mera completezza di relazione si riporta di seguito uno stralcio dell'elaborato planimetrico ove vengono indicati i principali BCNC del complesso:

1	VIA CIRCONVALLAZIONE S-E		T		E. U. DI MQ 2985,30 SPAZI DI MANOVRA E PARCHEGGI AL P. T. DA CEDERE AL COMUNE DI SASSUOLO COME DA CONVENZIONE STIPULATA IN DATA 15/09/1998
2	V. CIRC. S- E/V. DECORATI AL VALORE MILITARE		T		B.C.N.C.AREE VERDI COMUNI A TUTTI I SUB.
3	V. DEC. AL VAL. MIL./V. RAGAZZI DEL'99/V. CIRC. S- E		T		B. C. N. C. AREE AD USO PARCHEGGIO E CORSIE DI MANOVRA AL P. T. CON DIRITTO DI PASSAGGIO A FAVORE DEL MAPP.242 E MAPP.240 SUB.111- 45
4	VIA RAGAZZI DEL'99		T		B. C. N. C. CORTE COMUNE A TUTTI I SUB DEL MAPP.242
5	V. DEC. AL VAL. MIL./V. RAGAZZI DEL'99/V. CIRC. S- E		T		B. C. N. C. CAMMINAMENTO COPERTO AL P. T. COMUNE A TUTTI I SUB. DEL P. T.
6	VIA RAGAZZI DEL'99		S1-T		B. N. C. SCALA DI USCITA DI SICUREZZA ESCLUSIVA DEL SUB.22
30	V.DEC. AL VAL. MIL./V.RAGAZZI DEL'99		1		B. C. N. C. CAMMINAMENTO COPERTO AL P.1. COMUNE A TUTTI I SUB. DEL P.1.
34	VIA CIRCONVALLAZIONE S-E	225	S1-T1-2 3-4		B. C. N. C. INGRESSO, VANO SCALA, LOCALE ELETTRICO, TERRAZZO DI COPERTURA AL P.4.,COMUNI AI SUB.120-37-39-40-41-42-43-44.
35	VIA CIRCONVALLAZIONE S-E	225	S1-T1-2 3-4		B. C. N. C. ASCENSORE, LOCALE DEPURATORE, LOCALE ARGANO, CENTRALE TERMICA E DI CONDIZIONAMENTO AL P.4.,COMUNI AI SUB.120-37-39-40-41-42-43-44.
45	V.DEC. AL VAL. MIL./V.RAGAZZI DEL'99		S1-T		B. C. N. C. RAMPE DA P. T. A P. S1,CORSIA DI MANOVRA, CORRIDOI E SCALE DI SICUREZZA AL P. T., RIPOSTIGLIO, LOCALI POMPE ANTINCENDIO, GRUPPO ELETTROGENO, VANO SCALA E DISIMPEGNO AI LOCALI SOPRA, CISTERNA RISERVA IDRICA, TUTTI AL P. S1,COMUNI AI SUB.48-49-51-53/62-75-83/86-94/109
46	V.DEC. AL VAL. MIL./V.RAGAZZI DEL'99		S1-T1		B. C. N. C. LOCALI ELETTRICO, CONTATORI ENEL, CORTE INTERNA, DISIMPEGNO CORTE, TUTTI AL P. S1.VANI SCALA DA P. S1 A P. T.,VANI ASCENSORE(PERSONE E COSE)LOCALI ARGANI COMUNI AI SUB.18/24-70-31/33-87/93 - 117 - 118.
47	VIA RAGAZZI DEL'99		S1		B. C. N. C. LOCALE CONTATORI GAS AL P. S1COMUNE AI SUB.18/24-70-31/33-87/93 E 118.
68	V.DEC. AL VAL. MIL./V.RAGAZZI DEL'99		T-1		B. C. N. C. SCALE DI RISALITA DAL P. T. AL P.1. COMUNI A TUTTE LE U. I.
111	V.DEC. AL VAL. MIL./V.RAGAZZI DEL'99		T-1		B. C. N. C. CORSIE DI ACCESSO E PARCHEGGI DI PERTINENZA AD USO PUBBLICO AL P. T., RAMPE DI ACCESSO DAL P. T. AL P.1. E PARCHEGGI DI PERTINENZA AD USO PUBBLICO AL P.1. COMUNI A TUTTE LE U. I.

A6.5 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Sassuolo, relativamente al

complesso immobiliare ove sono inserite le porzioni oggetto della presente stima, è stato possibile appurare che le stesse sono state edificate in data successiva il 01.09.1967. Sono in particolare state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 30 del 13.02.1991, Prot. n. 13835 P.E. n. 499, per la *costruzione per attività di terziario direzionale denominata "I Quadrati"*;
- Concessione edilizia n. 157 del 21.07.1994, Prot. n. 6227 P.E. n. 161, per *variante essenziale con aumento di s.u. e di unità immobiliari*;
- Agibilità n. 7339 del 14.04.1995;
- Variante edilizia n. 161/1994 del 17.10.1997, Prot. n. 12946, per *variante essenziale con aumento di s.u. e di unità immobiliari*;
- Concessione edilizia n. 206 del 11.12.1997, Prot. n. 13904 P.E. n. 271/1997, per *varianti essenziali alla costruzione di edificio per attività terziario-direzionali*;
- Concessione edilizia n. 2001/337 del 08.05.2001, Prot. n. 13609 per *completamento di opere non ultimate di cui alla concessione n. 157/94 relativa a varianti essenziali per la costruzione di edificio per attività terziario direzionale*;
- Variante n. 2001/1 del 08.05.2001;
- DIA n. 2001/807 del 03.08.2001;
- DIA n. 2002/373 del 10.05.2002;
- Agibilità parziale Prat. n. 2002/373.A, rilasciata il 10.06.2002, Prot. Gen. n. 17595;
- Agibilità parziale n. 18539 del 12.06.2002;
- Agibilità parziale Prat. n. 2001/1.B, Prot. Gen. n. 37239 del 20.12.2002;
- DIA n. 2004/227 del 02.04.2004;

- DIA n. 2004/570 del 5.08.2004;
- Sanatoria n. 242/2005 del 29.04/200;
- Agibilità parziale n. 2005/242 B del 17.06.2005;
- DIA n. 2005/266 del 04.05.2005;
- Agibilità parziale n. 2005/266 A del 08.07.2005;
- DIA n. 2006/383 del 23.06.2006;
- Agibilità parziale n. 2006/383 A del 04.10.2006;
- DIA n. 2007/140 del 4.4.2007;
- DIA n. 2010/103 del 01.04.2010.

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico comunale.

A6.6 Conformità urbanistica e catastale

Le verifiche effettuate hanno permesso di rilevare la sostanziale coincidenza dello stato di fatto sia rispetto allo stato legittimato, sia rispetto alle planimetrie catastali.

A6.7 Sviluppo delle superfici commerciali

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

Autorimessa	mq	206,00
-------------	----	--------

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.

A6.8 Stima dei beni

Alla luce del criterio di stima utilizzato ed in considerazione delle limitazioni dettagliatamente

riportate nei precedenti capitoli 3.0 e 3.1 che si intendono qui integralmente riportati, per porzioni immobiliari aventi analoghe caratteristiche costruttive e dimensionali rispetto a quelle in esame, le indagini effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori di riferimento:

- €. 275,00 / €. 325,00 al mq di superficie commerciale.

In considerazione della situazione occupazionale e trattandosi di procedura fallimentare, lo scrivente ritiene opportuno considerare valori minimi o molto vicini ai minimi così come individuati nell'intervallo suesposto, ottenendo quindi la seguente valutazione:

Lotto	Destinazione	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	SC (mq)	Valutazione
A6	Autorimessa	SASSUOLO (MO) VIA RAGAZZI DEL 99, Piano S1	31	240	107	206	57.000,00 €

LOTTO B1 – ufficio allo stato grezzo in Sassuolo, via Mazzini n. 182/E

Come indicando nel precedente Cap. 6.0, il bene in esame è oggetto della procedura esecutiva n. 38-2018 avanti il Tribunale di Modena ed è quindi stato periziato nel caso lo stesso dovesse rientrare nella disponibilità della procedura fallimentare a seguito di rinuncia del creditore procedente nelle more della richiamata esecuzione immobiliare.

B1.1 Identificazione catastale

Presso l’Agenzia del Territorio, i beni costituenti il Lotto in esame risultano essere interamente allibrati alla [redacted] ed identificati come segue.

Cat.	Titolarietà	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Cons.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 182/E Piano 1	29	235	61	cat. F/3			

B1.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di un ufficio allo stato grezzo posto all’interno di un maggiore complesso polifunzionale, edificato negli anni ’90 e denominato “Somada”, sito in Sassuolo (Mo), via Mazzini n. 182/E, posto a circa 700 metri dal centro storico cittadino e comodo alla principale arteria viaria locale (circonvallazione).

L’edificio presenta pianta a forma triangolare e si erge per quattro piani fuori terra oltre ad un interrato, con un nucleo centrale scoperto adibito a verde ed una doppia scala elicoidale di rappresentanza², posta su via Mazzini, entro la quale è ubicato un ascensore panoramico non funzionante.

Il fabbricato è costruito con struttura portante in cemento armato e tamponamenti in laterizio

² Il complesso è servito da ulteriori n. 3 scale di servizio con relativi ascensori.

termoresistente e/o a cassa vuota, solai in latero-cemento, copertura prevalentemente a terrazza con alloggiamento delle centrali tecnologiche per la produzione dei fluidi caldi e freddi per la climatizzazione dei vari piani ed infissi esterni (finestre e vetrine) realizzati con telai in lega leggera verniciata e vetri camera.

Il compendio sorge su di un lotto di forma trapezoidale in parte asfaltata ed in parte in betonelle autobloccanti, sostanzialmente adibita a parcheggi di uso pubblico e relativa viabilità; la pavimentazione dei percorsi pedonali del complesso è in porfido e ceramica.

L'ufficio oggetto di valutazione, posto al piano primo ed accessibile tramite porta a vetri con telaio in alluminio, si presenta totalmente al grezzo, privo della parete divisoria rispetto all'adiacente locale identificato al Sub. 62 (successivo Lotto B18) e senza impianti tecnologici, caldaia, intonaci, pavimenti, rivestimenti, ecc... In sostanza sono presenti solo le finestrate e le vetrate verso la galleria interna.

La porzione immobiliare versa in sostanziale stato di abbandono e pertanto lo stato manutentivo del bene è da considerarsi mediocre a differenza di quello del complesso ove è inserito che può essere considerato discreto.

B1.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo i beni in argomento risultavano essere liberi da cose e/o persone.

B1.4 Provenienza, confini e parti comuni

In base alle indagini svolte presso la sede della fallita, l'area su cui è stato edificato il complesso immobiliare ove sono inseriti i beni in esame è pervenuta alla medesima a seguito di compravendita a ministero Notaio dott. Sergio Nicolini in data 14.07.1976 rep. 27153/4720, trascritto a Modena il 09.08.1976 al n. 9055 di R.P.

L'ufficio confina con vuoto su area esterna, residue ragioni della fallita, galleria comune ed altre ragioni di cui al Sub. 60 della Part. 235 del Fg. 29; salvo se altri.

Competono al bene 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 eventualmente meglio evidenziati nel rogito di provenienza. Per mera completezza di relazione si riporta di seguito uno stralcio dell'elaborato planimetrico ove vengono indicati i principali BCNC del complesso:

1	via mazzini	190/1	S1	B. C. N. C. PARCHEGGI DI PERTINENZA AD USO PUBBLICO COMUNI A TUTTI I SUB.
2	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. BUFTE DI AREAZIONE COMUNI A TUTTI I SUB.
3	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE AI SUB 3-4-5.
4	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. CABINA ENEL USO PUBBLICO
5	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. LOCALE MISURAZIONE ENEL
6	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. CABINA ENEL PRIVATA COMUNE A TUTTI I SUB.
7	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. LOCALE RIDUTTORE GAS COMUNE A TUTTI I SUB.
8	VIA MAZZINI	190	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. ASCENSORE E SCALA PANORAMICA COMUNE A TUTTI I SUB.
9	VIA MAZZINI	190	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE A TUTTI I SUB.
10	VIA MAZZINI	190	S1	B. C. N. C. VANO MACCHINE ASCENSORE PANORAMICO COMUNE A TUTTI I SUB.
11	VIA MAZZINI	190	S1	B.C.N.C. RIPOSTIGLIO COMUNE A TUTTI I SUB.
12	VIA MAZZINI	178	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
13	VIA MAZZINI	178	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
14	VIA MAZZINI	178	S1	B.C.N.C. RIPOSTIGLIO COMUNE A TUTTI I SUB.
15	VIA MAZZINI	186	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
16	VIA MAZZINI	186	S1	B. C. N. C. LOCALE IMPIANTI ELETTRICI COMUNE A TUTTI I SUB.
17	VIA MAZZINI	186	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
18	VIA MAZZINI	182	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
19	VIA MAZZINI	182	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
20	VIA MAZZINI	192	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE A TUTTI I SUB.
39	VIA MAZZINI	192	S1	B. C. N. C. LOCALE POMPE E VASCA PER IMPIANTO ANTINCENDIO COMUNE A TUTTI I SUB. MAPPALE 235
40	VIA MAZZINI	190/1	T	B. C. N. C. VERDE CONDOMINIALE COMUNE A TUTTI I SUB.
41	VIA MAZZINI	190/1	T	B. C. N. C. PORTICATO A PIANO TERRA DI PROPRIETA' MAPP.235 E DI UTILIZZO DI TUTTI I SUB. DEI MAPP. 223/123/233/235
57	VIA MAZZINI	190	1-2 3-4	B. C. N. C. GALLERIE AI PIANI, TERRAZZO AL P3 E COPERTURA COMUNE A TUTTI I SUB.

123	VIA MAZZINI	182	4	B. C. N. C. CENTRALE TERMICA COMUNE A TUTTI I SUB
124	VIA MAZZINI	182	4	B. C. N. C. LOCALE GRUPPO ELETTROGENO COMUNE A TUTTI I SUB.
125	VIA MAZZINI	182	4	B. C. N. C. SPAZIO A PIANO COPERTURA RISERVATO ALL'INSTALLAZIONE DI IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO CENTRALIZZATO COMUNE A TUTTI I SUB.

B1.5 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Sassuolo, relativamente al **complesso** ove sono inserite le porzioni immobiliari oggetto della presente stima, è stato possibile appurare che lo stesso è stato edificato in data successiva il 01.09.1967. Sono in particolare state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 85, P.E. n. 1996/225 del 19.06.1997, per la *costruzione di un fabbricato commerciale – direzionale*;
- Concessione edilizia n. 1999/910 del 24.06.2000 per *varianti non essenziali* alla suesposta concessione edilizia;
- Concessione edilizia n. 2001/558 del 19.09.2001 per *variante in corso d'opera gratuita* con relativa agibilità parziale Prot. n. 16780 del 30.05.2003 maturata tramite silenzio assenso;
- DIA n. 2001/635 del 10.07.2001;
- DIA n. 2001/612 del 24.07.2001;
- DIA n. 2001/919 del 04.10.2001;
- DIA n. 2001/963 del 09.10.2001;
- DIA n. 2001/966 del 09.10.2001;
- DIA n. 2001/995 del 17.10.2001;
- Concessione edilizia n. 2001/767 del 24.10.2001 per *variante essenziale con cambio d'uso da*

esercizio commerciale di vicinato a ufficio;

- Variante non essenziale n. 2001/872 del 31.01.2002;
- DIA n. 2002/171 del 26.03.2002;
- Concessione edilizia n. 2002/967 del 17.02.2003 per *ultimazione delle opere non eseguite nei termini di validità della concessione edilizia di cui alle P.E. n. 1996/225;*
- DIA n. 825/04 del 27.11.2004, Prot. n. 41820, per *variazioni minori in corso d'opera di cui all'art. 19*, con relativo certificato di conformità edilizia ed agibilità che si ritiene maturato tramite silenzio / assenso;
- DIA n. 8/2006 del 11.01.2006, Prot. n. 815, per il *completamento di magazzini di pertinenza al piano interrato, esercizi commerciali di vicinato non alimentari al piano terra e al piano primo, uffici al piano secondo e piano terzo;*
- DIA n. 570/2008 del 17.12.2008 per il *completamento delle opere ancora da eseguire nel fabbricato commerciale – direzionale "Somada"* con relativo certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale che si ritiene maturato tramite silenzio / assenso.

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico comunale; si precisa che alcuni dei titoli suesposti risultano essere decaduti senza una formale comunicazione di "archivio pratica".

B1.6 Conformità urbanistica e catastale

Come evidenziato in sede descrittiva, trattasi di unità immobiliare allo stato grezzo e pertanto priva di agibilità; il futuro acquirente avrà l'onere di depositare idonea pratica edilizia per il completamento delle opere e l'ottenimento dell'agibilità, nonché di provvedere ad idoneo accatastamento tramite procedura docfa.

Di tali circostanze, e dei relativi costi presunti, si è già tenuto presente al momento della

valutazione immobiliare.

B1.7 Sviluppo delle superfici commerciali

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

Ufficio allo stato grezzo mq 67,00

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.

B1.8 Stima dei beni

Alla luce del criterio di stima utilizzato ed in considerazione delle limitazioni dettagliatamente riportate nei precedenti capitoli 3.0 e 3.1 che si intendono qui integralmente riportati, per porzioni immobiliari aventi analoghe caratteristiche costruttive e dimensionali rispetto a quelle in esame, nello stato grezzo in cui attualmente si trovano, quindi con oneri di completamento integralmente a carico del futuro acquirente, le indagini effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori di riferimento:

- € 435,00 / € 485,00 al mq di superficie commerciale.

Trattandosi di procedura fallimentare, lo scrivente ritiene opportuno considerare valori minimi o molto vicini ai minimi così come individuati nell'intervallo suesposto, ottenendo quindi la seguente valutazione:

Lotto	Destinazione	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	SC (mq)	Valutazione
B1	Ufficio al grezzo	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 182/E Piano 1	29	235	61	67	29.000,00 €

LOTTO B2 – ufficio allo stato grezzo in Sassuolo, via Mazzini n. 182/B

Come indicando nel precedente Cap. 6.0, il bene in esame è oggetto della procedura esecutiva n. 38-2018 avanti il Tribunale di Modena ed è quindi stato periziato nel caso lo stesso dovesse rientrare nella disponibilità della procedura fallimentare a seguito di rinuncia del creditore procedente nelle more della richiamata esecuzione immobiliare.

B2.1 Identificazione catastale

Presso l'Agenda del Territorio, i beni costituenti il Lotto in esame risultano essere interamente allibrati alla [REDACTED] ed identificati come segue.

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Cons.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 182/B Piano 1	29	235	64	cat. F/3			

B2.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di un ufficio allo stato grezzo posto all'interno di un maggiore complesso polifunzionale, edificato negli anni '90 e denominato "Somada", sito in Sassuolo (Mo), via Mazzini n. 182/B, posto a circa 700 metri dal centro storico cittadino e comodo alla principale arteria viaria locale (circonvallazione).

L'edificio presenta pianta a forma triangolare e si erge per quattro piani fuori terra oltre ad un interrato, con un nucleo centrale scoperto adibito a verde ed una doppia scala elicoidale di rappresentanza³, posta su via Mazzini, entro la quale è ubicato un ascensore panoramico non funzionante.

Il fabbricato è costruito con struttura portante in cemento armato e tamponamenti in laterizio

³ Il complesso è servito da ulteriori n. 3 scale di servizio con relativi ascensori.

termoresistente e/o a cassa vuota, solai in latero-cemento, copertura prevalentemente a terrazza con alloggiamento delle centrali tecnologiche per la produzione dei fluidi caldi e freddi per la climatizzazione dei vari piani ed infissi esterni (finestre e vetrine) realizzati con telai in lega leggera verniciata e vetri camera.

Il compendio sorge su di un lotto di forma trapezoidale in parte asfaltata ed in parte in betonelle autobloccanti, sostanzialmente adibita a parcheggi di uso pubblico e relativa viabilità; la pavimentazione dei percorsi pedonali del complesso è in porfido e ceramica.

L'ufficio oggetto di valutazione, posto al piano primo ed accessibile tramite porta a vetri con telaio in alluminio, si presenta totalmente al grezzo, privo della parete divisoria rispetto agli adiacenti locali identificati ai Sub. 65 (successivo Lotto B3) e 63 (successivo Lotto B19), senza impianti tecnologici, caldaia, intonaci, pavimenti, rivestimenti, ecc... In sostanza sono presenti solo le finestrate e le vetrate verso la galleria interna.

La porzione immobiliare versa in sostanziale stato di abbandono e pertanto lo stato manutentivo del bene è da considerarsi mediocre a differenza di quello del complesso ove è inserito che può essere considerato discreto.

B2.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo i beni in argomento risultavano essere liberi da cose e/o persone.

B2.4 Provenienza, confini e parti comuni

In base alle indagini svolte presso la sede della fallita, l'area su cui è stato edificato il complesso immobiliare ove sono inseriti i beni in esame è pervenuta alla medesima a seguito di compravendita a ministero Notaio dott. Sergio Nicolini in data 14.07.1976 rep. 27153/4720, trascritto a Modena il 09.08.1976 al n. 9055 di R.P.

L'ufficio confina con galleria comune, residue ragioni della fallita su due lati e vuoto su area esterna; salvo se altri.

Competono al bene 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 eventualmente meglio evidenziati nel rogito di provenienza. Per mera completezza di relazione si riporta di seguito uno stralcio dell'elaborato planimetrico ove vengono indicati i principali BCNC del complesso:

1	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. PARCHEGGI DI PERTINENZA AD USO PUBBLICO COMUNI A TUTTI I SUB.
2	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. BUFTE DI AREAIZIONE COMUNI A TUTTI I SUB.
3	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE AI SUB 3-4-5.
4	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. CABINA ENEL USO PUBBLICO
5	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. LOCALE MISURAZIONE ENEL
6	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. CABINA ENEL PRIVATA COMUNE A TUTTI I SUB.
7	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. LOCALE RIDUTTORE GAS COMUNE A TUTTI I SUB.
8	VIA MAZZINI	190	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. ASCENSORE E SCALA PANORAMICA COMUNE A TUTTI I SUB.
9	VIA MAZZINI	190	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE A TUTTI I SUB.
10	VIA MAZZINI	190	S1	B. C. N. C. VANO MACCHINE ASCENSORE PANORAMICO COMUNE A TUTTI I SUB.
11	VIA MAZZINI	190	S1	B.C.N.C. RIPOSTIGLIO COMUNE A TUTTI I SUB.
12	VIA MAZZINI	178	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
13	VIA MAZZINI	178	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
14	VIA MAZZINI	178	S1	B.C.N.C. RIPOSTIGLIO COMUNE A TUTTI I SUB.
15	VIA MAZZINI	186	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
16	VIA MAZZINI	186	S1	B. C. N. C. LOCALE IMPIANTI ELETTRICI COMUNE A TUTTI I SUB.
17	VIA MAZZINI	186	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
18	VIA MAZZINI	182	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
19	VIA MAZZINI	182	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
20	VIA MAZZINI	192	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE A TUTTI I SUB.
39	VIA MAZZINI	192	S1	B. C. N. C. LOCALE POMPE E VASCA PER IMPIANTO ANTINCENDIO COMUNE A TUTTI I SUB. MAPP. 235
40	VIA MAZZINI	190/1	T	B. C. N. C. VERDE CONDOMINIALE COMUNE A TUTTI I SUB.
41	VIA MAZZINI	190/1	T	B. C. N. C. PORTICATO A PIANO TERRA DI PROPRIETA' MAPP.235 E DI UTILIZZO DI TUTTI I SUB. DEI MAPP. 223/123/233/235
57	VIA MAZZINI	190	1-2 3-4	B. C. N. C. GALLERIE AI PIANI, TERRAZZO AL P3 E COPERTURA COMUNE A TUTTI I SUB.

123	VIA MAZZINI	182	4	B. C. N. C. CENTRALE TERMICA COMUNE A TUTTI I SUB
124	VIA MAZZINI	182	4	B. C. N. C. LOCALE GRUPPO ELETTROGENO COMUNE A TUTTI I SUB.
125	VIA MAZZINI	182	4	B. C. N. C. SPAZIO A PIANO COPERTURA RISERVATO ALL'INSTALLAZIONE DI IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO CENTRALIZZATO COMUNE A TUTTI I SUB.

B2.5 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Sassuolo, relativamente al **complesso** ove sono inserite le porzioni immobiliari oggetto della presente stima, è stato possibile appurare che lo stesso è stato edificato in data successiva il 01.09.1967. Sono in particolare state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 85, P.E. n. 1996/225 del 19.06.1997, per la *costruzione di un fabbricato commerciale – direzionale*;
- Concessione edilizia n. 1999/910 del 24.06.2000 per *varianti non essenziali* alla suesposta concessione edilizia;
- Concessione edilizia n. 2001/558 del 19.09.2001 per *variante in corso d'opera gratuita* con relativa agibilità parziale Prot. n. 16780 del 30.05.2003 maturata tramite silenzio assenso;
- DIA n. 2001/635 del 10.07.2001;
- DIA n. 2001/612 del 24.07.2001;
- DIA n. 2001/919 del 04.10.2001;
- DIA n. 2001/963 del 09.10.2001;
- DIA n. 2001/966 del 09.10.2001;
- DIA n. 2001/995 del 17.10.2001;
- Concessione edilizia n. 2001/767 del 24.10.2001 per *variante essenziale con cambio d'uso da*

esercizio commerciale di vicinato a ufficio;

- Variante non essenziale n. 2001/872 del 31.01.2002;
- DIA n. 2002/171 del 26.03.2002;
- Concessione edilizia n. 2002/967 del 17.02.2003 per *ultimazione delle opere non eseguite nei termini di validità della concessione edilizia di cui alle P.E. n. 1996/225;*
- DIA n. 825/04 del 27.11.2004, Prot. n. 41820, per *variazioni minori in corso d'opera di cui all'art. 19*, con relativo certificato di conformità edilizia ed agibilità che si ritiene maturato tramite silenzio / assenso;
- DIA n. 8/2006 del 11.01.2006, Prot. n. 815, per il *completamento di magazzini di pertinenza al piano interrato, esercizi commerciali di vicinato non alimentari al piano terra e al piano primo, uffici al piano secondo e piano terzo;*
- DIA n. 570/2008 del 17.12.2008 per il *completamento delle opere ancora da eseguire nel fabbricato commerciale – direzionale "Somada"* con relativo certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale che si ritiene maturato tramite silenzio / assenso.

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico comunale; si precisa che alcuni dei titoli suesposti risultano essere decaduti senza una formale comunicazione di "archivio pratica".

B2.6 Conformità urbanistica e catastale

Come evidenziato in sede descrittiva, trattasi di unità immobiliare allo stato grezzo e pertanto priva di agibilità; il futuro acquirente avrà l'onere di depositare idonea pratica edilizia per il completamento delle opere e l'ottenimento dell'agibilità, nonché di provvedere ad accatastamento tramite procedura docfa.

Di tali circostanze, e dei relativi costi presunti, si è già tenuto presente al momento della

valutazione immobiliare.

B2.7 Sviluppo delle superfici commerciali

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

Ufficio allo stato grezzo mq 56,00

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.

B2.8 Stima dei beni

Alla luce del criterio di stima utilizzato ed in considerazione delle limitazioni dettagliatamente riportate nei precedenti capitoli 3.0 e 3.1 che si intendono qui integralmente riportati, per porzioni immobiliari aventi analoghe caratteristiche costruttive e dimensionali rispetto a quelle in esame, nello stato grezzo in cui attualmente si trovano, quindi con oneri di completamento integralmente a carico del futuro acquirente, le indagini effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori di riferimento:

- € 435,00 / € 485,00 al mq di superficie commerciale.

Trattandosi di procedura fallimentare, lo scrivente ritiene opportuno considerare valori minimi o molto vicini ai minimi così come individuati nell'intervallo suesposto, ottenendo quindi la seguente valutazione:

Lotto	Destinazione	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	SC (mq)	Valutazione
B2	Ufficio al grezzo	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 182/B Piano 1	29	235	64	56	24.000,00 €

LOTTO B3 – ufficio allo stato grezzo in Sassuolo, via Mazzini n. 182/A

Come indicato nel precedente Cap. 6.0, il bene in esame è oggetto della procedura esecutiva n. 38-2018 avanti il Tribunale di Modena ed è quindi stato periziato nel caso lo stesso dovesse rientrare nella disponibilità della procedura fallimentare a seguito di rinuncia del creditore procedente nelle more della richiamata esecuzione immobiliare.

B3.1 Identificazione catastale

Presso l'Agenda del Territorio, i beni costituenti il Lotto in esame risultano essere interamente allibrati alla [REDACTED] ed identificati come segue.

Cat.	Titolarietà	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Cons.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 182/A Piano 1	29	235	65	cat. F/3			

B3.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di un ufficio allo stato grezzo posto all'interno di un maggiore complesso polifunzionale, edificato negli anni '90 e denominato "Somada", sito in Sassuolo (Mo), via Mazzini n. 182/A, posto a circa 700 metri dal centro storico cittadino e comodo alla principale arteria viaria locale (circonvallazione).

L'edificio presenta pianta a forma triangolare e si erge per quattro piani fuori terra oltre ad un interrato, con un nucleo centrale scoperto adibito a verde ed una doppia scala elicoidale di rappresentanza⁴, posta su via Mazzini, entro la quale è ubicato un ascensore panoramico non funzionante.

⁴ Il complesso è servito da ulteriori n. 3 scale di servizio con relativi ascensori.

Il fabbricato è costruito con struttura portante in cemento armato e tamponamenti in laterizio termoresistente e/o a cassa vuota, solai in latero-cemento, copertura prevalentemente a terrazza con alloggiamento delle centrali tecnologiche per la produzione dei fluidi caldi e freddi per la climatizzazione dei vari piani ed infissi esterni (finestre e vetrine) realizzati con telai in lega leggera verniciata e vetri camera.

Il compendio sorge su di un lotto di forma trapezoidale in parte asfaltata ed in parte in betonelle autobloccanti, sostanzialmente adibita a parcheggi di uso pubblico e relativa viabilità; la pavimentazione dei percorsi pedonali del complesso è in porfido e ceramica.

L'ufficio oggetto di valutazione, posto al piano primo ed accessibile tramite porta a vetri con telaio in alluminio, si presenta totalmente al grezzo, privo della parete divisoria rispetto all'adiacente locale identificato al Sub. 64 (precedente Lotto B2), senza impianti tecnologici, caldaia, intonaci, pavimenti, rivestimenti, ecc... In sostanza sono presenti solo le finestrate e le vetrate verso la galleria interna.

La porzione immobiliare versa in sostanziale stato di abbandono e pertanto lo stato manutentivo del bene è da considerarsi mediocre a differenza di quello del complesso ove è inserito che può essere considerato discreto.

B3.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo i beni in argomento risultavano essere liberi da cose e/o persone.

B3.4 Provenienza, confini e parti comuni

In base alle indagini svolte presso la sede della fallita, l'area su cui è stato edificato il complesso immobiliare ove sono inseriti i beni in esame è pervenuta alla medesima a seguito di compravendita a ministero Notaio dott. Sergio Nicolini in data 14.07.1976 rep. 27153/4720,

trascritto a Modena il 09.08.1976 al n. 9055 di R.P.

L'ufficio confina con galleria comune, residue ragioni della fallita, vuoto su area esterna, vano scale e parti comuni; salvo se altri.

Competono al bene 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 eventualmente meglio evidenziati nel rogito di provenienza. Per mera completezza di relazione si riporta di seguito uno stralcio dell'elaborato planimetrico ove vengono indicati i principali BCNC del complesso:

1	via mazzini	190/1	S1	B. C. N. C. PARCHEGGI DI PERTINENZA AD USO PUBBLICO COMUNI A TUTTI I SUB.
2	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. BUFFE DI AREAZIONE COMUNI A TUTTI I SUB.
3	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE AI SUB 3-4-5.
4	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. CABINA ENEL USO PUBBLICO
5	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. LOCALE MISURAZIONE ENEL
6	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. CABINA ENEL PRIVATA COMUNE A TUTTI I SUB.
7	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. LOCALE RIDUTTORE GAS COMUNE A TUTTI I SUB.
8	VIA MAZZINI	190	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. ASCENSORE E SCALA PANORAMICA COMUNE A TUTTI I SUB.
9	VIA MAZZINI	190	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE A TUTTI I SUB.
10	VIA MAZZINI	190	S1	B. C. N. C. VANO MACCHINE ASCENSORE PANORAMICO COMUNE A TUTTI I SUB.
11	VIA MAZZINI	190	S1	B.C.N.C. RIPOSTIGLIO COMUNE A TUTTI I SUB.
12	VIA MAZZINI	178	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
13	VIA MAZZINI	178	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
14	VIA MAZZINI	178	S1	B.C.N.C. RIPOSTIGLIO COMUNE A TUTTI I SUB.
15	VIA MAZZINI	186	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
16	VIA MAZZINI	186	S1	B. C. N. C. LOCALE IMPIANTI ELETTRICI COMUNE A TUTTI I SUB.
17	VIA MAZZINI	186	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
18	VIA MAZZINI	182	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
19	VIA MAZZINI	182	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
20	VIA MAZZINI	192	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE A TUTTI I SUB.
39	VIA MAZZINI	192	S1	B. C. N. C. LOCALE POMPE E VASCA PER IMPIANTO ANTINCENDIO COMUNE A TUTTI I SUB. MAPP. 235
40	VIA MAZZINI	190/1	T	B. C. N. C. VERDE CONDOMINIALE COMUNE A TUTTI I SUB.
41	VIA MAZZINI	190/1	T	B. C. N. C. PORTICATO A PIANO TERRA DI PROPRIETA' MAPP.235 E DI UTILIZZO DI TUTTI I SUB. DEI MAPP. 223/123/233/235

57	VIA MAZZINI	190	1-2 3-4		B. C. N. C. GALLERIE AI PIANI, TERRAZZO AL P3 E COPERTURA COMUNE A TUTTI I SUB.
123	VIA MAZZINI	182	4		B. C. N. C. CENTRALE TERMICA COMUNE A TUTTI I SUB
124	VIA MAZZINI	182	4		B. C. N. C. LOCALE GRUPPO ELETTROGENO COMUNE A TUTTI I SUB.
125	VIA MAZZINI	182	4		B. C. N. C. SPAZIO A PIANO COPERTURA RISERVATO ALL'INSTALLAZIONE DI IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO CENTRALIZZATO COMUNE A TUTTI I SUB.

B3.5 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Sassuolo, relativamente al **complesso** ove sono inserite le porzioni immobiliari oggetto della presente stima, è stato possibile appurare che lo stesso è stato edificato in data successiva il 01.09.1967. Sono in particolare state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 85, P.E. n. 1996/225 del 19.06.1997, per la *costruzione di un fabbricato commerciale – direzionale*;
- Concessione edilizia n. 1999/910 del 24.06.2000 per *varianti non essenziali* alla suesposta concessione edilizia;
- Concessione edilizia n. 2001/558 del 19.09.2001 per *variante in corso d'opera gratuita* con relativa agibilità parziale Prot. n. 16780 del 30.05.2003 maturata tramite silenzio assenso;
- DIA n. 2001/635 del 10.07.2001;
- DIA n. 2001/612 del 24.07.2001;
- DIA n. 2001/919 del 04.10.2001;
- DIA n. 2001/963 del 09.10.2001;
- DIA n. 2001/966 del 09.10.2001;
- DIA n. 2001/995 del 17.10.2001;
- Concessione edilizia n. 2001/767 del 24.10.2001 per *variante essenziale con cambio d'uso da*

esercizio commerciale di vicinato a ufficio;

- Variante non essenziale n. 2001/872 del 31.01.2002;
- DIA n. 2002/171 del 26.03.2002;
- Concessione edilizia n. 2002/967 del 17.02.2003 per *ultimazione delle opere non eseguite nei termini di validità della concessione edilizia di cui alle P.E. n. 1996/225;*
- DIA n. 825/04 del 27.11.2004, Prot. n. 41820, per *variazioni minori in corso d'opera di cui all'art. 19*, con relativo certificato di conformità edilizia ed agibilità che si ritiene maturato tramite silenzio / assenso;
- DIA n. 8/2006 del 11.01.2006, Prot. n. 815, per il *completamento di magazzini di pertinenza al piano interrato, esercizi commerciali di vicinato non alimentari al piano terra e al piano primo, uffici al piano secondo e piano terzo;*
- DIA n. 570/2008 del 17.12.2008 per il *completamento delle opere ancora da eseguire nel fabbricato commerciale – direzionale "Somada"* con relativo certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale che si ritiene maturato tramite silenzio / assenso.

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico comunale; si precisa che alcuni dei titoli suesposti risultano essere decaduti senza una formale comunicazione di "archivio pratica".

B3.6 Conformità urbanistica e catastale

Come evidenziato in sede descrittiva, trattasi di unità immobiliare allo stato grezzo e pertanto priva di agibilità; il futuro acquirente avrà l'onere di depositare idonea pratica edilizia per il completamento delle opere e l'ottenimento dell'agibilità, nonché di provvedere ad accatastamento tramite procedura docfa.

Di tali circostanze, e dei relativi costi presunti, si è già tenuto presente al momento della

valutazione immobiliare.

B3.7 Sviluppo delle superfici commerciali

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

Ufficio allo stato grezzo mq 57,00

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.

B3.8 Stima dei beni

Alla luce del criterio di stima utilizzato ed in considerazione delle limitazioni dettagliatamente riportate nei precedenti capitoli 3.0 e 3.1 che si intendono qui integralmente riportati, per porzioni immobiliari aventi analoghe caratteristiche costruttive e dimensionali rispetto a quelle in esame, nello stato grezzo in cui attualmente si trovano, quindi con oneri di completamento integralmente a carico del futuro acquirente, le indagini effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori di riferimento:

- € 435,00 / € 485,00 al mq di superficie commerciale.

Trattandosi di procedura fallimentare, lo scrivente ritiene opportuno considerare valori minimi o molto vicini ai minimi così come individuati nell'intervallo suesposto, ottenendo quindi la seguente valutazione:

Lotto	Destinazione	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	SC (mq)	Valutazione
B3	Ufficio al grezzo	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 182/A Piano 1	29	235	65	57	25.000,00 €

LOTTO B4 – ufficio allo stato grezzo in Sassuolo, via Mazzini n. 178/L

Come indicando nel precedente Cap. 6.0, il bene in esame è oggetto della procedura esecutiva n. 38-2018 avanti il Tribunale di Modena ed è quindi stato periziato nel caso lo stesso dovesse rientrare nella disponibilità della procedura fallimentare a seguito di rinuncia del creditore procedente nelle more della richiamata esecuzione immobiliare.

B4.1 Identificazione catastale

Presso l'Agenda del Territorio, i beni costituenti il Lotto in esame risultano essere interamente allibrati alla [redacted] ed identificati come segue.

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Cons.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 178/L Piano 2	29	235	87	cat. F/3			

B4.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di un ufficio allo stato grezzo posto all'interno di un maggiore complesso polifunzionale, edificato negli anni '90 e denominato "Somada", sito in Sassuolo (Mo), via Mazzini n. 178/L, posto a circa 700 metri dal centro storico cittadino e comodo alla principale arteria viaria locale (circonvallazione).

L'edificio presenta pianta a forma triangolare e si erge per quattro piani fuori terra oltre ad un interrato, con un nucleo centrale scoperto adibito a verde ed una doppia scala elicoidale di rappresentanza⁵, posta su via Mazzini, entro la quale è ubicato un ascensore panoramico non funzionante.

Il fabbricato è costruito con struttura portante in cemento armato e tamponamenti in laterizio

⁵ Il complesso è servito da ulteriori n. 3 scale di servizio con relativi ascensori.

termoresistente e/o a cassa vuota, solai in latero-cemento, copertura prevalentemente a terrazza con alloggiamento delle centrali tecnologiche per la produzione dei fluidi caldi e freddi per la climatizzazione dei vari piani ed infissi esterni (finestre e vetrine) realizzati con telai in lega leggera verniciata e vetri camera.

Il compendio sorge su di un lotto di forma trapezoidale in parte asfaltata ed in parte in betonelle autobloccanti, sostanzialmente adibita a parcheggi di uso pubblico e relativa viabilità; la pavimentazione dei percorsi pedonali del complesso è in porfido e ceramica.

L'ufficio oggetto di valutazione, posto al piano secondo ed accessibile tramite porta a vetri con telaio in alluminio, si presenta totalmente al grezzo, privo della parete divisoria rispetto all'adiacente locale identificato al Sub. 88 (successivo Lotto B5), senza impianti tecnologici, caldaia, intonaci, pavimenti, rivestimenti, ecc... In sostanza sono presenti solo le finestrate e le vetrate verso la galleria interna.

La porzione immobiliare versa in sostanziale stato di abbandono e pertanto lo stato manutentivo del bene è da considerarsi mediocre a differenza di quello del complesso ove è inserito che può essere considerato discreto.

B4.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo i beni in argomento risultavano essere liberi da persone ma occupati da materiale vario di proprietà di soggetti terzi ed in corso di liberazione; in ogni caso la presente valutazione tiene già in debita considerazione di ogni onere o costo in capo al futuro acquirente per ogni eventuale attività connessa alla liberazione e/o smaltimento.

B4.4 Provenienza, confini e parti comuni

In base alle indagini svolte presso la sede della fallita, l'area su cui è stato edificato il complesso

immobiliare ove sono inseriti i beni in esame è pervenuta alla medesima a seguito di compravendita a ministero Notaio dott. Sergio Nicolini in data 14.07.1976 rep. 27153/4720, trascritto a Modena il 09.08.1976 al n. 9055 di R.P.

L'ufficio confina con galleria comune, corridoio comune, vuoto su area esterna e residue ragioni della fallita; salvo se altri.

Competono al bene 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 eventualmente meglio evidenziati nel rogito di provenienza. Per mera completezza di relazione si riporta di seguito uno stralcio dell'elaborato planimetrico ove vengono indicati i principali BCNC del complesso:

1	via mazzini	190/1	S1	B. C. N. C. PARCHEGGI DI PERTINENZA AD USO PUBBLICO COMUNI A TUTTI I SUB.
2	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. BUFFE DI AREAZIONE COMUNI A TUTTI I SUB.
3	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE AI SUB 3-4-5.
4	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. CABINA ENEL USO PUBBLICO
5	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. LOCALE MISURAZIONE ENEL
6	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. CABINA ENEL PRIVATA COMUNE A TUTTI I SUB.
7	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. LOCALE RIDUTTORE GAS COMUNE A TUTTI I SUB.
8	VIA MAZZINI	190	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. ASCENSORE E SCALA PANORAMICA COMUNE A TUTTI I SUB.
9	VIA MAZZINI	190	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE A TUTTI I SUB.
10	VIA MAZZINI	190	S1	B. C. N. C. VANO MACCHINE ASCENSORE PANORAMICO COMUNE A TUTTI I SUB.
11	VIA MAZZINI	190	S1	B.C.N.C. RIPOSTIGLIO COMUNE A TUTTI I SUB.
12	VIA MAZZINI	178	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
13	VIA MAZZINI	178	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
14	VIA MAZZINI	178	S1	B.C.N.C. RIPOSTIGLIO COMUNE A TUTTI I SUB.
15	VIA MAZZINI	186	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
16	VIA MAZZINI	186	S1	B. C. N. C. LOCALE IMPIANTI ELETTRICI COMUNE A TUTTI I SUB.
17	VIA MAZZINI	186	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
18	VIA MAZZINI	182	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
19	VIA MAZZINI	182	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
20	VIA MAZZINI	192	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE A TUTTI I SUB.

39	VIA MAZZINI	192	S1		B. C. N. C. LOCALE POMPE E VASCA PER IMPIANTO ANTINCENDIO COMUNE A TUTTI I SUB. MAPPALE 235
40	VIA MAZZINI	190/1	T		B. C. N. C. VERDE CONDOMINIALE COMUNE A TUTTI I SUB.
41	VIA MAZZINI	190/1	T		B. C. N. C. PORTICATO A PIANO TERRA DI PROPRIETA' MAPP.235 E DI UTILIZZO DI TUTTI I SUB. DEI MAPP. 223/123/233/235
57	VIA MAZZINI	190	1-2 3-4		B. C. N. C. GALLERIE AI PIANI, TERRAZZO AL P3 E COPERTURA COMUNE A TUTTI I SUB.
123	VIA MAZZINI	182	4		B. C. N. C. CENTRALE TERMICA COMUNE A TUTTI I SUB
124	VIA MAZZINI	182	4		B. C. N. C. LOCALE GRUPPO ELETTROGENO COMUNE A TUTTI I SUB.
125	VIA MAZZINI	182	4		B. C. N. C. SPAZIO A PIANO COPERTURA RISERVATO ALL'INSTALLAZIONE DI IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO CENTRALIZZATO COMUNE A TUTTI I SUB.

B4.5 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Sassuolo, relativamente al **complesso** ove sono inserite le porzioni immobiliari oggetto della presente stima, è stato possibile appurare che lo stesso è stato edificato in data successiva il 01.09.1967. Sono in particolare state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 85, P.E. n. 1996/225 del 19.06.1997, per la *costruzione di un fabbricato commerciale – direzionale*;
- Concessione edilizia n. 1999/910 del 24.06.2000 per *varianti non essenziali* alla suesposta concessione edilizia;
- Concessione edilizia n. 2001/558 del 19.09.2001 per *variante in corso d'opera gratuita* con relativa agibilità parziale Prot. n. 16780 del 30.05.2003 maturata tramite silenzio assenso;
- DIA n. 2001/635 del 10.07.2001;
- DIA n. 2001/612 del 24.07.2001;

- DIA n. 2001/919 del 04.10.2001;
- DIA n. 2001/963 del 09.10.2001;
- DIA n. 2001/966 del 09.10.2001;
- DIA n. 2001/995 del 17.10.2001;
- Concessione edilizia n. 2001/767 del 24.10.2001 per *variante essenziale con cambio d'uso da esercizio commerciale di vicinato a ufficio*;
- Variante non essenziale n. 2001/872 del 31.01.2002;
- DIA n. 2002/171 del 26.03.2002;
- Concessione edilizia n. 2002/967 del 17.02.2003 per *ultimazione delle opere non eseguite nei termini di validità della concessione edilizia di cui alle P.E. n. 1996/225*;
- DIA n. 825/04 del 27.11.2004, Prot. n. 41820, per *variazioni minori in corso d'opera di cui all'art. 19*, con relativo certificato di conformità edilizia ed agibilità che si ritiene maturato tramite silenzio / assenso;
- DIA n. 8/2006 del 11.01.2006, Prot. n. 815, per il *completamento di magazzini di pertinenza al piano interrato, esercizi commerciali di vicinato non alimentari al piano terra e al piano primo, uffici al piano secondo e piano terzo*;
- DIA n. 570/2008 del 17.12.2008 per il *completamento delle opere ancora da eseguire nel fabbricato commerciale – direzionale "Somada"* con relativo certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale che si ritiene maturato tramite silenzio / assenso.

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico comunale; si precisa che alcuni dei titoli suesposti risultano essere decaduti senza una formale comunicazione di "archivio pratica".

B4.6 Conformità urbanistica e catastale

Come evidenziato in sede descrittiva, trattasi di unità immobiliare allo stato grezzo e pertanto priva di agibilità; il futuro acquirente avrà l'onere di depositare idonea pratica edilizia per il completamento delle opere e l'ottenimento dell'agibilità, nonché di provvedere ad accatastamento tramite procedura docfa.

Di tali circostanze, e dei relativi costi presunti, si è già tenuto presente al momento della valutazione immobiliare.

B4.7 Sviluppo delle superfici commerciali

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

Ufficio allo stato grezzo	mq	63,00
---------------------------	----	-------

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.

B4.8 Stima dei beni

Alla luce del criterio di stima utilizzato ed in considerazione delle limitazioni dettagliatamente riportate nei precedenti capitoli 3.0 e 3.1 che si intendono qui integralmente riportati, per porzioni immobiliari aventi analoghe caratteristiche costruttive e dimensionali rispetto a quelle in esame, nello stato grezzo in cui attualmente si trovano, quindi con oneri di completamento integralmente a carico del futuro acquirente, le indagini effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori di riferimento:

- €. 435,00 / €. 485,00 al mq di superficie commerciale.

Trattandosi di procedura fallimentare, lo scrivente ritiene opportuno considerare valori minimi o

molto vicini ai minimi così come individuati nell'intervallo suesposto, ottenendo quindi la seguente valutazione:

Lotto	Destinazione	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	SC (mq)	Valutazione
B4	Ufficio al grezzo	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 178/L Piano 2	29	235	87	63	27.000,00 €

LOTTO B5 – ufficio allo stato grezzo in Sassuolo, via Mazzini n. 178/I

Come indicando nel precedente Cap. 6.0, il bene in esame è oggetto della procedura esecutiva n. 38-2018 avanti il Tribunale di Modena ed è quindi stato periziato nel caso lo stesso dovesse rientrare nella disponibilità della procedura fallimentare a seguito di rinuncia del creditore procedente nelle more della richiamata esecuzione immobiliare.

B5.1 Identificazione catastale

Presso l'Agenda del Territorio, i beni costituenti il Lotto in esame risultano essere interamente allibrati alla [redacted] ed identificati come segue.

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Cons.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 178/I Piano 2	29	235	88	cat. F/3			

B5.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di un ufficio allo stato grezzo posto all'interno di un maggiore complesso polifunzionale, edificato negli anni '90 e denominato "Somada", sito in Sassuolo (Mo), via Mazzini n. 178/I, posto a circa 700 metri dal centro storico cittadino e comodo alla principale arteria viaria locale (circonvallazione).

L'edificio presenta pianta a forma triangolare e si erge per quattro piani fuori terra oltre ad un interrato, con un nucleo centrale scoperto adibito a verde ed una doppia scala elicoidale di rappresentanza⁶, posta su via Mazzini, entro la quale è ubicato un ascensore panoramico non funzionante.

Il fabbricato è costruito con struttura portante in cemento armato e tamponamenti in laterizio

⁶ Il complesso è servito da ulteriori n. 3 scale di servizio con relativi ascensori.

termoresistente e/o a cassa vuota, solai in latero-cemento, copertura prevalentemente a terrazza con alloggiamento delle centrali tecnologiche per la produzione dei fluidi caldi e freddi per la climatizzazione dei vari piani ed infissi esterni (finestre e vetrine) realizzati con telai in lega leggera verniciata e vetri camera.

Il compendio sorge su di un lotto di forma trapezoidale in parte asfaltata ed in parte in betonelle autobloccanti, sostanzialmente adibita a parcheggi di uso pubblico e relativa viabilità; la pavimentazione dei percorsi pedonali del complesso è in porfido e ceramica.

L'ufficio oggetto di valutazione, posto al piano secondo ed accessibile tramite porta a vetri con telaio in alluminio, si presenta totalmente al grezzo, privo della parete divisoria rispetto agli adiacenti locali identificato al Sub. 87 (precedente Lotto B4) e 89 (successivo Lotto B6), senza impianti tecnologici, caldaia, intonaci, pavimenti, rivestimenti, ecc... In sostanza sono presenti solo le finestrate e le vetrate verso la galleria interna.

La porzione immobiliare versa in sostanziale stato di abbandono e pertanto lo stato manutentivo del bene è da considerarsi mediocre a differenza di quello del complesso ove è inserito che può essere considerato discreto.

B5.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo i beni in argomento risultavano essere liberi da persone ma occupati da materiale vario di proprietà di soggetti terzi ed in corso di liberazione; in ogni caso la presente valutazione tiene già in debita considerazione di ogni onere o costo in capo al futuro acquirente per ogni eventuale attività connessa alla liberazione e/o smaltimento.

B5.4 Provenienza, confini e parti comuni

In base alle indagini svolte presso la sede della fallita, l'area su cui è stato edificato il complesso

immobiliare ove sono inseriti i beni in esame è pervenuta alla medesima a seguito di compravendita a ministero Notaio dott. Sergio Nicolini in data 14.07.1976 rep. 27153/4720, trascritto a Modena il 09.08.1976 al n. 9055 di R.P.

L'ufficio confina con galleria comune, residue ragioni della fallita su due lati e vuoto su area esterna; salvo se altri.

Competono al bene 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 eventualmente meglio evidenziati nel rogito di provenienza. Per mera completezza di relazione si riporta di seguito uno stralcio dell'elaborato planimetrico ove vengono indicati i principali BCNC del complesso:

1	via mazzini	190/1	S1	B. C. N. C. PARCHEGGI DI PERTINENZA AD USO PUBBLICO COMUNI A TUTTI I SUB.
2	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. BUFFE DI AREAZIONE COMUNI A TUTTI I SUB.
3	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE AI SUB 3-4-5.
4	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. CABINA ENEL USO PUBBLICO
5	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. LOCALE MISURAZIONE ENEL
6	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. CABINA ENEL PRIVATA COMUNE A TUTTI I SUB.
7	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. LOCALE RIDUTTORE GAS COMUNE A TUTTI I SUB.
8	VIA MAZZINI	190	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. ASCENSORE E SCALA PANORAMICA COMUNE A TUTTI I SUB.
9	VIA MAZZINI	190	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE A TUTTI I SUB.
10	VIA MAZZINI	190	S1	B. C. N. C. VANO MACCHINE ASCENSORE PANORAMICO COMUNE A TUTTI I SUB.
11	VIA MAZZINI	190	S1	B.C.N.C. RIPOSTIGLIO COMUNE A TUTTI I SUB.
12	VIA MAZZINI	178	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
13	VIA MAZZINI	178	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
14	VIA MAZZINI	178	S1	B.C.N.C. RIPOSTIGLIO COMUNE A TUTTI I SUB.
15	VIA MAZZINI	186	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
16	VIA MAZZINI	186	S1	B. C. N. C. LOCALE IMPIANTI ELETTRICI COMUNE A TUTTI I SUB.
17	VIA MAZZINI	186	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
18	VIA MAZZINI	182	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
19	VIA MAZZINI	182	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
20	VIA MAZZINI	192	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE A TUTTI I SUB.

39	VIA MAZZINI	192	S1		B. C. N. C. LOCALE POMPE E VASCA PER IMPIANTO ANTINCENDIO COMUNE A TUTTI I SUB. MAPPALE 235
40	VIA MAZZINI	190/1	T		B. C. N. C. VERDE CONDOMINIALE COMUNE A TUTTI I SUB.
41	VIA MAZZINI	190/1	T		B. C. N. C. PORTICATO A PIANO TERRA DI PROPRIETA' MAPP.235 E DI UTILIZZO DI TUTTI I SUB. DEI MAPP. 223/123/233/235
57	VIA MAZZINI	190	1-2 3-4		B. C. N. C. GALLERIE AI PIANI, TERRAZZO AL P3 E COPERTURA COMUNE A TUTTI I SUB.
123	VIA MAZZINI	182	4		B. C. N. C. CENTRALE TERMICA COMUNE A TUTTI I SUB
124	VIA MAZZINI	182	4		B. C. N. C. LOCALE GRUPPO ELETTROGENO COMUNE A TUTTI I SUB.
125	VIA MAZZINI	182	4		B. C. N. C. SPAZIO A PIANO COPERTURA RISERVATO ALL'INSTALLAZIONE DI IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO CENTRALIZZATO COMUNE A TUTTI I SUB.

B5.5 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Sassuolo, relativamente al **complesso** ove sono inserite le porzioni immobiliari oggetto della presente stima, è stato possibile appurare che lo stesso è stato edificato in data successiva il 01.09.1967. Sono in particolare state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 85, P.E. n. 1996/225 del 19.06.1997, per la *costruzione di un fabbricato commerciale – direzionale*;
- Concessione edilizia n. 1999/910 del 24.06.2000 per *varianti non essenziali* alla suesposta concessione edilizia;
- Concessione edilizia n. 2001/558 del 19.09.2001 per *variante in corso d'opera gratuita* con relativa agibilità parziale Prot. n. 16780 del 30.05.2003 maturata tramite silenzio assenso;
- DIA n. 2001/635 del 10.07.2001;
- DIA n. 2001/612 del 24.07.2001;
- DIA n. 2001/919 del 04.10.2001;
- DIA n. 2001/963 del 09.10.2001;

- DIA n. 2001/966 del 09.10.2001;
- DIA n. 2001/995 del 17.10.2001;
- Concessione edilizia n. 2001/767 del 24.10.2001 per *variante essenziale con cambio d'uso da esercizio commerciale di vicinato a ufficio*;
- Variante non essenziale n. 2001/872 del 31.01.2002;
- DIA n. 2002/171 del 26.03.2002;
- Concessione edilizia n. 2002/967 del 17.02.2003 per *ultimazione delle opere non eseguite nei termini di validità della concessione edilizia di cui alle P.E. n. 1996/225*;
- DIA n. 825/04 del 27.11.2004, Prot. n. 41820, per *variazioni minori in corso d'opera di cui all'art. 19*, con relativo certificato di conformità edilizia ed agibilità che si ritiene maturato tramite silenzio / assenso;
- DIA n. 8/2006 del 11.01.2006, Prot. n. 815, per il *completamento di magazzini di pertinenza al piano interrato, esercizi commerciali di vicinato non alimentari al piano terra e al piano primo, uffici al piano secondo e piano terzo*;
- DIA n. 570/2008 del 17.12.2008 per il *completamento delle opere ancora da eseguire nel fabbricato commerciale – direzionale "Somada"* con relativo certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale che si ritiene maturato tramite silenzio / assenso.

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico comunale; si precisa che alcuni dei titoli suesposti risultano essere decaduti senza una formale comunicazione di "archivio pratica".

B5.6 Conformità urbanistica e catastale

Come evidenziato in sede descrittiva, trattasi di unità immobiliare allo stato grezzo e pertanto priva di agibilità; il futuro acquirente avrà l'onere di depositare idonea pratica edilizia per il

completamento delle opere e l'ottenimento dell'agibilità, nonché di provvedere ad accatastamento tramite procedura docfa.

Di tali circostanze, e dei relativi costi presunti, si è già tenuto presente al momento della valutazione immobiliare.

B5.7 Sviluppo delle superfici commerciali

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

Ufficio allo stato grezzo	mq	61,00
---------------------------	----	-------

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.

B5.8 Stima dei beni

Alla luce del criterio di stima utilizzato ed in considerazione delle limitazioni dettagliatamente riportate nei precedenti capitoli 3.0 e 3.1 che si intendono qui integralmente riportati, per porzioni immobiliari aventi analoghe caratteristiche costruttive e dimensionali rispetto a quelle in esame, nello stato grezzo in cui attualmente si trovano, quindi con oneri di completamento integralmente a carico del futuro acquirente, le indagini effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori di riferimento:

- €. 435,00 / €. 485,00 al mq di superficie commerciale.

Trattandosi di procedura fallimentare, lo scrivente ritiene opportuno considerare valori minimi o molto vicini ai minimi così come individuati nell'intervallo suesposto, ottenendo quindi la seguente valutazione:

Lotto	Destinazione	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	SC (mq)	Valutazione
B5	Ufficio al grezzo	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 178/I Piano 2	29	235	88	61	27.000,00 €

LOTTO B6 – ufficio allo stato grezzo in Sassuolo, via Mazzini n. 178/H

Come indicando nel precedente Cap. 6.0, il bene in esame è oggetto della procedura esecutiva n. 38-2018 avanti il Tribunale di Modena ed è quindi stato periziato nel caso lo stesso dovesse rientrare nella disponibilità della procedura fallimentare a seguito di rinuncia del creditore procedente nelle more della richiamata esecuzione immobiliare.

B6.1 Identificazione catastale

Presso l'Agenda del Territorio, i beni costituenti il Lotto in esame risultano essere interamente allibrati alla [redacted] ed identificati come segue.

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Cons.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 178/H Piano 2	29	235	89	cat. F/3			

B6.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di un ufficio allo stato grezzo posto all'interno di un maggiore complesso polifunzionale, edificato negli anni '90 e denominato "Somada", sito in Sassuolo (Mo), via Mazzini n. 178/H, posto a circa 700 metri dal centro storico cittadino e comodo alla principale arteria viaria locale (circonvallazione).

L'edificio presenta pianta a forma triangolare e si erge per quattro piani fuori terra oltre ad un interrato, con un nucleo centrale scoperto adibito a verde ed una doppia scala elicoidale di rappresentanza⁷, posta su via Mazzini, entro la quale è ubicato un ascensore panoramico non funzionante.

Il fabbricato è costruito con struttura portante in cemento armato e tamponamenti in laterizio

⁷ Il complesso è servito da ulteriori n. 3 scale di servizio con relativi ascensori.

termoresistente e/o a cassa vuota, solai in latero-cemento, copertura prevalentemente a terrazza con alloggiamento delle centrali tecnologiche per la produzione dei fluidi caldi e freddi per la climatizzazione dei vari piani ed infissi esterni (finestre e vetrine) realizzati con telai in lega leggera verniciata e vetri camera.

Il compendio sorge su di un lotto di forma trapezoidale in parte asfaltata ed in parte in betonelle autobloccanti, sostanzialmente adibita a parcheggi di uso pubblico e relativa viabilità; la pavimentazione dei percorsi pedonali del complesso è in porfido e ceramica.

L'ufficio oggetto di valutazione, posto al piano secondo ed accessibile tramite porta a vetri con telaio in alluminio, si presenta totalmente al grezzo, privo della parete divisoria rispetto agli adiacenti locali identificato al Sub. 88 (precedente Lotto B5) e 90 (successivo Lotto B7), senza impianti tecnologici, caldaia, intonaci, pavimenti, rivestimenti, ecc... In sostanza sono presenti solo le finestrate e le vetrate verso la galleria interna.

La porzione immobiliare versa in sostanziale stato di abbandono e pertanto lo stato manutentivo del bene è da considerarsi mediocre a differenza di quello del complesso ove è inserito che può essere considerato discreto.

B6.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo i beni in argomento risultavano essere liberi da persone ma occupati da materiale vario di proprietà di soggetti terzi ed in corso di liberazione; in ogni caso la presente valutazione tiene già in debita considerazione di ogni onere o costo in capo al futuro acquirente per ogni eventuale attività connessa alla liberazione e/o smaltimento.

B6.4 Provenienza, confini e parti comuni

In base alle indagini svolte presso la sede della fallita, l'area su cui è stato edificato il complesso

immobiliare ove sono inseriti i beni in esame è pervenuta alla medesima a seguito di compravendita a ministero Notaio dott. Sergio Nicolini in data 14.07.1976 rep. 27153/4720, trascritto a Modena il 09.08.1976 al n. 9055 di R.P.

L'ufficio confina con galleria comune, residue ragioni della fallita su due lati e vuoto su area esterna; salvo se altri.

Competono al bene 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 eventualmente meglio evidenziati nel rogito di provenienza. Per mera completezza di relazione si riporta di seguito uno stralcio dell'elaborato planimetrico ove vengono indicati i principali BCNC del complesso:

1	via mazzini	190/1	S1	B. C. N. C. PARCHEGGI DI PERTINENZA AD USO PUBBLICO COMUNI A TUTTI I SUB.
2	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. BUFFE DI AREAZIONE COMUNI A TUTTI I SUB.
3	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE AI SUB 3-4-5.
4	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. CABINA ENEL USO PUBBLICO
5	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. LOCALE MISURAZIONE ENEL
6	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. CABINA ENEL PRIVATA COMUNE A TUTTI I SUB.
7	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. LOCALE RIDUTTORE GAS COMUNE A TUTTI I SUB.
8	VIA MAZZINI	190	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. ASCENSORE E SCALA PANORAMICA COMUNE A TUTTI I SUB.
9	VIA MAZZINI	190	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE A TUTTI I SUB.
10	VIA MAZZINI	190	S1	B. C. N. C. VANO MACCHINE ASCENSORE PANORAMICO COMUNE A TUTTI I SUB.
11	VIA MAZZINI	190	S1	B.C.N.C. RIPOSTIGLIO COMUNE A TUTTI I SUB.
12	VIA MAZZINI	178	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
13	VIA MAZZINI	178	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
14	VIA MAZZINI	178	S1	B.C.N.C. RIPOSTIGLIO COMUNE A TUTTI I SUB.
15	VIA MAZZINI	186	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
16	VIA MAZZINI	186	S1	B. C. N. C. LOCALE IMPIANTI ELETTRICI COMUNE A TUTTI I SUB.
17	VIA MAZZINI	186	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
18	VIA MAZZINI	182	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
19	VIA MAZZINI	182	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
20	VIA MAZZINI	192	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE A TUTTI I SUB.

39	VIA MAZZINI	192	S1		B. C. N. C. LOCALE POMPE E VASCA PER IMPIANTO ANTINCENDIO COMUNE A TUTTI I SUB. MAPPALE 235
40	VIA MAZZINI	190/1	T		B. C. N. C. VERDE CONDOMINIALE COMUNE A TUTTI I SUB.
41	VIA MAZZINI	190/1	T		B. C. N. C. PORTICATO A PIANO TERRA DI PROPRIETA' MAPP.235 E DI UTILIZZO DI TUTTI I SUB. DEI MAPP. 223/123/233/235
57	VIA MAZZINI	190	1-2 3-4		B. C. N. C. GALLERIE AI PIANI, TERRAZZO AL P3 E COPERTURA COMUNE A TUTTI I SUB.
123	VIA MAZZINI	182	4		B. C. N. C. CENTRALE TERMICA COMUNE A TUTTI I SUB
124	VIA MAZZINI	182	4		B. C. N. C. LOCALE GRUPPO ELETTROGENO COMUNE A TUTTI I SUB.
125	VIA MAZZINI	182	4		B. C. N. C. SPAZIO A PIANO COPERTURA RISERVATO ALL'INSTALLAZIONE DI IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO CENTRALIZZATO COMUNE A TUTTI I SUB.

B6.5 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Sassuolo, relativamente al **complesso** ove sono inserite le porzioni immobiliari oggetto della presente stima, è stato possibile appurare che lo stesso è stato edificato in data successiva il 01.09.1967. Sono in particolare state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 85, P.E. n. 1996/225 del 19.06.1997, per la *costruzione di un fabbricato commerciale – direzionale*;
- Concessione edilizia n. 1999/910 del 24.06.2000 per *varianti non essenziali* alla suesposta concessione edilizia;
- Concessione edilizia n. 2001/558 del 19.09.2001 per *variante in corso d'opera gratuita* con relativa agibilità parziale Prot. n. 16780 del 30.05.2003 maturata tramite silenzio assenso;
- DIA n. 2001/635 del 10.07.2001;
- DIA n. 2001/612 del 24.07.2001;
- DIA n. 2001/919 del 04.10.2001;

- DIA n. 2001/963 del 09.10.2001;
- DIA n. 2001/966 del 09.10.2001;
- DIA n. 2001/995 del 17.10.2001;
- Concessione edilizia n. 2001/767 del 24.10.2001 per *variante essenziale con cambio d'uso da esercizio commerciale di vicinato a ufficio*;
- Variante non essenziale n. 2001/872 del 31.01.2002;
- DIA n. 2002/171 del 26.03.2002;
- Concessione edilizia n. 2002/967 del 17.02.2003 per *ultimazione delle opere non eseguite nei termini di validità della concessione edilizia di cui alle P.E. n. 1996/225*;
- DIA n. 825/04 del 27.11.2004, Prot. n. 41820, per *variazioni minori in corso d'opera di cui all'art. 19*, con relativo certificato di conformità edilizia ed agibilità che si ritiene maturato tramite silenzio / assenso;
- DIA n. 8/2006 del 11.01.2006, Prot. n. 815, per il *completamento di magazzini di pertinenza al piano interrato, esercizi commerciali di vicinato non alimentari al piano terra e al piano primo, uffici al piano secondo e piano terzo*;
- DIA n. 570/2008 del 17.12.2008 per il *completamento delle opere ancora da eseguire nel fabbricato commerciale – direzionale "Somada"* con relativo certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale che si ritiene maturato tramite silenzio / assenso.

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico comunale; si precisa che alcuni dei titoli suesposti risultano essere decaduti senza una formale comunicazione di "archivio pratica".

B6.6 Conformità urbanistica e catastale

Come evidenziato in sede descrittiva, trattasi di unità immobiliare allo stato grezzo e pertanto

priva di agibilità; il futuro acquirente avrà l'onere di depositare idonea pratica edilizia per il completamento delle opere e l'ottenimento dell'agibilità, nonché di provvedere ad accatastamento tramite procedura docfa.

Di tali circostanze, e dei relativi costi presunti, si è già tenuto presente al momento della valutazione immobiliare.

B6.7 Sviluppo delle superfici commerciali

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

Ufficio allo stato grezzo	mq	61,00
---------------------------	----	-------

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.

B6.8 Stima dei beni

Alla luce del criterio di stima utilizzato ed in considerazione delle limitazioni dettagliatamente riportate nei precedenti capitoli 3.0 e 3.1 che si intendono qui integralmente riportati, per porzioni immobiliari aventi analoghe caratteristiche costruttive e dimensionali rispetto a quelle in esame, nello stato grezzo in cui attualmente si trovano, quindi con oneri di completamento integralmente a carico del futuro acquirente, le indagini effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori di riferimento:

- €. 435,00 / €. 485,00 al mq di superficie commerciale.

Trattandosi di procedura fallimentare, lo scrivente ritiene opportuno considerare valori minimi o molto vicini ai minimi così come individuati nell'intervallo suesposto, ottenendo quindi la

seguente valutazione:

Lotto	Destinazione	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	SC (mq)	Valutazione
B6	Ufficio al grezzo	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 178/H Piano 2	29	235	89	61	27.000,00 €

LOTTO B7 – ufficio allo stato grezzo in Sassuolo, via Mazzini n. 178/G

Come indicando nel precedente Cap. 6.0, il bene in esame è oggetto della procedura esecutiva n. 38-2018 avanti il Tribunale di Modena ed è quindi stato periziato nel caso lo stesso dovesse rientrare nella disponibilità della procedura fallimentare a seguito di rinuncia del creditore procedente nelle more della richiamata esecuzione immobiliare.

B7.1 Identificazione catastale

Presso l'Agenda del Territorio, i beni costituenti il Lotto in esame risultano essere interamente allibrati alla [REDACTED] ed identificati come segue.

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Cons.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 178/G Piano 2	29	235	90	cat. F/3			

B7.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di un ufficio allo stato grezzo posto all'interno di un maggiore complesso polifunzionale, edificato negli anni '90 e denominato "Somada", sito in Sassuolo (Mo), via Mazzini n. 178/G, posto a circa 700 metri dal centro storico cittadino e comodo alla principale arteria viaria locale (circonvallazione).

L'edificio presenta pianta a forma triangolare e si erge per quattro piani fuori terra oltre ad un interrato, con un nucleo centrale scoperto adibito a verde ed una doppia scala elicoidale di rappresentanza⁸, posta su via Mazzini, entro la quale è ubicato un ascensore panoramico non funzionante.

Il fabbricato è costruito con struttura portante in cemento armato e tamponamenti in laterizio

⁸ Il complesso è servito da ulteriori n. 3 scale di servizio con relativi ascensori.

termoresistente e/o a cassa vuota, solai in latero-cemento, copertura prevalentemente a terrazza con alloggiamento delle centrali tecnologiche per la produzione dei fluidi caldi e freddi per la climatizzazione dei vari piani ed infissi esterni (finestre e vetrine) realizzati con telai in lega leggera verniciata e vetri camera.

Il compendio sorge su di un lotto di forma trapezoidale in parte asfaltata ed in parte in betonelle autobloccanti, sostanzialmente adibita a parcheggi di uso pubblico e relativa viabilità; la pavimentazione dei percorsi pedonali del complesso è in porfido e ceramica.

L'ufficio oggetto di valutazione, posto al piano secondo ed accessibile tramite porta a vetri con telaio in alluminio, si presenta totalmente al grezzo, privo della parete divisoria rispetto agli adiacenti locali identificato al Sub. 89 (precedente Lotto B6) e 91 (successivo Lotto B20), senza impianti tecnologici, caldaia, intonaci, pavimenti, rivestimenti, ecc... In sostanza sono presenti solo le finestrate e le vetrate verso la galleria interna.

La porzione immobiliare versa in sostanziale stato di abbandono e pertanto lo stato manutentivo del bene è da considerarsi mediocre a differenza di quello del complesso ove è inserito che può essere considerato discreto.

B7.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo i beni in argomento risultavano essere liberi da cose e/o persone.

B7.4 Provenienza, confini e parti comuni

In base alle indagini svolte presso la sede della fallita, l'area su cui è stato edificato il complesso immobiliare ove sono inseriti i beni in esame è pervenuta alla medesima a seguito di compravendita a ministero Notaio dott. Sergio Nicolini in data 14.07.1976 rep. 27153/4720, trascritto a Modena il 09.08.1976 al n. 9055 di R.P.

L'ufficio confina con galleria comune, residue ragioni della fallita su due lati e vuoto su area esterna; salvo se altri.

Competono al bene 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 eventualmente meglio evidenziati nel rogito di provenienza. Per mera completezza di relazione si riporta di seguito uno stralcio dell'elaborato planimetrico ove vengono indicati i principali BCNC del complesso:

1	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. PARCHEGGI DI PERTINENZA AD USO PUBBLICO COMUNI A TUTTI I SUB.
2	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. BUFTE DI AREAIZIONE COMUNI A TUTTI I SUB.
3	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE AI SUB 3-4-5.
4	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. CABINA ENEL USO PUBBLICO
5	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. LOCALE MISURAZIONE ENEL
6	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. CABINA ENEL PRIVATA COMUNE A TUTTI I SUB.
7	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. LOCALE RIDUTTORE GAS COMUNE A TUTTI I SUB.
8	VIA MAZZINI	190	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. ASCENSORE E SCALA PANORAMICA COMUNE A TUTTI I SUB.
9	VIA MAZZINI	190	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE A TUTTI I SUB.
10	VIA MAZZINI	190	S1	B. C. N. C. VANO MACCHINE ASCENSORE PANORAMICO COMUNE A TUTTI I SUB.
11	VIA MAZZINI	190	S1	B.C.N.C. RIPOSTIGLIO COMUNE A TUTTI I SUB.
12	VIA MAZZINI	178	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
13	VIA MAZZINI	178	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
14	VIA MAZZINI	178	S1	B.C.N.C. RIPOSTIGLIO COMUNE A TUTTI I SUB.
15	VIA MAZZINI	186	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
16	VIA MAZZINI	186	S1	B. C. N. C. LOCALE IMPIANTI ELETTRICI COMUNE A TUTTI I SUB.
17	VIA MAZZINI	186	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
18	VIA MAZZINI	182	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
19	VIA MAZZINI	182	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
20	VIA MAZZINI	192	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE A TUTTI I SUB.
39	VIA MAZZINI	192	S1	B. C. N. C. LOCALE POMPE E VASCA PER IMPIANTO ANTINCENDIO COMUNE A TUTTI I SUB. MAPP. 235
40	VIA MAZZINI	190/1	T	B. C. N. C. VERDE CONDOMINIALE COMUNE A TUTTI I SUB.
41	VIA MAZZINI	190/1	T	B. C. N. C. PORTICATO A PIANO TERRA DI PROPRIETA' MAPP.235 E DI UTILIZZO DI TUTTI I SUB. DEI MAPP. 223/123/233/235
57	VIA MAZZINI	190	1-2 3-4	B. C. N. C. GALLERIE AI PIANI, TERRAZZO AL P3 E COPERTURA COMUNE A TUTTI I SUB.

123	VIA MAZZINI	182	4	B. C. N. C. CENTRALE TERMICA COMUNE A TUTTI I SUB
124	VIA MAZZINI	182	4	B. C. N. C. LOCALE GRUPPO ELETTROGENO COMUNE A TUTTI I SUB.
125	VIA MAZZINI	182	4	B. C. N. C. SPAZIO A PIANO COPERTURA RISERVATO ALL'INSTALLAZIONE DI IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO CENTRALIZZATO COMUNE A TUTTI I SUB.

B7.5 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Sassuolo, relativamente al **complesso** ove sono inserite le porzioni immobiliari oggetto della presente stima, è stato possibile appurare che lo stesso è stato edificato in data successiva il 01.09.1967. Sono in particolare state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 85, P.E. n. 1996/225 del 19.06.1997, per la *costruzione di un fabbricato commerciale – direzionale*;
- Concessione edilizia n. 1999/910 del 24.06.2000 per *varianti non essenziali* alla suesposta concessione edilizia;
- Concessione edilizia n. 2001/558 del 19.09.2001 per *variante in corso d'opera gratuita* con relativa agibilità parziale Prot. n. 16780 del 30.05.2003 maturata tramite silenzio assenso;
- DIA n. 2001/635 del 10.07.2001;
- DIA n. 2001/612 del 24.07.2001;
- DIA n. 2001/919 del 04.10.2001;
- DIA n. 2001/963 del 09.10.2001;
- DIA n. 2001/966 del 09.10.2001;
- DIA n. 2001/995 del 17.10.2001;
- Concessione edilizia n. 2001/767 del 24.10.2001 per *variante essenziale con cambio d'uso da esercizio commerciale di vicinato a ufficio*;

- Variante non essenziale n. 2001/872 del 31.01.2002;
- DIA n. 2002/171 del 26.03.2002;
- Concessione edilizia n. 2002/967 del 17.02.2003 per *ultimazione delle opere non eseguite nei termini di validità della concessione edilizia di cui alle P.E. n. 1996/225*;
- DIA n. 825/04 del 27.11.2004, Prot. n. 41820, per *variazioni minori in corso d'opera di cui all'art. 19*, con relativo certificato di conformità edilizia ed agibilità che si ritiene maturato tramite silenzio / assenso;
- DIA n. 8/2006 del 11.01.2006, Prot. n. 815, per il *completamento di magazzini di pertinenza al piano interrato, esercizi commerciali di vicinato non alimentari al piano terra e al piano primo, uffici al piano secondo e piano terzo*;
- DIA n. 570/2008 del 17.12.2008 per il *completamento delle opere ancora da eseguire nel fabbricato commerciale – direzionale "Somada"* con relativo certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale che si ritiene maturato tramite silenzio / assenso.

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico comunale; si precisa che alcuni dei titoli suesposti risultano essere decaduti senza una formale comunicazione di "archivio pratica".

B7.6 Conformità urbanistica e catastale

Come evidenziato in sede descrittiva, trattasi di unità immobiliare allo stato grezzo e pertanto priva di agibilità; il futuro acquirente avrà l'onere di depositare idonea pratica edilizia per il completamento delle opere e l'ottenimento dell'agibilità, nonché di provvedere ad accatastamento tramite procedura docfa.

Di tali circostanze, e dei relativi costi presunti, si è già tenuto presente al momento della valutazione immobiliare.

B7.7 Sviluppo delle superfici commerciali

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

Ufficio allo stato grezzo mq 61,00

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.

B7.8 Stima dei beni

Alla luce del criterio di stima utilizzato ed in considerazione delle limitazioni dettagliatamente riportate nei precedenti capitoli 3.0 e 3.1 che si intendono qui integralmente riportati, per porzioni immobiliari aventi analoghe caratteristiche costruttive e dimensionali rispetto a quelle in esame, nello stato grezzo in cui attualmente si trovano, quindi con oneri di completamento integralmente a carico del futuro acquirente, le indagini effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori di riferimento:

- €. 435,00 / €. 485,00 al mq di superficie commerciale.

Trattandosi di procedura fallimentare, lo scrivente ritiene opportuno considerare valori minimi o molto vicini ai minimi così come individuati nell'intervallo suesposto, ottenendo quindi la seguente valutazione:

Lotto	Destinazione	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	SC (mq)	Valutazione
B7	Ufficio al grezzo	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 178/G Piano 2	29	235	90	61	27.000,00 €

LOTTO B8 – ufficio allo stato grezzo in Sassuolo, via Mazzini n. 182/G

Come indicando nel precedente Cap. 6.0, il bene in esame è oggetto della procedura esecutiva n. 38-2018 avanti il Tribunale di Modena ed è quindi stato periziato nel caso lo stesso dovesse rientrare nella disponibilità della procedura fallimentare a seguito di rinuncia del creditore procedente nelle more della richiamata esecuzione immobiliare.

B8.1 Identificazione catastale

Presso l'Agenda del Territorio, i beni costituenti il Lotto in esame risultano essere interamente allibrati alla [redacted] ed identificati come segue.

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Cons.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 182/G Piano 3	29	235	101	cat. F/3			

B8.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di un ufficio allo stato grezzo posto all'interno di un maggiore complesso polifunzionale, edificato negli anni '90 e denominato "Somada", sito in Sassuolo (Mo), via Mazzini n. 182/G, posto a circa 700 metri dal centro storico cittadino e comodo alla principale arteria viaria locale (circonvallazione).

L'edificio presenta pianta a forma triangolare e si erge per quattro piani fuori terra oltre ad un interrato, con un nucleo centrale scoperto adibito a verde ed una doppia scala elicoidale di rappresentanza⁹, posta su via Mazzini, entro la quale è ubicato un ascensore panoramico non funzionante.

Il fabbricato è costruito con struttura portante in cemento armato e tamponamenti in laterizio

⁹ Il complesso è servito da ulteriori n. 3 scale di servizio con relativi ascensori.

termoresistente e/o a cassa vuota, solai in latero-cemento, copertura prevalentemente a terrazza con alloggiamento delle centrali tecnologiche per la produzione dei fluidi caldi e freddi per la climatizzazione dei vari piani ed infissi esterni (finestre e vetrine) realizzati con telai in lega leggera verniciata e vetri camera.

Il compendio sorge su di un lotto di forma trapezoidale in parte asfaltata ed in parte in betonelle autobloccanti, sostanzialmente adibita a parcheggi di uso pubblico e relativa viabilità; la pavimentazione dei percorsi pedonali del complesso è in porfido e ceramica.

L'ufficio oggetto di valutazione, posto al piano terzo ed accessibile tramite porta a vetri con telaio in alluminio, si presenta totalmente al grezzo, privo della parete divisoria rispetto all'adiacente locali identificato al Sub. 102 (successivo Lotto B9), senza impianti tecnologici, caldaia, intonaci, pavimenti, rivestimenti, ecc... In sostanza sono presenti solo le finestrate e le vetrate verso la galleria interna.

La porzione immobiliare versa in sostanziale stato di abbandono e pertanto lo stato manutentivo del bene è da considerarsi mediocre a differenza di quello del complesso ove è inserito che può essere considerato discreto.

B8.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo i beni in argomento risultavano essere liberi da cose e/o persone.

B8.4 Provenienza, confini e parti comuni

In base alle indagini svolte presso la sede della fallita, l'area su cui è stato edificato il complesso immobiliare ove sono inseriti i beni in esame è pervenuta alla medesima a seguito di compravendita a ministero Notaio dott. Sergio Nicolini in data 14.07.1976 rep. 27153/4720, trascritto a Modena il 09.08.1976 al n. 9055 di R.P.

L'ufficio confina con vuoto su area esterna, residue ragioni della fallita, galleria comune e corridoio comune; salvo se altri.

Competono al bene 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 eventualmente meglio evidenziati nel rogito di provenienza. Per mera completezza di relazione si riporta di seguito uno stralcio dell'elaborato planimetrico ove vengono indicati i principali BCNC del complesso:

1	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. PARCHEGGI DI PERTINENZA AD USO PUBBLICO COMUNI A TUTTI I SUB.
2	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. BUFFE DI AREAIZIONE COMUNI A TUTTI I SUB.
3	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE AI SUB 3-4-5.
4	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. CABINA ENEL USO PUBBLICO
5	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. LOCALE MISURAZIONE ENEL
6	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. CABINA ENEL PRIVATA COMUNE A TUTTI I SUB.
7	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. LOCALE RIDUTTORE GAS COMUNE A TUTTI I SUB.
8	VIA MAZZINI	190	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. ASCENSORE E SCALA PANORAMICA COMUNE A TUTTI I SUB.
9	VIA MAZZINI	190	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE A TUTTI I SUB.
10	VIA MAZZINI	190	S1	B. C. N. C. VANO MACCHINE ASCENSORE PANORAMICO COMUNE A TUTTI I SUB.
11	VIA MAZZINI	190	S1	B.C.N.C. RIPOSTIGLIO COMUNE A TUTTI I SUB.
12	VIA MAZZINI	178	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
13	VIA MAZZINI	178	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
14	VIA MAZZINI	178	S1	B.C.N.C. RIPOSTIGLIO COMUNE A TUTTI I SUB.
15	VIA MAZZINI	186	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
16	VIA MAZZINI	186	S1	B. C. N. C. LOCALE IMPIANTI ELETTRICI COMUNE A TUTTI I SUB.
17	VIA MAZZINI	186	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
18	VIA MAZZINI	182	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
19	VIA MAZZINI	182	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
20	VIA MAZZINI	192	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE A TUTTI I SUB.
39	VIA MAZZINI	192	S1	B. C. N. C. LOCALE POMPE E VASCA PER IMPIANTO ANTINCENDIO COMUNE A TUTTI I SUB. MAPP. 235
40	VIA MAZZINI	190/1	T	B. C. N. C. VERDE CONDOMINIALE COMUNE A TUTTI I SUB.
41	VIA MAZZINI	190/1	T	B. C. N. C. PORTICATO A PIANO TERRA DI PROPRIETA' MAPP.235 E DI UTILIZZO DI TUTTI I SUB. DEI MAPP. 223/123/233/235
57	VIA MAZZINI	190	1-2 3-4	B. C. N. C. GALLERIE AI PIANI, TERRAZZO AL P3 E COPERTURA COMUNE A TUTTI I SUB.

123	VIA MAZZINI	182	4	B. C. N. C. CENTRALE TERMICA COMUNE A TUTTI I SUB
124	VIA MAZZINI	182	4	B. C. N. C. LOCALE GRUPPO ELETTROGENO COMUNE A TUTTI I SUB.
125	VIA MAZZINI	182	4	B. C. N. C. SPAZIO A PIANO COPERTURA RISERVATO ALL'INSTALLAZIONE DI IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO CENTRALIZZATO COMUNE A TUTTI I SUB.

B8.5 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Sassuolo, relativamente al **complesso** ove sono inserite le porzioni immobiliari oggetto della presente stima, è stato possibile appurare che lo stesso è stato edificato in data successiva il 01.09.1967. Sono in particolare state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 85, P.E. n. 1996/225 del 19.06.1997, per la *costruzione di un fabbricato commerciale – direzionale*;
- Concessione edilizia n. 1999/910 del 24.06.2000 per *varianti non essenziali* alla suesposta concessione edilizia;
- Concessione edilizia n. 2001/558 del 19.09.2001 per *variante in corso d'opera gratuita* con relativa agibilità parziale Prot. n. 16780 del 30.05.2003 maturata tramite silenzio assenso;
- DIA n. 2001/635 del 10.07.2001;
- DIA n. 2001/612 del 24.07.2001;
- DIA n. 2001/919 del 04.10.2001;
- DIA n. 2001/963 del 09.10.2001;
- DIA n. 2001/966 del 09.10.2001;
- DIA n. 2001/995 del 17.10.2001;
- Concessione edilizia n. 2001/767 del 24.10.2001 per *variante essenziale con cambio d'uso da esercizio commerciale di vicinato a ufficio*;

- Variante non essenziale n. 2001/872 del 31.01.2002;
- DIA n. 2002/171 del 26.03.2002;
- Concessione edilizia n. 2002/967 del 17.02.2003 per *ultimazione delle opere non eseguite nei termini di validità della concessione edilizia di cui alle P.E. n. 1996/225*;
- DIA n. 825/04 del 27.11.2004, Prot. n. 41820, per *variazioni minori in corso d'opera di cui all'art. 19*, con relativo certificato di conformità edilizia ed agibilità che si ritiene maturato tramite silenzio / assenso;
- DIA n. 8/2006 del 11.01.2006, Prot. n. 815, per il *completamento di magazzini di pertinenza al piano interrato, esercizi commerciali di vicinato non alimentari al piano terra e al piano primo, uffici al piano secondo e piano terzo*;
- DIA n. 570/2008 del 17.12.2008 per il *completamento delle opere ancora da eseguire nel fabbricato commerciale – direzionale "Somada"* con relativo certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale che si ritiene maturato tramite silenzio / assenso.

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico comunale; si precisa che alcuni dei titoli suesposti risultano essere decaduti senza una formale comunicazione di "archivio pratica".

B8.6 Conformità urbanistica e catastale

Come evidenziato in sede descrittiva, trattasi di unità immobiliare allo stato grezzo e pertanto priva di agibilità; il futuro acquirente avrà l'onere di depositare idonea pratica edilizia per il completamento delle opere e l'ottenimento dell'agibilità, nonché di provvedere ad accatastamento tramite procedura docfa.

Di tali circostanze, e dei relativi costi presunti, si è già tenuto presente al momento della valutazione immobiliare.

B8.7 Sviluppo delle superfici commerciali

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

Ufficio allo stato grezzo mq 66,00

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.

B8.8 Stima dei beni

Alla luce del criterio di stima utilizzato ed in considerazione delle limitazioni dettagliatamente riportate nei precedenti capitoli 3.0 e 3.1 che si intendono qui integralmente riportati, per porzioni immobiliari aventi analoghe caratteristiche costruttive e dimensionali rispetto a quelle in esame, nello stato grezzo in cui attualmente si trovano, quindi con oneri di completamento integralmente a carico del futuro acquirente, le indagini effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori di riferimento:

- €. 435,00 / €. 485,00 al mq di superficie commerciale.

Trattandosi di procedura fallimentare, lo scrivente ritiene opportuno considerare valori minimi o molto vicini ai minimi così come individuati nell'intervallo suesposto, ottenendo quindi la seguente valutazione:

Lotto	Destinazione	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	SC (mq)	Valutazione
B8	Ufficio al grezzo	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 182/G Piano 3	29	235	101	66	29.000,00 €

LOTTO B9 – ufficio allo stato grezzo in Sassuolo, via Mazzini n. 182/F

Come indicando nel precedente Cap. 6.0, il bene in esame è oggetto della procedura esecutiva n. 38-2018 avanti il Tribunale di Modena ed è quindi stato periziato nel caso lo stesso dovesse rientrare nella disponibilità della procedura fallimentare a seguito di rinuncia del creditore procedente nelle more della richiamata esecuzione immobiliare.

B9.1 Identificazione catastale

Presso l'Agenda del Territorio, i beni costituenti il Lotto in esame risultano essere interamente allibrati alla [REDACTED] ed identificati come segue.

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Cons.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 182/F Piano 3	29	235	102	cat. F/3			

B9.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di un ufficio allo stato grezzo posto all'interno di un maggiore complesso polifunzionale, edificato negli anni '90 e denominato "Somada", sito in Sassuolo (Mo), via Mazzini n. 182/F, posto a circa 700 metri dal centro storico cittadino e comodo alla principale arteria viaria locale (circonvallazione).

L'edificio presenta pianta a forma triangolare e si erge per quattro piani fuori terra oltre ad un interrato, con un nucleo centrale scoperto adibito a verde ed una doppia scala elicoidale di rappresentanza¹⁰, posta su via Mazzini, entro la quale è ubicato un ascensore panoramico non funzionante.

Il fabbricato è costruito con struttura portante in cemento armato e tamponamenti in laterizio

¹⁰ Il complesso è servito da ulteriori n. 3 scale di servizio con relativi ascensori.

termoresistente e/o a cassa vuota, solai in latero-cemento, copertura prevalentemente a terrazza con alloggiamento delle centrali tecnologiche per la produzione dei fluidi caldi e freddi per la climatizzazione dei vari piani ed infissi esterni (finestre e vetrine) realizzati con telai in lega leggera verniciata e vetri camera.

Il compendio sorge su di un lotto di forma trapezoidale in parte asfaltata ed in parte in betonelle autobloccanti, sostanzialmente adibita a parcheggi di uso pubblico e relativa viabilità; la pavimentazione dei percorsi pedonali del complesso è in porfido e ceramica.

L'ufficio oggetto di valutazione, posto al piano terzo ed accessibile tramite porta a vetri con telaio in alluminio, si presenta totalmente al grezzo, privo della parete divisoria rispetto agli adiacenti locali identificati ai Sub. 101 (precedente Lotto B8) e 103 (successivo Lotto B25), senza impianti tecnologici, caldaia, intonaci, pavimenti, rivestimenti, ecc... In sostanza sono presenti solo le finestrate e le vetrate verso la galleria interna.

La porzione immobiliare versa in sostanziale stato di abbandono e pertanto lo stato manutentivo del bene è da considerarsi mediocre a differenza di quello del complesso ove è inserito che può essere considerato discreto; in sede di sopralluogo sono inoltre state rilevate tracce di infiltrazioni attive provenienti dalla copertura soprastante.

B9.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo i beni in argomento risultavano essere liberi da persone ma occupato da poche attrezzature e materiali da cantiere in sostanziale stato di abbandono; trattasi di beni dallo scarso valore commerciale ed ancor minore appetibilità che si consiglia, quindi, di non acquisire all'attivo fallimentare. In ogni caso, la valutazione dell'ufficio è da considerarsi **comprensiva di tutta la componente mobiliare** rilevata in sede di sopralluogo, con

liberazione ed eventuali oneri di smaltimento integralmente a carico del futuro acquirente.

B9.4 Provenienza, confini e parti comuni

In base alle indagini svolte presso la sede della fallita, l'area su cui è stato edificato il complesso immobiliare ove sono inseriti i beni in esame è pervenuta alla medesima a seguito di compravendita a ministero Notaio dott. Sergio Nicolini in data 14.07.1976 rep. 27153/4720, trascritto a Modena il 09.08.1976 al n. 9055 di R.P.

Competono al bene 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 eventualmente meglio evidenziati nel rogito di provenienza. Per mera completezza di relazione si riporta di seguito uno stralcio dell'elaborato planimetrico ove vengono indicati i principali BCNC del complesso:

1	via mazzini	190/1	S1	B. C. N. C. PARCHEGGI DI PERTINENZA AD USO PUBBLICO COMUNI A TUTTI I SUB.
2	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. BUFFE DI AREAIZIONE COMUNI A TUTTI I SUB.
3	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE AI SUB 3-4-5.
4	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. CABINA ENEL USO PUBBLICO
5	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. LOCALE MISURAZIONE ENEL
6	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. CABINA ENEL PRIVATA COMUNE A TUTTI I SUB.
7	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. LOCALE RIDUTTORE GAS COMUNE A TUTTI I SUB.
8	VIA MAZZINI	190	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. ASCENSORE E SCALA PANORAMICA COMUNE A TUTTI I SUB.
9	VIA MAZZINI	190	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE A TUTTI I SUB.
10	VIA MAZZINI	190	S1	B. C. N. C. VANO MACCHINE ASCENSORE PANORAMICO COMUNE A TUTTI I SUB.
11	VIA MAZZINI	190	S1	B.C.N.C. RIPOSTIGLIO COMUNE A TUTTI I SUB.
12	VIA MAZZINI	178	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
13	VIA MAZZINI	178	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
14	VIA MAZZINI	178	S1	B.C.N.C. RIPOSTIGLIO COMUNE A TUTTI I SUB.
15	VIA MAZZINI	186	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
16	VIA MAZZINI	186	S1	B. C. N. C. LOCALE IMPIANTI ELETTRICI COMUNE A TUTTI I SUB.
17	VIA MAZZINI	186	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
18	VIA MAZZINI	182	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
19	VIA MAZZINI	182	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
20	VIA MAZZINI	192	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE A TUTTI I SUB.

39	VIA MAZZINI	192	S1	B. C. N. C. LOCALE POMPE E VASCA PER IMPIANTO ANTINCENDIO COMUNE A TUTTI I SUB. MAPPALE 235
40	VIA MAZZINI	190/1	T	B. C. N. C. VERDE CONDOMINIALE COMUNE A TUTTI I SUB.
41	VIA MAZZINI	190/1	T	B. C. N. C. PORTICATO A PIANO TERRA DI PROPRIETA' MAPP.235 E DI UTILIZZO DI TUTTI I SUB. DEI MAPP. 223/123/233/235
57	VIA MAZZINI	190	1-2 3-4	B. C. N. C. GALLERIE AI PIANI, TERRAZZO AL P3 E COPERTURA COMUNE A TUTTI I SUB.
123	VIA MAZZINI	182	4	B. C. N. C. CENTRALE TERMICA COMUNE A TUTTI I SUB
124	VIA MAZZINI	182	4	B. C. N. C. LOCALE GRUPPO ELETTROGENO COMUNE A TUTTI I SUB.
125	VIA MAZZINI	182	4	B. C. N. C. SPAZIO A PIANO COPERTURA RISERVATO ALL'INSTALLAZIONE DI IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO CENTRALIZZATO COMUNE A TUTTI I SUB.

L'ufficio confina con vuoto su area esterna, residue ragioni della fallita su due lati e galleria comune; salvo se altri.

B9.5 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Sassuolo, relativamente al **complesso** ove sono inserite le porzioni immobiliari oggetto della presente stima, è stato possibile appurare che lo stesso è stato edificato in data successiva il 01.09.1967. Sono in particolare state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 85, P.E. n. 1996/225 del 19.06.1997, per la *costruzione di un fabbricato commerciale – direzionale*;
- Concessione edilizia n. 1999/910 del 24.06.2000 per *varianti non essenziali* alla suesposta concessione edilizia;
- Concessione edilizia n. 2001/558 del 19.09.2001 per *variante in corso d'opera gratuita* con relativa agibilità parziale Prot. n. 16780 del 30.05.2003 maturata tramite silenzio assenso;
- DIA n. 2001/635 del 10.07.2001;
- DIA n. 2001/612 del 24.07.2001;
- DIA n. 2001/919 del 04.10.2001;

- DIA n. 2001/963 del 09.10.2001;
- DIA n. 2001/966 del 09.10.2001;
- DIA n. 2001/995 del 17.10.2001;
- Concessione edilizia n. 2001/767 del 24.10.2001 per *variante essenziale con cambio d'uso da esercizio commerciale di vicinato a ufficio*;
- Variante non essenziale n. 2001/872 del 31.01.2002;
- DIA n. 2002/171 del 26.03.2002;
- Concessione edilizia n. 2002/967 del 17.02.2003 per *ultimazione delle opere non eseguite nei termini di validità della concessione edilizia di cui alle P.E. n. 1996/225*;
- DIA n. 825/04 del 27.11.2004, Prot. n. 41820, per *variazioni minori in corso d'opera di cui all'art. 19*, con relativo certificato di conformità edilizia ed agibilità che si ritiene maturato tramite silenzio / assenso;
- DIA n. 8/2006 del 11.01.2006, Prot. n. 815, per il *completamento di magazzini di pertinenza al piano interrato, esercizi commerciali di vicinato non alimentari al piano terra e al piano primo, uffici al piano secondo e piano terzo*;
- DIA n. 570/2008 del 17.12.2008 per il *completamento delle opere ancora da eseguire nel fabbricato commerciale – direzionale "Somada"* con relativo certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale che si ritiene maturato tramite silenzio / assenso.

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico comunale; si precisa che alcuni dei titoli suesposti risultano essere decaduti senza una formale comunicazione di "archivio pratica".

B9.6 Conformità urbanistica e catastale

Come evidenziato in sede descrittiva, trattasi di unità immobiliare allo stato grezzo e pertanto

priva di agibilità; il futuro acquirente avrà l'onere di depositare idonea pratica edilizia per il completamento delle opere e l'ottenimento dell'agibilità, nonché di provvedere ad accatastamento tramite procedura docfa.

Di tali circostanze, e dei relativi costi presunti, si è già tenuto presente al momento della valutazione immobiliare.

B9.7 Sviluppo delle superfici commerciali

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

Ufficio allo stato grezzo	mq	64,00
---------------------------	----	-------

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.

B9.8 Stima dei beni

Alla luce del criterio di stima utilizzato ed in considerazione delle limitazioni dettagliatamente riportate nei precedenti capitoli 3.0 e 3.1 che si intendono qui integralmente riportati, per porzioni immobiliari aventi analoghe caratteristiche costruttive e dimensionali rispetto a quelle in esame, nello stato grezzo in cui attualmente si trovano, quindi con oneri di completamento integralmente a carico del futuro acquirente, le indagini effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori di riferimento:

- €. 435,00 / €. 485,00 al mq di superficie commerciale.

Trattandosi di procedura fallimentare, lo scrivente ritiene opportuno considerare valori minimi o molto vicini ai minimi così come individuati nell'intervallo suesposto, ottenendo quindi la

seguente valutazione:

Lotto	Destinazione	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	SC (mq)	Valutazione
B9	Ufficio al grezzo	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 182/F Piano 3	29	235	102	64	28.000,00 €

LOTTO B10 – ufficio allo stato grezzo in Sassuolo, via Mazzini n. 190/D

Come indicando nel precedente Cap. 6.0, il bene in esame è oggetto della procedura esecutiva n. 38-2018 avanti il Tribunale di Modena ed è quindi stato periziato nel caso lo stesso dovesse rientrare nella disponibilità della procedura fallimentare a seguito di rinuncia del creditore procedente nelle more della richiamata esecuzione immobiliare.

B10.1 Identificazione catastale

Presso l'Agenda del Territorio, i beni costituenti il Lotto in esame risultano essere interamente allibrati alla [REDACTED] ed identificati come segue.

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Cons.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 190/D Piano 3	29	235	119	cat. F/3			

B10.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di un ufficio allo stato grezzo posto all'interno di un maggiore complesso polifunzionale, edificato negli anni '90 e denominato "Somada", sito in Sassuolo (Mo), via Mazzini n. 190/D, posto a circa 700 metri dal centro storico cittadino e comodo alla principale arteria viaria locale (circonvallazione).

L'edificio presenta pianta a forma triangolare e si erge per quattro piani fuori terra oltre ad un interrato, con un nucleo centrale scoperto adibito a verde ed una doppia scala elicoidale di rappresentanza¹¹, posta su via Mazzini, entro la quale è ubicato un ascensore panoramico non funzionante.

Il fabbricato è costruito con struttura portante in cemento armato e tamponamenti in laterizio

¹¹ Il complesso è servito da ulteriori n. 3 scale di servizio con relativi ascensori.

termoresistente e/o a cassa vuota, solai in latero-cemento, copertura prevalentemente a terrazza con alloggiamento delle centrali tecnologiche per la produzione dei fluidi caldi e freddi per la climatizzazione dei vari piani ed infissi esterni (finestre e vetrine) realizzati con telai in lega leggera verniciata e vetri camera.

Il compendio sorge su di un lotto di forma trapezoidale in parte asfaltata ed in parte in betonelle autobloccanti, sostanzialmente adibita a parcheggi di uso pubblico e relativa viabilità; la pavimentazione dei percorsi pedonali del complesso è in porfido e ceramica.

L'ufficio oggetto di valutazione, posto al piano terzo ed accessibile tramite porta a vetri con telaio in alluminio, si presenta totalmente al grezzo, privo della parete divisoria rispetto all'adiacente locale identificato al Sub. 120 (successivo Lotto B11), senza impianti tecnologici, caldaia, intonaci, pavimenti, rivestimenti, ecc... In sostanza sono presenti solo le finestrate e le vetrate verso la galleria interna.

La porzione immobiliare versa in sostanziale stato di abbandono e pertanto lo stato manutentivo del bene è da considerarsi mediocre a differenza di quello del complesso ove è inserito che può essere considerato discreto.

B10.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo i beni in argomento risultavano essere liberi da cose e/o persone.

B10.4 Provenienza, confini e parti comuni

In base alle indagini svolte presso la sede della fallita, l'area su cui è stato edificato il complesso immobiliare ove sono inseriti i beni in esame è pervenuta alla medesima a seguito di compravendita a ministero Notaio dott. Sergio Nicolini in data 14.07.1976 rep. 27153/4720, trascritto a Modena il 09.08.1976 al n. 9055 di R.P.

L'ufficio confina con vuoto su area esterna su due lati, residue ragioni della fallita e galleria comune; salvo se altri.

Competono al bene 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 eventualmente meglio evidenziati nel rogito di provenienza. Per mera completezza di relazione si riporta di seguito uno stralcio dell'elaborato planimetrico ove vengono indicati i principali BCNC del complesso:

1	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. PARCHEGGI DI PERTINENZA AD USO PUBBLICO COMUNI A TUTTI I SUB.
2	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. BUFTE DI AREAIZIONE COMUNI A TUTTI I SUB.
3	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE AI SUB 3-4-5.
4	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. CABINA ENEL USO PUBBLICO
5	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. LOCALE MISURAZIONE ENEL
6	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. CABINA ENEL PRIVATA COMUNE A TUTTI I SUB.
7	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. LOCALE RIDUTTORE GAS COMUNE A TUTTI I SUB.
8	VIA MAZZINI	190	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. ASCENSORE E SCALA PANORAMICA COMUNE A TUTTI I SUB.
9	VIA MAZZINI	190	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE A TUTTI I SUB.
10	VIA MAZZINI	190	S1	B. C. N. C. VANO MACCHINE ASCENSORE PANORAMICO COMUNE A TUTTI I SUB.
11	VIA MAZZINI	190	S1	B.C.N.C. RIPOSTIGLIO COMUNE A TUTTI I SUB.
12	VIA MAZZINI	178	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
13	VIA MAZZINI	178	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
14	VIA MAZZINI	178	S1	B.C.N.C. RIPOSTIGLIO COMUNE A TUTTI I SUB.
15	VIA MAZZINI	186	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
16	VIA MAZZINI	186	S1	B. C. N. C. LOCALE IMPIANTI ELETTRICI COMUNE A TUTTI I SUB.
17	VIA MAZZINI	186	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
18	VIA MAZZINI	182	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
19	VIA MAZZINI	182	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
20	VIA MAZZINI	192	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE A TUTTI I SUB.
39	VIA MAZZINI	192	S1	B. C. N. C. LOCALE POMPE E VASCA PER IMPIANTO ANTINCENDIO COMUNE A TUTTI I SUB. MAPP. 235
40	VIA MAZZINI	190/1	T	B. C. N. C. VERDE CONDOMINIALE COMUNE A TUTTI I SUB.
41	VIA MAZZINI	190/1	T	B. C. N. C. PORTICATO A PIANO TERRA DI PROPRIETA' MAPP.235 E DI UTILIZZO DI TUTTI I SUB. DEI MAPP. 223/123/233/235
57	VIA MAZZINI	190	1-2 3-4	B. C. N. C. GALLERIE AI PIANI, TERRAZZO AL P3 E COPERTURA COMUNE A TUTTI I SUB.

123	VIA MAZZINI	182	4	B. C. N. C. CENTRALE TERMICA COMUNE A TUTTI I SUB
124	VIA MAZZINI	182	4	B. C. N. C. LOCALE GRUPPO ELETTROGENO COMUNE A TUTTI I SUB.
125	VIA MAZZINI	182	4	B. C. N. C. SPAZIO A PIANO COPERTURA RISERVATO ALL'INSTALLAZIONE DI IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO CENTRALIZZATO COMUNE A TUTTI I SUB.

B10.5 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Sassuolo, relativamente al **complesso** ove sono inserite le porzioni immobiliari oggetto della presente stima, è stato possibile appurare che lo stesso è stato edificato in data successiva il 01.09.1967. Sono in particolare state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 85, P.E. n. 1996/225 del 19.06.1997, per la *costruzione di un fabbricato commerciale – direzionale*;
- Concessione edilizia n. 1999/910 del 24.06.2000 per *varianti non essenziali* alla suesposta concessione edilizia;
- Concessione edilizia n. 2001/558 del 19.09.2001 per *variante in corso d'opera gratuita* con relativa agibilità parziale Prot. n. 16780 del 30.05.2003 maturata tramite silenzio assenso;
- DIA n. 2001/635 del 10.07.2001;
- DIA n. 2001/612 del 24.07.2001;
- DIA n. 2001/919 del 04.10.2001;
- DIA n. 2001/963 del 09.10.2001;
- DIA n. 2001/966 del 09.10.2001;
- DIA n. 2001/995 del 17.10.2001;
- Concessione edilizia n. 2001/767 del 24.10.2001 per *variante essenziale con cambio d'uso da esercizio commerciale di vicinato a ufficio*;

- Variante non essenziale n. 2001/872 del 31.01.2002;
- DIA n. 2002/171 del 26.03.2002;
- Concessione edilizia n. 2002/967 del 17.02.2003 per *ultimazione delle opere non eseguite nei termini di validità della concessione edilizia di cui alle P.E. n. 1996/225*;
- DIA n. 825/04 del 27.11.2004, Prot. n. 41820, per *variazioni minori in corso d'opera di cui all'art. 19*, con relativo certificato di conformità edilizia ed agibilità che si ritiene maturato tramite silenzio / assenso;
- DIA n. 8/2006 del 11.01.2006, Prot. n. 815, per il *completamento di magazzini di pertinenza al piano interrato, esercizi commerciali di vicinato non alimentari al piano terra e al piano primo, uffici al piano secondo e piano terzo*;
- DIA n. 570/2008 del 17.12.2008 per il *completamento delle opere ancora da eseguire nel fabbricato commerciale – direzionale "Somada"* con relativo certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale che si ritiene maturato tramite silenzio / assenso.

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico comunale; si precisa che alcuni dei titoli suesposti risultano essere decaduti senza una formale comunicazione di "archivio pratica".

B10.6 Conformità urbanistica e catastale

Come evidenziato in sede descrittiva, trattasi di unità immobiliare allo stato grezzo e pertanto priva di agibilità; il futuro acquirente avrà l'onere di depositare idonea pratica edilizia per il completamento delle opere e l'ottenimento dell'agibilità, nonché di provvedere ad accatastamento tramite procedura docfa.

Di tali circostanze, e dei relativi costi presunti, si è già tenuto presente al momento della valutazione immobiliare.

B10.7 Sviluppo delle superfici commerciali

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

Ufficio allo stato grezzo mq 56,00

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.

B10.8 Stima dei beni

Alla luce del criterio di stima utilizzato ed in considerazione delle limitazioni dettagliatamente riportate nei precedenti capitoli 3.0 e 3.1 che si intendono qui integralmente riportati, per porzioni immobiliari aventi analoghe caratteristiche costruttive e dimensionali rispetto a quelle in esame, nello stato grezzo in cui attualmente si trovano, quindi con oneri di completamento integralmente a carico del futuro acquirente, le indagini effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori di riferimento:

- €. 435,00 / €. 485,00 al mq di superficie commerciale.

Trattandosi di procedura fallimentare, lo scrivente ritiene opportuno considerare valori minimi o molto vicini ai minimi così come individuati nell'intervallo suesposto, ottenendo quindi la seguente valutazione:

Lotto	Destinazione	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	SC (mq)	Valutazione
B10	Ufficio al grezzo	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 190/D Piano 3	29	235	119	56	24.000,00 €

LOTTO B11 – ufficio allo stato grezzo in Sassuolo, via Mazzini n. 190/C

Come indicando nel precedente Cap. 6.0, il bene in esame è oggetto della procedura esecutiva n. 38-2018 avanti il Tribunale di Modena ed è quindi stato periziato nel caso lo stesso dovesse rientrare nella disponibilità della procedura fallimentare a seguito di rinuncia del creditore procedente nelle more della richiamata esecuzione immobiliare.

B11.1 Identificazione catastale

Presso l'Agenda del Territorio, i beni costituenti il Lotto in esame risultano essere interamente allibrati alla ██████████ ed identificati come segue.

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Cons.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 190/C Piano 3	29	235	120	cat. F/3			

B11.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di un ufficio allo stato grezzo posto all'interno di un maggiore complesso polifunzionale, edificato negli anni '90 e denominato "Somada", sito in Sassuolo (Mo), via Mazzini n. 190/C, posto a circa 700 metri dal centro storico cittadino e comodo alla principale arteria viaria locale (circonvallazione).

L'edificio presenta pianta a forma triangolare e si erge per quattro piani fuori terra oltre ad un interrato, con un nucleo centrale scoperto adibito a verde ed una doppia scala elicoidale di rappresentanza¹², posta su via Mazzini, entro la quale è ubicato un ascensore panoramico non funzionante.

Il fabbricato è costruito con struttura portante in cemento armato e tamponamenti in laterizio

¹² Il complesso è servito da ulteriori n. 3 scale di servizio con relativi ascensori.

termoresistente e/o a cassa vuota, solai in latero-cemento, copertura prevalentemente a terrazza con alloggiamento delle centrali tecnologiche per la produzione dei fluidi caldi e freddi per la climatizzazione dei vari piani ed infissi esterni (finestre e vetrine) realizzati con telai in lega leggera verniciata e vetri camera.

Il compendio sorge su di un lotto di forma trapezoidale in parte asfaltata ed in parte in betonelle autobloccanti, sostanzialmente adibita a parcheggi di uso pubblico e relativa viabilità; la pavimentazione dei percorsi pedonali del complesso è in porfido e ceramica.

L'ufficio oggetto di valutazione, posto al piano terzo ed accessibile tramite porta a vetri con telaio in alluminio, si presenta totalmente al grezzo, privo della parete divisoria rispetto agli adiacenti locali identificati ai Sub. 119 (precedente Lotto B10) e 121 (successivo Lotto B12), senza impianti tecnologici, caldaia, intonaci, pavimenti, rivestimenti, ecc... In sostanza sono presenti solo le finestre e le vetrate verso la galleria interna.

La porzione immobiliare versa in sostanziale stato di abbandono e pertanto lo stato manutentivo del bene è da considerarsi mediocre a differenza di quello del complesso ove è inserito che può essere considerato discreto; in sede di sopralluogo sono inoltre state rilevate tracce di infiltrazioni attive provenienti dalla copertura soprastante.

B11.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo i beni in argomento risultavano essere liberi da cose e/o persone.

B11.4 Provenienza, confini e parti comuni

In base alle indagini svolte presso la sede della fallita, l'area su cui è stato edificato il complesso immobiliare ove sono inseriti i beni in esame è pervenuta alla medesima a seguito di compravendita a ministero Notaio dott. Sergio Nicolini in data 14.07.1976 rep. 27153/4720,

trascritto a Modena il 09.08.1976 al n. 9055 di R.P.

L'ufficio confina con vuoto su area esterna, residue ragioni della fallita su due lati e galleria comune; salvo se altri.

Competono al bene 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 eventualmente meglio evidenziati nel rogito di provenienza. Per mera completezza di relazione si riporta di seguito uno stralcio dell'elaborato planimetrico ove vengono indicati i principali BCNC del complesso:

1	via mazzini	190/1	S1	B. C. N. C. PARCHEGGI DI PERTINENZA AD USO PUBBLICO COMUNI A TUTTI I SUB.
2	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. BUFFE DI AREAZIONE COMUNI A TUTTI I SUB.
3	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE AI SUB 3-4-5.
4	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. CABINA ENEL USO PUBBLICO
5	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. LOCALE MISURAZIONE ENEL
6	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. CABINA ENEL PRIVATA COMUNE A TUTTI I SUB.
7	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. LOCALE RIDUTTORE GAS COMUNE A TUTTI I SUB.
8	VIA MAZZINI	190	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. ASCENSORE E SCALA PANORAMICA COMUNE A TUTTI I SUB.
9	VIA MAZZINI	190	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE A TUTTI I SUB.
10	VIA MAZZINI	190	S1	B. C. N. C. VANO MACCHINE ASCENSORE PANORAMICO COMUNE A TUTTI I SUB.
11	VIA MAZZINI	190	S1	B.C.N.C. RIPOSTIGLIO COMUNE A TUTTI I SUB.
12	VIA MAZZINI	178	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
13	VIA MAZZINI	178	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
14	VIA MAZZINI	178	S1	B.C.N.C. RIPOSTIGLIO COMUNE A TUTTI I SUB.
15	VIA MAZZINI	186	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
16	VIA MAZZINI	186	S1	B. C. N. C. LOCALE IMPIANTI ELETTRICI COMUNE A TUTTI I SUB.
17	VIA MAZZINI	186	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
18	VIA MAZZINI	182	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
19	VIA MAZZINI	182	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
20	VIA MAZZINI	192	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE A TUTTI I SUB.
39	VIA MAZZINI	192	S1	B. C. N. C. LOCALE POMPE E VASCA PER IMPIANTO ANTINCENDIO COMUNE A TUTTI I SUB. MAPP. 235
40	VIA MAZZINI	190/1	T	B. C. N. C. VERDE CONDOMINIALE COMUNE A TUTTI I SUB.
41	VIA MAZZINI	190/1	T	B. C. N. C. PORTICATO A PIANO TERRA DI PROPRIETA' MAPP.235 E DI UTILIZZO DI TUTTI I SUB. DEI MAPP. 223/123/233/235

57	VIA MAZZINI	190	1-2 3-4		B. C. N. C. GALLERIE AI PIANI, TERRAZZO AL P3 E COPERTURA COMUNE A TUTTI I SUB.
123	VIA MAZZINI	182	4		B. C. N. C. CENTRALE TERMICA COMUNE A TUTTI I SUB
124	VIA MAZZINI	182	4		B. C. N. C. LOCALE GRUPPO ELETTROGENO COMUNE A TUTTI I SUB.
125	VIA MAZZINI	182	4		B. C. N. C. SPAZIO A PIANO COPERTURA RISERVATO ALL'INSTALLAZIONE DI IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO CENTRALIZZATO COMUNE A TUTTI I SUB.

B11.5 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Sassuolo, relativamente al **complesso** ove sono inserite le porzioni immobiliari oggetto della presente stima, è stato possibile appurare che lo stesso è stato edificato in data successiva il 01.09.1967. Sono in particolare state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 85, P.E. n. 1996/225 del 19.06.1997, per la *costruzione di un fabbricato commerciale – direzionale*;
- Concessione edilizia n. 1999/910 del 24.06.2000 per *varianti non essenziali* alla suesposta concessione edilizia;
- Concessione edilizia n. 2001/558 del 19.09.2001 per *variante in corso d'opera gratuita* con relativa agibilità parziale Prot. n. 16780 del 30.05.2003 maturata tramite silenzio assenso;
- DIA n. 2001/635 del 10.07.2001;
- DIA n. 2001/612 del 24.07.2001;
- DIA n. 2001/919 del 04.10.2001;
- DIA n. 2001/963 del 09.10.2001;
- DIA n. 2001/966 del 09.10.2001;
- DIA n. 2001/995 del 17.10.2001;
- Concessione edilizia n. 2001/767 del 24.10.2001 per *variante essenziale con cambio d'uso da*

esercizio commerciale di vicinato a ufficio;

- Variante non essenziale n. 2001/872 del 31.01.2002;
- DIA n. 2002/171 del 26.03.2002;
- Concessione edilizia n. 2002/967 del 17.02.2003 per *ultimazione delle opere non eseguite nei termini di validità della concessione edilizia di cui alle P.E. n. 1996/225;*
- DIA n. 825/04 del 27.11.2004, Prot. n. 41820, per *variazioni minori in corso d'opera di cui all'art. 19*, con relativo certificato di conformità edilizia ed agibilità che si ritiene maturato tramite silenzio / assenso;
- DIA n. 8/2006 del 11.01.2006, Prot. n. 815, per il *completamento di magazzini di pertinenza al piano interrato, esercizi commerciali di vicinato non alimentari al piano terra e al piano primo, uffici al piano secondo e piano terzo;*
- DIA n. 570/2008 del 17.12.2008 per il *completamento delle opere ancora da eseguire nel fabbricato commerciale – direzionale "Somada"* con relativo certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale che si ritiene maturato tramite silenzio / assenso.

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico comunale; si precisa che alcuni dei titoli suesposti risultano essere decaduti senza una formale comunicazione di "archivio pratica".

B11.6 Conformità urbanistica e catastale

Come evidenziato in sede descrittiva, trattasi di unità immobiliare allo stato grezzo e pertanto priva di agibilità; il futuro acquirente avrà l'onere di depositare idonea pratica edilizia per il completamento delle opere e l'ottenimento dell'agibilità, nonché di provvedere ad accatastamento tramite procedura docfa.

Di tali circostanze, e dei relativi costi presunti, si è già tenuto presente al momento della

valutazione immobiliare.

B11.7 Sviluppo delle superfici commerciali

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

Ufficio allo stato grezzo mq 75,00

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.

B11.8 Stima dei beni

Alla luce del criterio di stima utilizzato ed in considerazione delle limitazioni dettagliatamente riportate nei precedenti capitoli 3.0 e 3.1 che si intendono qui integralmente riportati, per porzioni immobiliari aventi analoghe caratteristiche costruttive e dimensionali rispetto a quelle in esame, nello stato grezzo in cui attualmente si trovano, quindi con oneri di completamento integralmente a carico del futuro acquirente, le indagini effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori di riferimento:

- €. 435,00 / €. 485,00 al mq di superficie commerciale.

Trattandosi di procedura fallimentare, lo scrivente ritiene opportuno considerare valori minimi o molto vicini ai minimi così come individuati nell'intervallo suesposto, ottenendo quindi la seguente valutazione:

Lotto	Destinazione	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	SC (mq)	Valutazione
B11	Ufficio al grezzo	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 190/C Piano 3	29	235	120	75	33.000,00 €

LOTTO B12 – ufficio allo stato grezzo in Sassuolo, via Mazzini n. 190/B

Come indicando nel precedente Cap. 6.0, il bene in esame è oggetto della procedura esecutiva n. 38-2018 avanti il Tribunale di Modena ed è quindi stato periziato nel caso lo stesso dovesse rientrare nella disponibilità della procedura fallimentare a seguito di rinuncia del creditore procedente nelle more della richiamata esecuzione immobiliare.

B12.1 Identificazione catastale

Presso l'Agenda del Territorio, i beni costituenti il Lotto in esame risultano essere interamente allibrati alla [REDACTED] ed identificati come segue.

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Cons.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 190/B Piano 3	29	235	121	cat. F/3			

B12.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di un ufficio allo stato grezzo posto all'interno di un maggiore complesso polifunzionale, edificato negli anni '90 e denominato "Somada", sito in Sassuolo (Mo), via Mazzini n. 190/B, posto a circa 700 metri dal centro storico cittadino e comodo alla principale arteria viaria locale (circonvallazione).

L'edificio presenta pianta a forma triangolare e si erge per quattro piani fuori terra oltre ad un interrato, con un nucleo centrale scoperto adibito a verde ed una doppia scala elicoidale di rappresentanza¹³, posta su via Mazzini, entro la quale è ubicato un ascensore panoramico non funzionante.

Il fabbricato è costruito con struttura portante in cemento armato e tamponamenti in laterizio

¹³ Il complesso è servito da ulteriori n. 3 scale di servizio con relativi ascensori.

termoresistente e/o a cassa vuota, solai in latero-cemento, copertura prevalentemente a terrazza con alloggiamento delle centrali tecnologiche per la produzione dei fluidi caldi e freddi per la climatizzazione dei vari piani ed infissi esterni (finestre e vetrine) realizzati con telai in lega leggera verniciata e vetri camera.

Il compendio sorge su di un lotto di forma trapezoidale in parte asfaltata ed in parte in betonelle autobloccanti, sostanzialmente adibita a parcheggi di uso pubblico e relativa viabilità; la pavimentazione dei percorsi pedonali del complesso è in porfido e ceramica.

L'ufficio oggetto di valutazione, posto al piano terzo ed accessibile tramite porta a vetri con telaio in alluminio, si presenta totalmente al grezzo, privo della parete divisoria rispetto agli adiacenti locali identificati ai Sub. 120 (precedente Lotto B11) e 122 (successivo Lotto B13), senza impianti tecnologici, caldaia, intonaci, pavimenti, rivestimenti, ecc... In sostanza sono presenti solo le finestrate e le vetrate verso la galleria interna.

La porzione immobiliare versa in sostanziale stato di abbandono e pertanto lo stato manutentivo del bene è da considerarsi mediocre a differenza di quello del complesso ove è inserito che può essere considerato discreto; in sede di sopralluogo sono inoltre state rilevate tracce di infiltrazioni attive provenienti dalla copertura soprastante.

B12.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo i beni in argomento risultavano essere liberi da cose e/o persone.

B12.4 Provenienza, confini e parti comuni

In base alle indagini svolte presso la sede della fallita, l'area su cui è stato edificato il complesso immobiliare ove sono inseriti i beni in esame è pervenuta alla medesima a seguito di compravendita a ministero Notaio dott. Sergio Nicolini in data 14.07.1976 rep. 27153/4720,

trascritto a Modena il 09.08.1976 al n. 9055 di R.P.

L'ufficio confina con vuoto su area esterna, residue ragioni della fallita su due lati e galleria comune; salvo se altri.

Competono al bene 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 eventualmente meglio evidenziati nel rogito di provenienza. Per mera completezza di relazione si riporta di seguito uno stralcio dell'elaborato planimetrico ove vengono indicati i principali BCNC del complesso:

1	via mazzini	190/1	S1	B. C. N. C. PARCHEGGI DI PERTINENZA AD USO PUBBLICO COMUNI A TUTTI I SUB.
2	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. BUFFE DI AREAZIONE COMUNI A TUTTI I SUB.
3	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE AI SUB 3-4-5.
4	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. CABINA ENEL USO PUBBLICO
5	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. LOCALE MISURAZIONE ENEL
6	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. CABINA ENEL PRIVATA COMUNE A TUTTI I SUB.
7	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. LOCALE RIDUTTORE GAS COMUNE A TUTTI I SUB.
8	VIA MAZZINI	190	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. ASCENSORE E SCALA PANORAMICA COMUNE A TUTTI I SUB.
9	VIA MAZZINI	190	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE A TUTTI I SUB.
10	VIA MAZZINI	190	S1	B. C. N. C. VANO MACCHINE ASCENSORE PANORAMICO COMUNE A TUTTI I SUB.
11	VIA MAZZINI	190	S1	B.C.N.C. RIPOSTIGLIO COMUNE A TUTTI I SUB.
12	VIA MAZZINI	178	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
13	VIA MAZZINI	178	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
14	VIA MAZZINI	178	S1	B.C.N.C. RIPOSTIGLIO COMUNE A TUTTI I SUB.
15	VIA MAZZINI	186	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
16	VIA MAZZINI	186	S1	B. C. N. C. LOCALE IMPIANTI ELETTRICI COMUNE A TUTTI I SUB.
17	VIA MAZZINI	186	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
18	VIA MAZZINI	182	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
19	VIA MAZZINI	182	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
20	VIA MAZZINI	192	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE A TUTTI I SUB.
39	VIA MAZZINI	192	S1	B. C. N. C. LOCALE POMPE E VASCA PER IMPIANTO ANTINCENDIO COMUNE A TUTTI I SUB. MAPP. 235
40	VIA MAZZINI	190/1	T	B. C. N. C. VERDE CONDOMINIALE COMUNE A TUTTI I SUB.
41	VIA MAZZINI	190/1	T	B. C. N. C. PORTICATO A PIANO TERRA DI PROPRIETA' MAPP.235 E DI UTILIZZO DI TUTTI I SUB. DEI MAPP. 223/123/233/235

57	VIA MAZZINI	190	1-2 3-4		B. C. N. C. GALLERIE AI PIANI, TERRAZZO AL P3 E COPERTURA COMUNE A TUTTI I SUB.
123	VIA MAZZINI	182	4		B. C. N. C. CENTRALE TERMICA COMUNE A TUTTI I SUB
124	VIA MAZZINI	182	4		B. C. N. C. LOCALE GRUPPO ELETTROGENO COMUNE A TUTTI I SUB.
125	VIA MAZZINI	182	4		B. C. N. C. SPAZIO A PIANO COPERTURA RISERVATO ALL'INSTALLAZIONE DI IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO CENTRALIZZATO COMUNE A TUTTI I SUB.

B12.5 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Sassuolo, relativamente al **complesso** ove sono inserite le porzioni immobiliari oggetto della presente stima, è stato possibile appurare che lo stesso è stato edificato in data successiva il 01.09.1967. Sono in particolare state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 85, P.E. n. 1996/225 del 19.06.1997, per la *costruzione di un fabbricato commerciale – direzionale*;
- Concessione edilizia n. 1999/910 del 24.06.2000 per *varianti non essenziali* alla suesposta concessione edilizia;
- Concessione edilizia n. 2001/558 del 19.09.2001 per *variante in corso d'opera gratuita* con relativa agibilità parziale Prot. n. 16780 del 30.05.2003 maturata tramite silenzio assenso;
- DIA n. 2001/635 del 10.07.2001;
- DIA n. 2001/612 del 24.07.2001;
- DIA n. 2001/919 del 04.10.2001;
- DIA n. 2001/963 del 09.10.2001;
- DIA n. 2001/966 del 09.10.2001;
- DIA n. 2001/995 del 17.10.2001;
- Concessione edilizia n. 2001/767 del 24.10.2001 per *variante essenziale con cambio d'uso da*

esercizio commerciale di vicinato a ufficio;

- Variante non essenziale n. 2001/872 del 31.01.2002;
- DIA n. 2002/171 del 26.03.2002;
- Concessione edilizia n. 2002/967 del 17.02.2003 per *ultimazione delle opere non eseguite nei termini di validità della concessione edilizia di cui alle P.E. n. 1996/225;*
- DIA n. 825/04 del 27.11.2004, Prot. n. 41820, per *variazioni minori in corso d'opera di cui all'art. 19*, con relativo certificato di conformità edilizia ed agibilità che si ritiene maturato tramite silenzio / assenso;
- DIA n. 8/2006 del 11.01.2006, Prot. n. 815, per il *completamento di magazzini di pertinenza al piano interrato, esercizi commerciali di vicinato non alimentari al piano terra e al piano primo, uffici al piano secondo e piano terzo;*
- DIA n. 570/2008 del 17.12.2008 per il *completamento delle opere ancora da eseguire nel fabbricato commerciale – direzionale "Somada"* con relativo certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale che si ritiene maturato tramite silenzio / assenso.

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico comunale; si precisa che alcuni dei titoli suesposti risultano essere decaduti senza una formale comunicazione di "archivio pratica".

B12.6 Conformità urbanistica e catastale

Come evidenziato in sede descrittiva, trattasi di unità immobiliare allo stato grezzo e pertanto priva di agibilità; il futuro acquirente avrà l'onere di depositare idonea pratica edilizia per il completamento delle opere e l'ottenimento dell'agibilità, nonché di provvedere ad accatastamento tramite procedura docfa.

Di tali circostanze, e dei relativi costi presunti, si è già tenuto presente al momento della

valutazione immobiliare.

B12.7 Sviluppo delle superfici commerciali

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

Ufficio allo stato grezzo mq 75,00

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.

B12.8 Stima dei beni

Alla luce del criterio di stima utilizzato ed in considerazione delle limitazioni dettagliatamente riportate nei precedenti capitoli 3.0 e 3.1 che si intendono qui integralmente riportati, per porzioni immobiliari aventi analoghe caratteristiche costruttive e dimensionali rispetto a quelle in esame, nello stato grezzo in cui attualmente si trovano, quindi con oneri di completamento integralmente a carico del futuro acquirente, le indagini effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori di riferimento:

- € 435,00 / € 485,00 al mq di superficie commerciale.

Trattandosi di procedura fallimentare, lo scrivente ritiene opportuno considerare valori minimi o molto vicini ai minimi così come individuati nell'intervallo suesposto, ottenendo quindi la seguente valutazione:

Lotto	Destinazione	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	SC (mq)	Valutazione
B12	Ufficio al grezzo	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 190/B Piano 3	29	235	121	75	33.000,00 €

LOTTO B13 – ufficio allo stato grezzo in Sassuolo, via Mazzini n. 190/A

Come indicando nel precedente Cap. 6.0, il bene in esame è oggetto della procedura esecutiva n. 38-2018 avanti il Tribunale di Modena ed è quindi stato periziato nel caso lo stesso dovesse rientrare nella disponibilità della procedura fallimentare a seguito di rinuncia del creditore procedente nelle more della richiamata esecuzione immobiliare.

B13.1 Identificazione catastale

Presso l'Agenda del Territorio, i beni costituenti il Lotto in esame risultano essere interamente allibrati alla [REDACTED] l. ed identificati come segue.

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Cons.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 190/A Piano 3	29	235	122	cat. F/3			

B13.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di un ufficio allo stato grezzo posto all'interno di un maggiore complesso polifunzionale, edificato negli anni '90 e denominato "Somada", sito in Sassuolo (Mo), via Mazzini n. 190/A, posto a circa 700 metri dal centro storico cittadino e comodo alla principale arteria viaria locale (circonvallazione).

L'edificio presenta pianta a forma triangolare e si erge per quattro piani fuori terra oltre ad un interrato, con un nucleo centrale scoperto adibito a verde ed una doppia scala elicoidale di rappresentanza¹⁴, posta su via Mazzini, entro la quale è ubicato un ascensore panoramico non funzionante.

Il fabbricato è costruito con struttura portante in cemento armato e tamponamenti in laterizio

¹⁴ Il complesso è servito da ulteriori n. 3 scale di servizio con relativi ascensori.

termoresistente e/o a cassa vuota, solai in latero-cemento, copertura prevalentemente a terrazza con alloggiamento delle centrali tecnologiche per la produzione dei fluidi caldi e freddi per la climatizzazione dei vari piani ed infissi esterni (finestre e vetrine) realizzati con telai in lega leggera verniciata e vetri camera.

Il compendio sorge su di un lotto di forma trapezoidale in parte asfaltata ed in parte in betonelle autobloccanti, sostanzialmente adibita a parcheggi di uso pubblico e relativa viabilità; la pavimentazione dei percorsi pedonali del complesso è in porfido e ceramica.

L'ufficio oggetto di valutazione, posto al piano terzo ed accessibile tramite porta a vetri con telaio in alluminio, si presenta totalmente al grezzo, privo della parete divisoria rispetto all'adiacente locale identificato al Sub. 121 (precedente Lotto B12), senza impianti tecnologici, caldaia, intonaci, pavimenti, rivestimenti, ecc... In sostanza sono presenti solo le finestrate e le vetrate verso la galleria interna.

La porzione immobiliare versa in sostanziale stato di abbandono e pertanto lo stato manutentivo del bene è da considerarsi mediocre a differenza di quello del complesso ove è inserito che può essere considerato discreto; in sede di sopralluogo sono inoltre state rilevate tracce di infiltrazioni attive provenienti dalla copertura soprastante.

B13.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo i beni in argomento risultavano essere liberi da cose e/o persone.

B13.4 Provenienza, confini e parti comuni

In base alle indagini svolte presso la sede della fallita, l'area su cui è stato edificato il complesso immobiliare ove sono inseriti i beni in esame è pervenuta alla medesima a seguito di compravendita a ministero Notaio dott. Sergio Nicolini in data 14.07.1976 rep. 27153/4720,

trascritto a Modena il 09.08.1976 al n. 9055 di R.P.

L'ufficio confina con vuoto su area esterna, galleria comune su due lati, e residue ragioni della fallita; salvo se altri.

Competono al bene 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 eventualmente meglio evidenziati nel rogito di provenienza. Per mera completezza di relazione si riporta di seguito uno stralcio dell'elaborato planimetrico ove vengono indicati i principali BCNC del complesso:

1	via mazzini	190/1	S1	B. C. N. C. PARCHEGGI DI PERTINENZA AD USO PUBBLICO COMUNI A TUTTI I SUB.
2	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. BUFTE DI AREAZIONE COMUNI A TUTTI I SUB.
3	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE AI SUB 3-4-5.
4	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. CABINA ENEL USO PUBBLICO
5	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. LOCALE MISURAZIONE ENEL
6	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. CABINA ENEL PRIVATA COMUNE A TUTTI I SUB.
7	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. LOCALE RIDUTTORE GAS COMUNE A TUTTI I SUB.
8	VIA MAZZINI	190	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. ASCENSORE E SCALA PANORAMICA COMUNE A TUTTI I SUB.
9	VIA MAZZINI	190	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE A TUTTI I SUB.
10	VIA MAZZINI	190	S1	B. C. N. C. VANO MACCHINE ASCENSORE PANORAMICO COMUNE A TUTTI I SUB.
11	VIA MAZZINI	190	S1	B.C.N.C. RIPOSTIGLIO COMUNE A TUTTI I SUB.
12	VIA MAZZINI	178	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
13	VIA MAZZINI	178	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
14	VIA MAZZINI	178	S1	B.C.N.C. RIPOSTIGLIO COMUNE A TUTTI I SUB.
15	VIA MAZZINI	186	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
16	VIA MAZZINI	186	S1	B. C. N. C. LOCALE IMPIANTI ELETTRICI COMUNE A TUTTI I SUB.
17	VIA MAZZINI	186	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
18	VIA MAZZINI	182	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
19	VIA MAZZINI	182	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
20	VIA MAZZINI	192	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE A TUTTI I SUB.
39	VIA MAZZINI	192	S1	B. C. N. C. LOCALE POMPE E VASCA PER IMPIANTO ANTINCENDIO COMUNE A TUTTI I SUB. MAPP. 235
40	VIA MAZZINI	190/1	T	B. C. N. C. VERDE CONDOMINIALE COMUNE A TUTTI I SUB.
41	VIA MAZZINI	190/1	T	B. C. N. C. PORTICATO A PIANO TERRA DI PROPRIETA' MAPP.235 E DI UTILIZZO DI TUTTI I SUB. DEI MAPP. 223/123/233/235

57	VIA MAZZINI	190	1-2 3-4		B. C. N. C. GALLERIE AI PIANI, TERRAZZO AL P3 E COPERTURA COMUNE A TUTTI I SUB.
123	VIA MAZZINI	182	4		B. C. N. C. CENTRALE TERMICA COMUNE A TUTTI I SUB
124	VIA MAZZINI	182	4		B. C. N. C. LOCALE GRUPPO ELETTROGENO COMUNE A TUTTI I SUB.
125	VIA MAZZINI	182	4		B. C. N. C. SPAZIO A PIANO COPERTURA RISERVATO ALL'INSTALLAZIONE DI IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO CENTRALIZZATO COMUNE A TUTTI I SUB.

B13.5 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Sassuolo, relativamente al **complesso** ove sono inserite le porzioni immobiliari oggetto della presente stima, è stato possibile appurare che lo stesso è stato edificato in data successiva il 01.09.1967. Sono in particolare state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 85, P.E. n. 1996/225 del 19.06.1997, per la *costruzione di un fabbricato commerciale – direzionale*;
- Concessione edilizia n. 1999/910 del 24.06.2000 per *varianti non essenziali* alla suesposta concessione edilizia;
- Concessione edilizia n. 2001/558 del 19.09.2001 per *variante in corso d'opera gratuita* con relativa agibilità parziale Prot. n. 16780 del 30.05.2003 maturata tramite silenzio assenso;
- DIA n. 2001/635 del 10.07.2001;
- DIA n. 2001/612 del 24.07.2001;
- DIA n. 2001/919 del 04.10.2001;
- DIA n. 2001/963 del 09.10.2001;
- DIA n. 2001/966 del 09.10.2001;
- DIA n. 2001/995 del 17.10.2001;
- Concessione edilizia n. 2001/767 del 24.10.2001 per *variante essenziale con cambio d'uso da*

esercizio commerciale di vicinato a ufficio;

- Variante non essenziale n. 2001/872 del 31.01.2002;
- DIA n. 2002/171 del 26.03.2002;
- Concessione edilizia n. 2002/967 del 17.02.2003 per *ultimazione delle opere non eseguite nei termini di validità della concessione edilizia di cui alle P.E. n. 1996/225;*
- DIA n. 825/04 del 27.11.2004, Prot. n. 41820, per *variazioni minori in corso d'opera di cui all'art. 19*, con relativo certificato di conformità edilizia ed agibilità che si ritiene maturato tramite silenzio / assenso;
- DIA n. 8/2006 del 11.01.2006, Prot. n. 815, per il *completamento di magazzini di pertinenza al piano interrato, esercizi commerciali di vicinato non alimentari al piano terra e al piano primo, uffici al piano secondo e piano terzo;*
- DIA n. 570/2008 del 17.12.2008 per il *completamento delle opere ancora da eseguire nel fabbricato commerciale – direzionale "Somada"* con relativo certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale che si ritiene maturato tramite silenzio / assenso.

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico comunale; si precisa che alcuni dei titoli suesposti risultano essere decaduti senza una formale comunicazione di "archivio pratica".

B13.6 Conformità urbanistica e catastale

Come evidenziato in sede descrittiva, trattasi di unità immobiliare allo stato grezzo e pertanto priva di agibilità; il futuro acquirente avrà l'onere di depositare idonea pratica edilizia per il completamento delle opere e l'ottenimento dell'agibilità, nonché di provvedere ad accatastamento tramite procedura docfa.

Di tali circostanze, e dei relativi costi presunti, si è già tenuto presente al momento della

valutazione immobiliare.

B13.7 Sviluppo delle superfici commerciali

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

Ufficio allo stato grezzo mq 95,00

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.

B13.8 Stima dei beni

Alla luce del criterio di stima utilizzato ed in considerazione delle limitazioni dettagliatamente riportate nei precedenti capitoli 3.0 e 3.1 che si intendono qui integralmente riportati, per porzioni immobiliari aventi analoghe caratteristiche costruttive e dimensionali rispetto a quelle in esame, nello stato grezzo in cui attualmente si trovano, quindi con oneri di completamento integralmente a carico del futuro acquirente, le indagini effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori di riferimento:

- €. 435,00 / €. 485,00 al mq di superficie commerciale.

Trattandosi di procedura fallimentare, lo scrivente ritiene opportuno considerare valori minimi o molto vicini ai minimi così come individuati nell'intervallo suesposto, ottenendo quindi la seguente valutazione:

Lotto	Destinazione	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	SC (mq)	Valutazione
B13	Ufficio al grezzo	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 190/A Piano 3	29	235	122	95	41.000,00 €

LOTTO B14 – magazzino in Sassuolo, via Mazzini n. 192

B14.1 Identificazione catastale

Presso l'Agenda del Territorio, i beni costituenti il Lotto in esame risultano essere interamente allibrati alla [REDACTED] ed identificati come segue.

Cat.	Titolarietà	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Cons.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 192 Piano S1	29	235	38	cat. C/2	11	40 mq	Euro:115,69

B14.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di un magazzino posto all'interno di un maggiore complesso polifunzionale, edificato negli anni '90 e denominato "Somada", sito in Sassuolo (Mo), via Mazzini n. 192, posto a circa 700 metri dal centro storico cittadino e comodo alla principale arteria viaria locale (circonvallazione).

L'edificio presenta pianta a forma triangolare e si erge per quattro piani fuori terra oltre ad un interrato, con un nucleo centrale scoperto adibito a verde ed una doppia scala elicoidale di rappresentanza¹⁵, posta su via Mazzini, entro la quale è ubicato un ascensore panoramico non funzionante.

Il fabbricato è costruito con struttura portante in cemento armato e tamponamenti in laterizio termoresistente e/o a cassa vuota, solai in latero-cemento, copertura prevalentemente a terrazza con alloggiamento delle centrali tecnologiche per la produzione dei fluidi caldi e freddi per la climatizzazione dei vari piani ed infissi esterni (finestre e vetrine) realizzati con telai in lega leggera verniciata e vetri camera.

¹⁵ Il complesso è servito da ulteriori n. 3 scale di servizio con relativi ascensori.

Il compendio sorge su di un lotto di forma trapezoidale in parte asfaltata ed in parte in betonelle autobloccanti, sostanzialmente adibita a parcheggi di uso pubblico e relativa viabilità; la pavimentazione dei percorsi pedonali del complesso è in porfido e ceramica.

Il magazzino oggetto di valutazione, posto al piano interrato ed accessibile tramite porta REI, si presenta totalmente al grezzo e priva di dotazioni impiantistiche, con evidenti fenomeni infiltrativi in atto, ragionevolmente provenienti dal piano strada, che rendono i locali sostanzialmente inutilizzabili senza adeguati interventi di eliminazione dei vizi esistenti.

La porzione immobiliare versa in sostanziale stato di abbandono e, in virtù delle copiose infiltrazioni rilevate, lo stato manutentivo del bene è da considerarsi molto scarso a differenza di quello del complesso ove è inserito che può essere considerato discreto.

B14.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo i beni in argomento risultavano essere liberi da cose e/o persone.

B14.4 Provenienza, confini e parti comuni

In base alle indagini svolte presso la sede della fallita, l'area su cui è stato edificato il complesso immobiliare ove sono inseriti i beni in esame è pervenuta alla medesima a seguito di compravendita a ministero Notaio dott. Sergio Nicolini in data 14.07.1976 rep. 27153/4720, trascritto a Modena il 09.08.1976 al n. 9055 di R.P.

Il magazzino confina con terrapieno, altre ragioni di cui al Sub. 39 della Part. 235 del Fg. 29, corridoio comune ed altre ragioni di cui al Sub. 37 della Part. 235 del Fg. 29; salvo se altri.

Competono al bene 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 eventualmente meglio evidenziati nel rogito di provenienza. Per mera

completezza di relazione si riporta di seguito uno stralcio dell'elaborato planimetrico ove vengono indicati i principali BCNC del complesso:

1	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. PARCHEGGI DI PERTINENZA AD USO PUBBLICO COMUNI A TUTTI I SUB.
2	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. BUFFE DI AREAZIONE COMUNI A TUTTI I SUB.
3	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE AI SUB 3-4-5.
4	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. CABINA ENEL USO PUBBLICO
5	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. LOCALE MISURAZIONE ENEL
6	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. CABINA ENEL PRIVATA COMUNE A TUTTI I SUB.
7	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. LOCALE RIDUTTORE GAS COMUNE A TUTTI I SUB.
8	VIA MAZZINI	190	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. ASCENSORE E SCALA PANORAMICA COMUNE A TUTTI I SUB.
9	VIA MAZZINI	190	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE A TUTTI I SUB.
10	VIA MAZZINI	190	S1	B. C. N. C. VANO MACCHINE ASCENSORE PANORAMICO COMUNE A TUTTI I SUB.
11	VIA MAZZINI	190	S1	B.C.N.C. RIPOSTIGLIO COMUNE A TUTTI I SUB.
12	VIA MAZZINI	178	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
13	VIA MAZZINI	178	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
14	VIA MAZZINI	178	S1	B.C.N.C. RIPOSTIGLIO COMUNE A TUTTI I SUB.
15	VIA MAZZINI	186	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
16	VIA MAZZINI	186	S1	B. C. N. C. LOCALE IMPIANTI ELETTRICI COMUNE A TUTTI I SUB.
17	VIA MAZZINI	186	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
18	VIA MAZZINI	182	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
19	VIA MAZZINI	182	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
20	VIA MAZZINI	192	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE A TUTTI I SUB.
39	VIA MAZZINI	192	S1	B. C. N. C. LOCALE POMPE E VASCA PER IMPIANTO ANTINCENDIO COMUNE A TUTTI I SUB. MAPPALE 235
40	VIA MAZZINI	190/1	T	B. C. N. C. VERDE CONDOMINIALE COMUNE A TUTTI I SUB.
41	VIA MAZZINI	190/1	T	B. C. N. C. PORTICATO A PIANO TERRA DI PROPRIETA' MAPP.235 E DI UTILIZZO DI TUTTI I SUB. DEI MAPP. 223/123/233/235
57	VIA MAZZINI	190	1-2 3-4	B. C. N. C. GALLERIE AI PIANI, TERRAZZO AL P3 E COPERTURA COMUNE A TUTTI I SUB.
123	VIA MAZZINI	182	4	B. C. N. C. CENTRALE TERMICA COMUNE A TUTTI I SUB
124	VIA MAZZINI	182	4	B. C. N. C. LOCALE GRUPPO ELETTROGENO COMUNE A TUTTI I SUB.
125	VIA MAZZINI	182	4	B. C. N. C. SPAZIO A PIANO COPERTURA RISERVATO ALL'INSTALLAZIONE DI IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO CENTRALIZZATO COMUNE A TUTTI I SUB.

B14.5 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Sassuolo, relativamente al

complesso ove sono inserite le porzioni immobiliari oggetto della presente stima, è stato possibile appurare che lo stesso è stato edificato in data successiva il 01.09.1967. Sono in particolare state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 85, P.E. n. 1996/225 del 19.06.1997, per la *costruzione di un fabbricato commerciale – direzionale*;
- Concessione edilizia n. 1999/910 del 24.06.2000 per *varianti non essenziali* alla suesposta concessione edilizia;
- Concessione edilizia n. 2001/558 del 19.09.2001 per *variante in corso d’opera gratuita* con relativa agibilità parziale Prot. n. 16780 del 30.05.2003 maturata tramite silenzio assenso;
- DIA n. 2001/635 del 10.07.2001;
- DIA n. 2001/612 del 24.07.2001;
- DIA n. 2001/919 del 04.10.2001;
- DIA n. 2001/963 del 09.10.2001;
- DIA n. 2001/966 del 09.10.2001;
- DIA n. 2001/995 del 17.10.2001;
- Concessione edilizia n. 2001/767 del 24.10.2001 per *variante essenziale con cambio d’uso da esercizio commerciale di vicinato a ufficio*;
- Variante non essenziale n. 2001/872 del 31.01.2002;
- DIA n. 2002/171 del 26.03.2002;
- Concessione edilizia n. 2002/967 del 17.02.2003 per *ultimazione delle opere non eseguite nei termini di validità della concessione edilizia di cui alle P.E. n. 1996/225*;
- DIA n. 825/04 del 27.11.2004, Prot. n. 41820, per *variazioni minori in corso d’opera di cui*

all'art. 19, con relativo certificato di conformità edilizia ed agibilità che si ritiene maturato tramite silenzio / assenso;

- DIA n. 8/2006 del 11.01.2006, Prot. n. 815, per il *completamento di magazzini di pertinenza al piano interrato, esercizi commerciali di vicinato non alimentari al piano terra e al piano primo, uffici al piano secondo e piano terzo;*
- DIA n. 570/2008 del 17.12.2008 per il *completamento delle opere ancora da eseguire nel fabbricato commerciale – direzionale “Somada” con relativo certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale che si ritiene maturato tramite silenzio / assenso.*

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico comunale; si precisa che alcuni dei titoli suesposti risultano essere decaduti senza una formale comunicazione di “archivio pratica”.

B14.6 Conformità urbanistica e catastale

Il sopralluogo effettuato ha permesso di rilevare la sostanziale coincidenza dello stato di fatto sia rispetto allo stato legittimato, sia rispetto alla planimetria catastale.

B14.7 Sviluppo delle superfici commerciali

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

Magazzino	mq	43,00
-----------	----	-------

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.

B14.8 Stima dei beni

Alla luce del criterio di stima utilizzato ed in considerazione delle limitazioni dettagliatamente

riportate nei precedenti capitoli 3.0 e 3.1 che si intendono qui integralmente riportati, per porzioni immobiliari aventi analoghe caratteristiche costruttive e dimensionali rispetto a quelle in esame, le indagini effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori di riferimento:

- € 8.000,00 / € 11.000,00 a corpo.

In considerazione dello stato manutentivo e trattandosi di procedura fallimentare, lo scrivente ritiene opportuno considerare valori minimi così come individuati nell'intervallo suesposto, ottenendo quindi la seguente valutazione:

Lotto	Destinazione	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	SC (mq)	Valutazione
B14	Magazzino	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 192 Piano S1	29	235	38	43	8.000,00 €

LOTTO B15 – negozio allo stato grezzo in Sassuolo, via Mazzini n. 184/B

B15.1 Identificazione catastale

Presso l'Agenda del Territorio, i beni costituenti il Lotto in esame risultano essere interamente allibrati alla [redacted] ed identificati come segue.

Cat.	Titolarietà	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Cons.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 184/B Piano T	29	235	46	cat. F/3			

B15.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di un negozio allo stato grezzo posto all'interno di un maggiore complesso polifunzionale, edificato negli anni '90 e denominato "Somada", sito in Sassuolo (Mo), via Mazzini n. 184/B, posto a circa 700 metri dal centro storico cittadino e comodo alla principale arteria viaria locale (circonvallazione).

L'edificio presenta pianta a forma triangolare e si erge per quattro piani fuori terra oltre ad un interrato, con un nucleo centrale scoperto adibito a verde ed una doppia scala elicoidale di rappresentanza¹⁶, posta su via Mazzini, entro la quale è ubicato un ascensore panoramico non funzionante.

Il fabbricato è costruito con struttura portante in cemento armato e tamponamenti in laterizio termoresistente e/o a cassa vuota, solai in latero-cemento, copertura prevalentemente a terrazza con alloggiamento delle centrali tecnologiche per la produzione dei fluidi caldi e freddi per la climatizzazione dei vari piani ed infissi esterni (finestre e vetrine) realizzati con telai in lega leggera verniciata e vetri camera.

¹⁶ Il complesso è servito da ulteriori n. 3 scale di servizio con relativi ascensori.

Il compendio sorge su di un lotto di forma trapezoidale in parte asfaltata ed in parte in betonelle autobloccanti, sostanzialmente adibita a parcheggi di uso pubblico e relativa viabilità; la pavimentazione dei percorsi pedonali del complesso è in porfido e ceramica.

Il negozio oggetto di valutazione, posto al piano terra ed accessibile tramite porta a vetri con telaio in alluminio, si presenta totalmente al grezzo, privo della parete divisoria rispetto all'adiacente locale identificato al Sub. 47 (successivo Lotto B16), senza impianti tecnologici, caldaia, intonaci, pavimenti, rivestimenti, ecc... In sostanza sono presenti solo le finestrate e le vetrate verso la galleria interna nonché le pareti interne per la realizzazione di antibagno e w.c.

La porzione immobiliare versa in sostanziale stato di abbandono e pertanto lo stato manutentivo del bene è da considerarsi mediocre a differenza di quello del complesso ove è inserito che può essere considerato discreto.

B15.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo i beni in argomento risultavano essere liberi da persone ma occupato da pochi arredi ed attrezzature da ufficio di proprietà della fallita ed oggetto di inventario. Trattandosi di beni di limitato valore e scarsa appetibilità commerciale, per economia di procedura si consiglierebbe di procedere a **vendita congiunta** con il presente Lotto B15.

B15.4 Provenienza, confini e parti comuni

In base alle indagini svolte presso la sede della fallita, l'area su cui è stato edificato il complesso immobiliare ove sono inseriti i beni in esame è pervenuta alla medesima a seguito di compravendita a ministero Notaio dott. Sergio Nicolini in data 14.07.1976 rep. 27153/4720, trascritto a Modena il 09.08.1976 al n. 9055 di R.P.

Il negozio confina con area esterna, residue ragioni della fallita, galleria comune ed altre ragioni di cui al Sub. 137 della Part. 235 del Fg. 29; salvo se altri.

Competono al bene 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 eventualmente meglio evidenziati nel rogito di provenienza. Per mera completezza di relazione si riporta di seguito uno stralcio dell'elaborato planimetrico ove vengono indicati i principali BCNC del complesso:

1	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. PARCHEGGI DI PERTINENZA AD USO PUBBLICO COMUNI A TUTTI I SUB.
2	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. BUFTE DI AREA AZIONE COMUNI A TUTTI I SUB.
3	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE AI SUB 3-4-5.
4	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. CABINA ENEL USO PUBBLICO
5	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. LOCALE MISURAZIONE ENEL
6	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. CABINA ENEL PRIVATA COMUNE A TUTTI I SUB.
7	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. LOCALE RIDUTTORE GAS COMUNE A TUTTI I SUB.
8	VIA MAZZINI	190	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. ASCENSORE E SCALA PANORAMICA COMUNE A TUTTI I SUB.
9	VIA MAZZINI	190	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE A TUTTI I SUB.
10	VIA MAZZINI	190	S1	B. C. N. C. VANO MACCHINE ASCENSORE PANORAMICO COMUNE A TUTTI I SUB.
11	VIA MAZZINI	190	S1	B.C.N.C. RIPOSTIGLIO COMUNE A TUTTI I SUB.
12	VIA MAZZINI	178	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
13	VIA MAZZINI	178	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
14	VIA MAZZINI	178	S1	B.C.N.C. RIPOSTIGLIO COMUNE A TUTTI I SUB.
15	VIA MAZZINI	186	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
16	VIA MAZZINI	186	S1	B. C. N. C. LOCALE IMPIANTI ELETTRICI COMUNE A TUTTI I SUB.
17	VIA MAZZINI	186	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
18	VIA MAZZINI	182	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
19	VIA MAZZINI	182	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
20	VIA MAZZINI	192	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE A TUTTI I SUB.
39	VIA MAZZINI	192	S1	B. C. N. C. LOCALE POMPE E VASCA PER IMPIANTO ANTINCENDIO COMUNE A TUTTI I SUB. MAPP. 235
40	VIA MAZZINI	190/1	T	B. C. N. C. VERDE CONDOMINIALE COMUNE A TUTTI I SUB.
41	VIA MAZZINI	190/1	T	B. C. N. C. PORTICATO A PIANO TERRA DI PROPRIETA' MAPP. 235 E DI UTILIZZO DI TUTTI I SUB. DEI MAPP. 223/123/233/235
57	VIA MAZZINI	190	1-2 3-4	B. C. N. C. GALLERIE AI PIANI, TERRAZZO AL P3 E COPERTURA COMUNE A TUTTI I SUB.

123	VIA MAZZINI	182	4	B. C. N. C. CENTRALE TERMICA COMUNE A TUTTI I SUB
124	VIA MAZZINI	182	4	B. C. N. C. LOCALE GRUPPO ELETTROGENO COMUNE A TUTTI I SUB.
125	VIA MAZZINI	182	4	B. C. N. C. SPAZIO A PIANO COPERTURA RISERVATO ALL'INSTALLAZIONE DI IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO CENTRALIZZATO COMUNE A TUTTI I SUB.

B15.5 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Sassuolo, relativamente al **complesso** ove sono inserite le porzioni immobiliari oggetto della presente stima, è stato possibile appurare che lo stesso è stato edificato in data successiva il 01.09.1967. Sono in particolare state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 85, P.E. n. 1996/225 del 19.06.1997, per la *costruzione di un fabbricato commerciale – direzionale*;
- Concessione edilizia n. 1999/910 del 24.06.2000 per *varianti non essenziali* alla suesposta concessione edilizia;
- Concessione edilizia n. 2001/558 del 19.09.2001 per *variante in corso d'opera gratuita* con relativa agibilità parziale Prot. n. 16780 del 30.05.2003 maturata tramite silenzio assenso;
- DIA n. 2001/635 del 10.07.2001;
- DIA n. 2001/612 del 24.07.2001;
- DIA n. 2001/919 del 04.10.2001;
- DIA n. 2001/963 del 09.10.2001;
- DIA n. 2001/966 del 09.10.2001;
- DIA n. 2001/995 del 17.10.2001;
- Concessione edilizia n. 2001/767 del 24.10.2001 per *variante essenziale con cambio d'uso da esercizio commerciale di vicinato a ufficio*;

- Variante non essenziale n. 2001/872 del 31.01.2002;
- DIA n. 2002/171 del 26.03.2002;
- Concessione edilizia n. 2002/967 del 17.02.2003 per *ultimazione delle opere non eseguite nei termini di validità della concessione edilizia di cui alle P.E. n. 1996/225*;
- DIA n. 825/04 del 27.11.2004, Prot. n. 41820, per *variazioni minori in corso d'opera di cui all'art. 19*, con relativo certificato di conformità edilizia ed agibilità che si ritiene maturato tramite silenzio / assenso;
- DIA n. 8/2006 del 11.01.2006, Prot. n. 815, per il *completamento di magazzini di pertinenza al piano interrato, esercizi commerciali di vicinato non alimentari al piano terra e al piano primo, uffici al piano secondo e piano terzo*;
- DIA n. 570/2008 del 17.12.2008 per il *completamento delle opere ancora da eseguire nel fabbricato commerciale – direzionale "Somada"* con relativo certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale che si ritiene maturato tramite silenzio / assenso.

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico comunale; si precisa che alcuni dei titoli suesposti risultano essere decaduti senza una formale comunicazione di "archivio pratica".

B15.6 Conformità urbanistica e catastale

Come evidenziato in sede descrittiva, trattasi di unità immobiliare allo stato grezzo e pertanto priva di agibilità; il futuro acquirente avrà l'onere di depositare idonea pratica edilizia per il completamento delle opere e l'ottenimento dell'agibilità, nonché di provvedere ad accatastamento tramite procedura docfa¹⁷.

Di tali circostanze, e dei relativi costi presunti, si è già tenuto presente al momento della

¹⁷ Si rileva in ogni caso che le pareti dei servizi igienici sono state realizzate dalla parte opposta rispetto a quanto previsto progettualmente.

valutazione immobiliare.

B15.7 Sviluppo delle superfici commerciali

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

Negoziò allo stato grezzo mq 61,00

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.

B15.8 Stima dei beni

Alla luce del criterio di stima utilizzato ed in considerazione delle limitazioni dettagliatamente riportate nei precedenti capitoli 3.0 e 3.1 che si intendono qui integralmente riportati, per porzioni immobiliari aventi analoghe caratteristiche costruttive e dimensionali rispetto a quelle in esame, nello stato grezzo in cui attualmente si trovano, quindi con oneri di completamento integralmente a carico del futuro acquirente, le indagini effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori di riferimento:

- € 485,00 / € 535,00 al mq di superficie commerciale.

Trattandosi di procedura fallimentare, lo scrivente ritiene opportuno considerare valori minimi o molto vicini ai minimi così come individuati nell'intervallo suesposto, ottenendo quindi la seguente valutazione:

Lotto	Destinazione	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	SC (mq)	Valutazione
B15	Negoziò al grezzo	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 184/B Piano T	29	235	46	61	30.000,00 €

LOTTO B16 – negozio allo stato grezzo in Sassuolo, via Mazzini n. 184/A

B16.1 Identificazione catastale

Presso l'Agenda del Territorio, i beni costituenti il Lotto in esame risultano essere interamente allibrati alla [REDACTED] ed identificati come segue.

Cat.	Titolarietà	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Cons.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 184/A Piano T	29	235	47	cat. F/3			

B16.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di un negozio allo stato grezzo posto all'interno di un maggiore complesso polifunzionale, edificato negli anni '90 e denominato "Somada", sito in Sassuolo (Mo), via Mazzini n. 184/A, posto a circa 700 metri dal centro storico cittadino e comodo alla principale arteria viaria locale (circonvallazione).

L'edificio presenta pianta a forma triangolare e si erge per quattro piani fuori terra oltre ad un interrato, con un nucleo centrale scoperto adibito a verde ed una doppia scala elicoidale di rappresentanza¹⁸, posta su via Mazzini, entro la quale è ubicato un ascensore panoramico non funzionante.

Il fabbricato è costruito con struttura portante in cemento armato e tamponamenti in laterizio termoresistente e/o a cassa vuota, solai in latero-cemento, copertura prevalentemente a terrazza con alloggiamento delle centrali tecnologiche per la produzione dei fluidi caldi e freddi per la climatizzazione dei vari piani ed infissi esterni (finestre e vetrine) realizzati con telai in lega leggera verniciata e vetri camera.

¹⁸ Il complesso è servito da ulteriori n. 3 scale di servizio con relativi ascensori.

Il compendio sorge su di un lotto di forma trapezoidale in parte asfaltata ed in parte in betonelle autobloccanti, sostanzialmente adibita a parcheggi di uso pubblico e relativa viabilità; la pavimentazione dei percorsi pedonali del complesso è in porfido e ceramica.

Il negozio oggetto di valutazione, posto al piano terra ed accessibile tramite porta a vetri con telaio in alluminio, si presenta totalmente al grezzo, privo della parete divisoria rispetto all'adiacente locale identificato al Sub. 46 (precedente Lotto B15), senza impianti tecnologici, caldaia, intonaci, pavimenti, rivestimenti, ecc... In sostanza sono presenti solo le finestrate e le vetrate verso la galleria interna.

La porzione immobiliare versa in sostanziale stato di abbandono e pertanto lo stato manutentivo del bene è da considerarsi mediocre a differenza di quello del complesso ove è inserito che può essere considerato discreto.

B16.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo i beni in argomento risultavano essere liberi da persone ma occupato da pochi arredi ed attrezzature da ufficio di proprietà della fallita ed oggetto di inventario. Trattandosi di beni di limitato valore e scarsa appetibilità commerciale, per economia di procedura si consiglierebbe di procedere **a vendita congiunta** con il presente Lotto B16.

B16.4 Provenienza, confini e parti comuni

In base alle indagini svolte presso la sede della fallita, l'area su cui è stato edificato il complesso immobiliare ove sono inseriti i beni in esame è pervenuta alla medesima a seguito di compravendita a ministero Notaio dott. Sergio Nicolini in data 14.07.1976 rep. 27153/4720, trascritto a Modena il 09.08.1976 al n. 9055 di R.P.

L'ufficio confina con area esterna, porticato comune, galleria comune e residue ragioni della

fallita; salvo se altri.

Competono al bene 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 eventualmente meglio evidenziati nel rogito di provenienza. Per mera completezza di relazione si riporta di seguito uno stralcio dell'elaborato planimetrico ove vengono indicati i principali BCNC del complesso:

1	via mazzini	190/1	S1	B. C. N. C. PARCHEGGI DI PERTINENZA AD USO PUBBLICO COMUNI A TUTTI I SUB.
2	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. BUFFE DI AREAZIONE COMUNI A TUTTI I SUB.
3	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE AI SUB 3-4-5.
4	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. CABINA ENEL USO PUBBLICO
5	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. LOCALE MISURAZIONE ENEL
6	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. CABINA ENEL PRIVATA COMUNE A TUTTI I SUB.
7	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. LOCALE RIDUTTORE GAS COMUNE A TUTTI I SUB.
8	VIA MAZZINI	190	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. ASCENSORE E SCALA PANORAMICA COMUNE A TUTTI I SUB.
9	VIA MAZZINI	190	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE A TUTTI I SUB.
10	VIA MAZZINI	190	S1	B. C. N. C. VANO MACCHINE ASCENSORE PANORAMICO COMUNE A TUTTI I SUB.
11	VIA MAZZINI	190	S1	B.C.N.C. RIPOSTIGLIO COMUNE A TUTTI I SUB.
12	VIA MAZZINI	178	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
13	VIA MAZZINI	178	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
14	VIA MAZZINI	178	S1	B.C.N.C. RIPOSTIGLIO COMUNE A TUTTI I SUB.
15	VIA MAZZINI	186	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
16	VIA MAZZINI	186	S1	B. C. N. C. LOCALE IMPIANTI ELETTRICI COMUNE A TUTTI I SUB.
17	VIA MAZZINI	186	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
18	VIA MAZZINI	182	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
19	VIA MAZZINI	182	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
20	VIA MAZZINI	192	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE A TUTTI I SUB.
39	VIA MAZZINI	192	S1	B. C. N. C. LOCALE POMPE E VASCA PER IMPIANTO ANTINCENDIO COMUNE A TUTTI I SUB. MAPPALE 235
40	VIA MAZZINI	190/1	T	B. C. N. C. VERDE CONDOMINIALE COMUNE A TUTTI I SUB.
41	VIA MAZZINI	190/1	T	B. C. N. C. PORTICATO A PIANO TERRA DI PROPRIETA' MAPP.235 E DI UTILIZZO DI TUTTI I SUB. DEI MAPP. 223/123/233/235
57	VIA MAZZINI	190	1-2 3-4	B. C. N. C. GALLERIE AI PIANI, TERRAZZO AL P3 E COPERTURA COMUNE A TUTTI I SUB.

123	VIA MAZZINI	182	4	B. C. N. C. CENTRALE TERMICA COMUNE A TUTTI I SUB
124	VIA MAZZINI	182	4	B. C. N. C. LOCALE GRUPPO ELETTROGENO COMUNE A TUTTI I SUB.
125	VIA MAZZINI	182	4	B. C. N. C. SPAZIO A PIANO COPERTURA RISERVATO ALL'INSTALLAZIONE DI IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO CENTRALIZZATO COMUNE A TUTTI I SUB.

B16.5 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Sassuolo, relativamente al **complesso** ove sono inserite le porzioni immobiliari oggetto della presente stima, è stato possibile appurare che lo stesso è stato edificato in data successiva il 01.09.1967. Sono in particolare state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 85, P.E. n. 1996/225 del 19.06.1997, per la *costruzione di un fabbricato commerciale – direzionale*;
- Concessione edilizia n. 1999/910 del 24.06.2000 per *varianti non essenziali* alla suesposta concessione edilizia;
- Concessione edilizia n. 2001/558 del 19.09.2001 per *variante in corso d'opera gratuita* con relativa agibilità parziale Prot. n. 16780 del 30.05.2003 maturata tramite silenzio assenso;
- DIA n. 2001/635 del 10.07.2001;
- DIA n. 2001/612 del 24.07.2001;
- DIA n. 2001/919 del 04.10.2001;
- DIA n. 2001/963 del 09.10.2001;
- DIA n. 2001/966 del 09.10.2001;
- DIA n. 2001/995 del 17.10.2001;
- Concessione edilizia n. 2001/767 del 24.10.2001 per *variante essenziale con cambio d'uso da esercizio commerciale di vicinato a ufficio*;

- Variante non essenziale n. 2001/872 del 31.01.2002;
- DIA n. 2002/171 del 26.03.2002;
- Concessione edilizia n. 2002/967 del 17.02.2003 per *ultimazione delle opere non eseguite nei termini di validità della concessione edilizia di cui alle P.E. n. 1996/225*;
- DIA n. 825/04 del 27.11.2004, Prot. n. 41820, per *variazioni minori in corso d'opera di cui all'art. 19*, con relativo certificato di conformità edilizia ed agibilità che si ritiene maturato tramite silenzio / assenso;
- DIA n. 8/2006 del 11.01.2006, Prot. n. 815, per il *completamento di magazzini di pertinenza al piano interrato, esercizi commerciali di vicinato non alimentari al piano terra e al piano primo, uffici al piano secondo e piano terzo*;
- DIA n. 570/2008 del 17.12.2008 per il *completamento delle opere ancora da eseguire nel fabbricato commerciale – direzionale "Somada"* con relativo certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale che si ritiene maturato tramite silenzio / assenso.

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico comunale; si precisa che alcuni dei titoli suesposti risultano essere decaduti senza una formale comunicazione di "archivio pratica".

B16.6 Conformità urbanistica e catastale

Come evidenziato in sede descrittiva, trattasi di unità immobiliare allo stato grezzo e pertanto priva di agibilità; il futuro acquirente avrà l'onere di depositare idonea pratica edilizia per il completamento delle opere e l'ottenimento dell'agibilità, nonché di provvedere ad accatastamento tramite procedura docfa.

Di tali circostanze, e dei relativi costi presunti, si è già tenuto presente al momento della valutazione immobiliare.

B16.7 Sviluppo delle superfici commerciali

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

Negoziò allo stato grezzo mq 66,00

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.

B16.8 Stima dei beni

Alla luce del criterio di stima utilizzato ed in considerazione delle limitazioni dettagliatamente riportate nei precedenti capitoli 3.0 e 3.1 che si intendono qui integralmente riportati, per porzioni immobiliari aventi analoghe caratteristiche costruttive e dimensionali rispetto a quelle in esame, nello stato grezzo in cui attualmente si trovano, quindi con oneri di completamento integralmente a carico del futuro acquirente, le indagini effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori di riferimento:

- €. 485,00 / €. 535,00 al mq di superficie commerciale.

Trattandosi di procedura fallimentare, lo scrivente ritiene opportuno considerare valori minimi o molto vicini ai minimi così come individuati nell'intervallo suesposto, ottenendo quindi la seguente valutazione:

Lotto	Destinazione	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	SC (mq)	Valutazione
B16	Negoziò al grezzo	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 184/A Piano T	29	235	47	66	32.000,00 €

LOTTO B17 – ufficio allo stato grezzo in Sassuolo, via Mazzini n. 182/D

B17.1 Identificazione catastale

Presso l'Agenda del Territorio, i beni costituenti il Lotto in esame risultano essere interamente allibrati alla [REDACTED] ed identificati come segue.

Cat.	Titolarietà	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Cons.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 182/D Piano 1	29	235	62	cat. F/3			

B17.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di un ufficio allo stato grezzo posto all'interno di un maggiore complesso polifunzionale, edificato negli anni '90 e denominato "Somada", sito in Sassuolo (Mo), via Mazzini n. 182/D, posto a circa 700 metri dal centro storico cittadino e comodo alla principale arteria viaria locale (circonvallazione).

L'edificio presenta pianta a forma triangolare e si erge per quattro piani fuori terra oltre ad un interrato, con un nucleo centrale scoperto adibito a verde ed una doppia scala elicoidale di rappresentanza¹⁹, posta su via Mazzini, entro la quale è ubicato un ascensore panoramico non funzionante.

Il fabbricato è costruito con struttura portante in cemento armato e tamponamenti in laterizio termoresistente e/o a cassa vuota, solai in latero-cemento, copertura prevalentemente a terrazza con alloggiamento delle centrali tecnologiche per la produzione dei fluidi caldi e freddi per la climatizzazione dei vari piani ed infissi esterni (finestre e vetrine) realizzati con telai in lega leggera verniciata e vetri camera.

¹⁹ Il complesso è servito da ulteriori n. 3 scale di servizio con relativi ascensori.

Il compendio sorge su di un lotto di forma trapezoidale in parte asfaltata ed in parte in betonelle autobloccanti, sostanzialmente adibita a parcheggi di uso pubblico e relativa viabilità; la pavimentazione dei percorsi pedonali del complesso è in porfido e ceramica.

L'ufficio oggetto di valutazione, posto al piano primo ed accessibile tramite porta a vetri con telaio in alluminio, si presenta totalmente al grezzo, privo della parete divisoria rispetto all'adiacente locale identificato al Sub. 61 (precedente Lotto B1), senza impianti tecnologici, caldaia, intonaci, pavimenti, rivestimenti, ecc... In sostanza sono presenti solo le finestrate e le vetrate verso la galleria interna.

La porzione immobiliare versa in sostanziale stato di abbandono e pertanto lo stato manutentivo del bene è da considerarsi mediocre a differenza di quello del complesso ove è inserito che può essere considerato discreto.

B17.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo i beni in argomento risultavano essere liberi da cose e/o persone.

B17.4 Provenienza, confini e parti comuni

In base alle indagini svolte presso la sede della fallita, l'area su cui è stato edificato il complesso immobiliare ove sono inseriti i beni in esame è pervenuta alla medesima a seguito di compravendita a ministero Notaio dott. Sergio Nicolini in data 14.07.1976 rep. 27153/4720, trascritto a Modena il 09.08.1976 al n. 9055 di R.P.

L'ufficio confina con area esterna, galleria comune su due lati e residue ragioni della fallita; salvo se altri.

Competono al bene 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 eventualmente meglio evidenziati nel rogito di provenienza. Per mera completezza di relazione si riporta di seguito uno stralcio dell'elaborato planimetrico ove vengono indicati i principali BCNC del complesso:

1	via mazzini	190/1	S1	B. C. N. C. PARCHEGGI DI PERTINENZA AD USO PUBBLICO COMUNI A TUTTI I SUB.
2	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. BUFTE DI AREAIZIONE COMUNI A TUTTI I SUB.
3	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE AI SUB 3-4-5.
4	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. CABINA ENEL USO PUBBLICO
5	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. LOCALE MISURAZIONE ENEL
6	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. CABINA ENEL PRIVATA COMUNE A TUTTI I SUB.
7	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. LOCALE RIDUTTORE GAS COMUNE A TUTTI I SUB.
8	VIA MAZZINI	190	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. ASCENSORE E SCALA PANORAMICA COMUNE A TUTTI I SUB.
9	VIA MAZZINI	190	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE A TUTTI I SUB.
10	VIA MAZZINI	190	S1	B. C. N. C. VANO MACCHINE ASCENSORE PANORAMICO COMUNE A TUTTI I SUB.
11	VIA MAZZINI	190	S1	B.C.N.C. RIPOSTIGLIO COMUNE A TUTTI I SUB.
12	VIA MAZZINI	178	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
13	VIA MAZZINI	178	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
14	VIA MAZZINI	178	S1	B.C.N.C. RIPOSTIGLIO COMUNE A TUTTI I SUB.
15	VIA MAZZINI	186	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
16	VIA MAZZINI	186	S1	B. C. N. C. LOCALE IMPIANTI ELETTRICI COMUNE A TUTTI I SUB.
17	VIA MAZZINI	186	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
18	VIA MAZZINI	182	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
19	VIA MAZZINI	182	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
20	VIA MAZZINI	192	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE A TUTTI I SUB.
39	VIA MAZZINI	192	S1	B. C. N. C. LOCALE POMPE E VASCA PER IMPIANTO ANTINCENDIO COMUNE A TUTTI I SUB. MAPPALE 235
40	VIA MAZZINI	190/1	T	B. C. N. C. VERDE CONDOMINIALE COMUNE A TUTTI I SUB.
41	VIA MAZZINI	190/1	T	B. C. N. C. PORTICATO A PIANO TERRA DI PROPRIETA' MAPP.235 E DI UTILIZZO DI TUTTI I SUB. DEI MAPP. 223/123/233/235
57	VIA MAZZINI	190	1-2 3-4	B. C. N. C. GALLERIE AI PIANI, TERRAZZO AL P3 E COPERTURA COMUNE A TUTTI I SUB.
123	VIA MAZZINI	182	4	B. C. N. C. CENTRALE TERMICA COMUNE A TUTTI I SUB
124	VIA MAZZINI	182	4	B. C. N. C. LOCALE GRUPPO ELETTROGENO COMUNE A TUTTI I SUB.
125	VIA MAZZINI	182	4	B. C. N. C. SPAZIO A PIANO COPERTURA RISERVATO ALL'INSTALLAZIONE DI IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO CENTRALIZZATO COMUNE A TUTTI I SUB.

B17.5 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Sassuolo, relativamente al **complesso** ove sono inserite le porzioni immobiliari oggetto della presente stima, è stato possibile appurare che lo stesso è stato edificato in data successiva il 01.09.1967. Sono in particolare state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 85, P.E. n. 1996/225 del 19.06.1997, per la *costruzione di un fabbricato commerciale – direzionale*;
- Concessione edilizia n. 1999/910 del 24.06.2000 per *varianti non essenziali* alla suesposta concessione edilizia;
- Concessione edilizia n. 2001/558 del 19.09.2001 per *variante in corso d'opera gratuita* con relativa agibilità parziale Prot. n. 16780 del 30.05.2003 maturata tramite silenzio assenso;
- DIA n. 2001/635 del 10.07.2001;
- DIA n. 2001/612 del 24.07.2001;
- DIA n. 2001/919 del 04.10.2001;
- DIA n. 2001/963 del 09.10.2001;
- DIA n. 2001/966 del 09.10.2001;
- DIA n. 2001/995 del 17.10.2001;
- Concessione edilizia n. 2001/767 del 24.10.2001 per *variante essenziale con cambio d'uso da esercizio commerciale di vicinato a ufficio*;
- Variante non essenziale n. 2001/872 del 31.01.2002;
- DIA n. 2002/171 del 26.03.2002;
- Concessione edilizia n. 2002/967 del 17.02.2003 per *ultimazione delle opere non eseguite nei*

termini di validità della concessione edilizia di cui alle P.E. n. 1996/225;

- DIA n. 825/04 del 27.11.2004, Prot. n. 41820, per *variazioni minori in corso d'opera di cui all'art. 19*, con relativo certificato di conformità edilizia ed agibilità che si ritiene maturato tramite silenzio / assenso;
- DIA n. 8/2006 del 11.01.2006, Prot. n. 815, per il *completamento di magazzini di pertinenza al piano interrato, esercizi commerciali di vicinato non alimentari al piano terra e al piano primo, uffici al piano secondo e piano terzo*;
- DIA n. 570/2008 del 17.12.2008 per il *completamento delle opere ancora da eseguire nel fabbricato commerciale – direzionale “Somada”* con relativo certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale che si ritiene maturato tramite silenzio / assenso.

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico comunale; si precisa che alcuni dei titoli suesposti risultano essere decaduti senza una formale comunicazione di “archivio pratica”.

B17.6 Conformità urbanistica e catastale

Come evidenziato in sede descrittiva, trattasi di unità immobiliare allo stato grezzo e pertanto priva di agibilità; il futuro acquirente avrà l'onere di depositare idonea pratica edilizia per il completamento delle opere e l'ottenimento dell'agibilità, nonché di provvedere ad accatastamento tramite procedura docfa.

Di tali circostanze, e dei relativi costi presunti, si è già tenuto presente al momento della valutazione immobiliare.

B17.7 Sviluppo delle superfici commerciali

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

Ufficio allo stato grezzo mq 90,00

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.

B17.8 Stima dei beni

Alla luce del criterio di stima utilizzato ed in considerazione delle limitazioni dettagliatamente riportate nei precedenti capitoli 3.0 e 3.1 che si intendono qui integralmente riportati, per porzioni immobiliari aventi analoghe caratteristiche costruttive e dimensionali rispetto a quelle in esame, nello stato grezzo in cui attualmente si trovano, quindi con oneri di completamento integralmente a carico del futuro acquirente, le indagini effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori di riferimento:

- €. 435,00 / €. 485,00 al mq di superficie commerciale.

Trattandosi di procedura fallimentare, lo scrivente ritiene opportuno considerare valori minimi o molto vicini ai minimi così come individuati nell'intervallo suesposto, ottenendo quindi la seguente valutazione:

Lotto	Destinazione	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	SC (mq)	Valutazione
B17	Ufficio al grezzo	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 182/D Piano 1	29	235	62	90	39.000,00 €

LOTTO B18 – ufficio allo stato grezzo in Sassuolo, via Mazzini n. 182/C

B18.1 Identificazione catastale

Presso l'Agenda del Territorio, i beni costituenti il Lotto in esame risultano essere interamente allibrati alla [redacted] e identificati come segue.

Cat.	Titolarietà	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Cons.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 182/C Piano 1	29	235	63	cat. F/3			

B18.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di un ufficio allo stato grezzo posto all'interno di un maggiore complesso polifunzionale, edificato negli anni '90 e denominato "Somada", sito in Sassuolo (Mo), via Mazzini n. 182/C, posto a circa 700 metri dal centro storico cittadino e comodo alla principale arteria viaria locale (circonvallazione).

L'edificio presenta pianta a forma triangolare e si erge per quattro piani fuori terra oltre ad un interrato, con un nucleo centrale scoperto adibito a verde ed una doppia scala elicoidale di rappresentanza²⁰, posta su via Mazzini, entro la quale è ubicato un ascensore panoramico non funzionante.

Il fabbricato è costruito con struttura portante in cemento armato e tamponamenti in laterizio termoresistente e/o a cassa vuota, solai in latero-cemento, copertura prevalentemente a terrazza con alloggiamento delle centrali tecnologiche per la produzione dei fluidi caldi e freddi per la climatizzazione dei vari piani ed infissi esterni (finestre e vetrine) realizzati con telai in lega leggera verniciata e vetri camera.

²⁰ Il complesso è servito da ulteriori n. 3 scale di servizio con relativi ascensori.

Il compendio sorge su di un lotto di forma trapezoidale in parte asfaltata ed in parte in betonelle autobloccanti, sostanzialmente adibita a parcheggi di uso pubblico e relativa viabilità; la pavimentazione dei percorsi pedonali del complesso è in porfido e ceramica.

L'ufficio oggetto di valutazione, posto al piano primo ed accessibile tramite porta a vetri con telaio in alluminio, si presenta totalmente al grezzo, privo della parete divisoria rispetto all'adiacente locale identificato al Sub. 64 (precedente Lotto B2), senza impianti tecnologici, caldaia, intonaci, pavimenti, rivestimenti, ecc... In sostanza sono presenti solo le finestrate e le vetrate verso la galleria interna.

La porzione immobiliare versa in sostanziale stato di abbandono e pertanto lo stato manutentivo del bene è da considerarsi mediocre a differenza di quello del complesso ove è inserito che può essere considerato discreto.

B18.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo i beni in argomento risultavano essere liberi da cose e/o persone.

B18.4 Provenienza, confini e parti comuni

In base alle indagini svolte presso la sede della fallita, l'area su cui è stato edificato il complesso immobiliare ove sono inseriti i beni in esame è pervenuta alla medesima a seguito di compravendita a ministero Notaio dott. Sergio Nicolini in data 14.07.1976 rep. 27153/4720, trascritto a Modena il 09.08.1976 al n. 9055 di R.P.

L'ufficio confina con galleria comune, area esterna su due lati e residue ragioni della fallita; salvo se altri.

Competono al bene 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 eventualmente meglio evidenziati nel rogito di provenienza. Per mera completezza di relazione si riporta di seguito uno stralcio dell'elaborato planimetrico ove vengono indicati i principali BCNC del complesso:

1	via mazzini	190/1	S1	B. C. N. C. PARCHEGGI DI PERTINENZA AD USO PUBBLICO COMUNI A TUTTI I SUB.
2	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. BUFTE DI AREAIZIONE COMUNI A TUTTI I SUB.
3	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE AI SUB 3-4-5.
4	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. CABINA ENEL USO PUBBLICO
5	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. LOCALE MISURAZIONE ENEL
6	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. CABINA ENEL PRIVATA COMUNE A TUTTI I SUB.
7	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. LOCALE RIDUTTORE GAS COMUNE A TUTTI I SUB.
8	VIA MAZZINI	190	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. ASCENSORE E SCALA PANORAMICA COMUNE A TUTTI I SUB.
9	VIA MAZZINI	190	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE A TUTTI I SUB.
10	VIA MAZZINI	190	S1	B. C. N. C. VANO MACCHINE ASCENSORE PANORAMICO COMUNE A TUTTI I SUB.
11	VIA MAZZINI	190	S1	B.C.N.C. RIPOSTIGLIO COMUNE A TUTTI I SUB.
12	VIA MAZZINI	178	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
13	VIA MAZZINI	178	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
14	VIA MAZZINI	178	S1	B.C.N.C. RIPOSTIGLIO COMUNE A TUTTI I SUB.
15	VIA MAZZINI	186	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
16	VIA MAZZINI	186	S1	B. C. N. C. LOCALE IMPIANTI ELETTRICI COMUNE A TUTTI I SUB.
17	VIA MAZZINI	186	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
18	VIA MAZZINI	182	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
19	VIA MAZZINI	182	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
20	VIA MAZZINI	192	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE A TUTTI I SUB.
39	VIA MAZZINI	192	S1	B. C. N. C. LOCALE POMPE E VASCA PER IMPIANTO ANTINCENDIO COMUNE A TUTTI I SUB. MAPPALE 235
40	VIA MAZZINI	190/1	T	B. C. N. C. VERDE CONDOMINIALE COMUNE A TUTTI I SUB.
41	VIA MAZZINI	190/1	T	B. C. N. C. PORTICATO A PIANO TERRA DI PROPRIETA' MAPP.235 E DI UTILIZZO DI TUTTI I SUB. DEI MAPP. 223/123/233/235
57	VIA MAZZINI	190	1-2 3-4	B. C. N. C. GALLERIE AI PIANI, TERRAZZO AL P3 E COPERTURA COMUNE A TUTTI I SUB.
123	VIA MAZZINI	182	4	B. C. N. C. CENTRALE TERMICA COMUNE A TUTTI I SUB
124	VIA MAZZINI	182	4	B. C. N. C. LOCALE GRUPPO ELETTROGENO COMUNE A TUTTI I SUB.
125	VIA MAZZINI	182	4	B. C. N. C. SPAZIO A PIANO COPERTURA RISERVATO ALL'INSTALLAZIONE DI IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO CENTRALIZZATO COMUNE A TUTTI I SUB.

B18.5 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Sassuolo, relativamente al **complesso** ove sono inserite le porzioni immobiliari oggetto della presente stima, è stato possibile appurare che lo stesso è stato edificato in data successiva il 01.09.1967. Sono in particolare state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 85, P.E. n. 1996/225 del 19.06.1997, per la *costruzione di un fabbricato commerciale – direzionale*;
- Concessione edilizia n. 1999/910 del 24.06.2000 per *varianti non essenziali* alla suesposta concessione edilizia;
- Concessione edilizia n. 2001/558 del 19.09.2001 per *variante in corso d'opera gratuita* con relativa agibilità parziale Prot. n. 16780 del 30.05.2003 maturata tramite silenzio assenso;
- DIA n. 2001/635 del 10.07.2001;
- DIA n. 2001/612 del 24.07.2001;
- DIA n. 2001/919 del 04.10.2001;
- DIA n. 2001/963 del 09.10.2001;
- DIA n. 2001/966 del 09.10.2001;
- DIA n. 2001/995 del 17.10.2001;
- Concessione edilizia n. 2001/767 del 24.10.2001 per *variante essenziale con cambio d'uso da esercizio commerciale di vicinato a ufficio*;
- Variante non essenziale n. 2001/872 del 31.01.2002;
- DIA n. 2002/171 del 26.03.2002;
- Concessione edilizia n. 2002/967 del 17.02.2003 per *ultimazione delle opere non eseguite nei*

termini di validità della concessione edilizia di cui alle P.E. n. 1996/225;

- DIA n. 825/04 del 27.11.2004, Prot. n. 41820, per *variazioni minori in corso d'opera di cui all'art. 19*, con relativo certificato di conformità edilizia ed agibilità che si ritiene maturato tramite silenzio / assenso;
- DIA n. 8/2006 del 11.01.2006, Prot. n. 815, per il *completamento di magazzini di pertinenza al piano interrato, esercizi commerciali di vicinato non alimentari al piano terra e al piano primo, uffici al piano secondo e piano terzo*;
- DIA n. 570/2008 del 17.12.2008 *per il completamento delle opere ancora da eseguire nel fabbricato commerciale – direzionale "Somada"* con relativo certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale che si ritiene maturato tramite silenzio / assenso.

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico comunale; si precisa che alcuni dei titoli suesposti risultano essere decaduti senza una formale comunicazione di "archivio pratica".

B18.6 Conformità urbanistica e catastale

Come evidenziato in sede descrittiva, trattasi di unità immobiliare allo stato grezzo e pertanto priva di agibilità; il futuro acquirente avrà l'onere di depositare idonea pratica edilizia per il completamento delle opere e l'ottenimento dell'agibilità, nonché di provvedere ad accatastamento tramite procedura docfa.

Di tali circostanze, e dei relativi costi presunti, si è già tenuto presente al momento della valutazione immobiliare.

B18.7 Sviluppo delle superfici commerciali

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

Ufficio allo stato grezzo mq 62,00

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.

B18.8 Stima dei beni

Alla luce del criterio di stima utilizzato ed in considerazione delle limitazioni dettagliatamente riportate nei precedenti capitoli 3.0 e 3.1 che si intendono qui integralmente riportati, per porzioni immobiliari aventi analoghe caratteristiche costruttive e dimensionali rispetto a quelle in esame, nello stato grezzo in cui attualmente si trovano, quindi con oneri di completamento integralmente a carico del futuro acquirente, le indagini effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori di riferimento:

- €. 435,00 / €. 485,00 al mq di superficie commerciale.

Trattandosi di procedura fallimentare, lo scrivente ritiene opportuno considerare valori minimi o molto vicini ai minimi così come individuati nell'intervallo suesposto, ottenendo quindi la seguente valutazione:

Lotto	Destinazione	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	SC (mq)	Valutazione
B18	Ufficio al grezzo	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 182/C Piano 1	29	235	63	62	27.000,00 €

LOTTO B19 – ufficio in Sassuolo, via Mazzini n. 190/C

B19.1 Identificazione catastale

Presso l'Agenda del Territorio, i beni costituenti il Lotto in esame risultano essere interamente allibrati alla Immobiliare Rompianesi S.r.l. ed identificati come segue.

Cat.	Titolarietà	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Cons.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 190/C Piano 1	29	235	76	cat. A/10	2	4,5 vani	Euro:1.196,89

B19.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di un ufficio allo stato grezzo posto all'interno di un maggiore complesso polifunzionale, edificato negli anni '90 e denominato "Somada", sito in Sassuolo (Mo), via Mazzini n. 190/C, posto a circa 700 metri dal centro storico cittadino e comodo alla principale arteria viaria locale (circonvallazione).

L'edificio presenta pianta a forma triangolare e si erge per quattro piani fuori terra oltre ad un interrato, con un nucleo centrale scoperto adibito a verde ed una doppia scala elicoidale di rappresentanza²¹, posta su via Mazzini, entro la quale è ubicato un ascensore panoramico non funzionante.

Il fabbricato è costruito con struttura portante in cemento armato e tamponamenti in laterizio termoresistente e/o a cassa vuota, solai in latero-cemento, copertura prevalentemente a terrazza con alloggiamento delle centrali tecnologiche per la produzione dei fluidi caldi e freddi per la climatizzazione dei vari piani ed infissi esterni (finestre e vetrine) realizzati con telai in lega leggera verniciata e vetri camera.

²¹ Il complesso è servito da ulteriori n. 3 scale di servizio con relativi ascensori.

Il compendio sorge su di un lotto di forma trapezoidale in parte asfaltata ed in parte in betonelle autobloccanti, sostanzialmente adibita a parcheggi di uso pubblico e relativa viabilità; la pavimentazione dei percorsi pedonali del complesso è in porfido e ceramica.

L'ufficio oggetto di valutazione, posto al piano primo e dotato di doppio accesso tramite porte a vetri con telaio in alluminio, è composto da tre locali, antibagno e w.c.

Le finiture interne vengono di seguito sintetizzate.

Divisorie costituite da pareti mobili in agglomerato ligneo placcate in laminato plastico, dotate di scaffalature e con porte incorporate di tipo tamburato.

Pareti del w.c. rivestite in piastrelle di tipo ceramico.

Pavimentazione di tipo galleggiante.

Controsoffitto in cartongesso.

Bagno con sanitari in ceramica di tipo standard con rubinetteria mono comando.

Impianto elettrico del tipo sottotraccia, completo di prese, frutti, punti luce, ecc... necessari ad una comoda fruizione del bene.

Impianto di riscaldamento e raffrescamento di tipo centralizzato con contabilizzazione del calore, tramite ventilconvettori.

L'immobile è in possesso di Attestato di prestazione energetica n. 01445-041514-2014 con indicazione di classe G.

La porzione immobiliare in esame si presenta in normali condizioni di manutenzione a differenza del complesso ove è inserita, il cui stato manutentivo può essere considerato discreto.

B19.3 Provenienza, confini e parti comuni

In base alle indagini svolte presso la sede della fallita, l'area su cui è stato edificato il complesso

immobiliare ove sono inseriti i beni in esame è pervenuta alla medesima a seguito di compravendita a ministero Notaio dott. Sergio Nicolini in data 14.07.1976 rep. 27153/4720, trascritto a Modena il 09.08.1976 al n. 9055 di R.P.

L'ufficio confina con area esterna su due lati, ragioni di cui al Sub. 77 della Part. 235 del Fg. 29 e galleria comune; salvo se altri.

Competono al bene 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 eventualmente meglio evidenziati nel rogito di provenienza. Per mera completezza di relazione si riporta di seguito uno stralcio dell'elaborato planimetrico ove vengono indicati i principali BCNC del complesso:

1	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. PARCHEGGI DI PERTINENZA AD USO PUBBLICO COMUNI A TUTTI I SUB.
2	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. BUFFE DI AREA COMUNI A TUTTI I SUB.
3	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE AI SUB 3-4-5.
4	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. CABINA ENEL USO PUBBLICO
5	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. LOCALE MISURAZIONE ENEL
6	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. CABINA ENEL PRIVATA COMUNE A TUTTI I SUB.
7	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. LOCALE RIDUTTORE GAS COMUNE A TUTTI I SUB.
8	VIA MAZZINI	190	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. ASCENSORE E SCALA PANORAMICA COMUNE A TUTTI I SUB.
9	VIA MAZZINI	190	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE A TUTTI I SUB.
10	VIA MAZZINI	190	S1	B. C. N. C. VANO MACCHINE ASCENSORE PANORAMICO COMUNE A TUTTI I SUB.
11	VIA MAZZINI	190	S1	B.C.N.C. RIPOSTIGLIO COMUNE A TUTTI I SUB.
12	VIA MAZZINI	178	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
13	VIA MAZZINI	178	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
14	VIA MAZZINI	178	S1	B.C.N.C. RIPOSTIGLIO COMUNE A TUTTI I SUB.
15	VIA MAZZINI	186	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
16	VIA MAZZINI	186	S1	B. C. N. C. LOCALE IMPIANTI ELETTRICI COMUNE A TUTTI I SUB.
17	VIA MAZZINI	186	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
18	VIA MAZZINI	182	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
19	VIA MAZZINI	182	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
20	VIA MAZZINI	192	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE A TUTTI I SUB.

39	VIA MAZZINI	192	S1		B. C. N. C. LOCALE POMPE E VASCA PER IMPIANTO ANTINCENDIO COMUNE A TUTTI I SUB. MAPPALE 235
40	VIA MAZZINI	190/1	T		B. C. N. C. VERDE CONDOMINIALE COMUNE A TUTTI I SUB.
41	VIA MAZZINI	190/1	T		B. C. N. C. PORTICATO A PIANO TERRA DI PROPRIETA' MAPP.235 E DI UTILIZZO DI TUTTI I SUB. DEI MAPP. 223/123/233/235
57	VIA MAZZINI	190	1-2 3-4		B. C. N. C. GALLERIE AI PIANI, TERRAZZO AL P3 E COPERTURA COMUNE A TUTTI I SUB.
123	VIA MAZZINI	182	4		B. C. N. C. CENTRALE TERMICA COMUNE A TUTTI I SUB
124	VIA MAZZINI	182	4		B. C. N. C. LOCALE GRUPPO ELETTROGENO COMUNE A TUTTI I SUB.
125	VIA MAZZINI	182	4		B. C. N. C. SPAZIO A PIANO COPERTURA RISERVATO ALL'INSTALLAZIONE DI IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO CENTRALIZZATO COMUNE A TUTTI I SUB.

B19.4 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo i beni in argomento risultavano essere liberi da persone ma occupato da pochi arredi ed attrezzature da ufficio di proprietà della fallita. Trattandosi di beni di limitato valore e scarsa appetibilità commerciale, per economia di procedura si consiglierebbe di procedere a **vendita congiunta** con il presente Lotto B19.

B19.5 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Sassuolo, relativamente al **complesso** ove sono inserite le porzioni immobiliari oggetto della presente stima, è stato possibile appurare che lo stesso è stato edificato in data successiva il 01.09.1967. Sono in particolare state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 85, P.E. n. 1996/225 del 19.06.1997, per la *costruzione di un fabbricato commerciale – direzionale*;
- Concessione edilizia n. 1999/910 del 24.06.2000 per *varianti non essenziali* alla suesposta concessione edilizia;
- Concessione edilizia n. 2001/558 del 19.09.2001 per *variante in corso d'opera gratuita* con

- relativa agibilità parziale Prot. n. 16780 del 30.05.2003 maturata tramite silenzio assenso;
- DIA n. 2001/635 del 10.07.2001;
 - DIA n. 2001/612 del 24.07.2001;
 - DIA n. 2001/919 del 04.10.2001;
 - DIA n. 2001/963 del 09.10.2001;
 - DIA n. 2001/966 del 09.10.2001;
 - DIA n. 2001/995 del 17.10.2001;
 - Concessione edilizia n. 2001/767 del 24.10.2001 per *variante essenziale con cambio d'uso da esercizio commerciale di vicinato a ufficio*;
 - Variante non essenziale n. 2001/872 del 31.01.2002;
 - DIA n. 2002/171 del 26.03.2002;
 - Concessione edilizia n. 2002/967 del 17.02.2003 per *ultimazione delle opere non eseguite nei termini di validità della concessione edilizia di cui alle P.E. n. 1996/225*;
 - DIA n. 825/04 del 27.11.2004, Prot. n. 41820, per *variazioni minori in corso d'opera di cui all'art. 19*, con relativo certificato di conformità edilizia ed agibilità che si ritiene maturato tramite silenzio / assenso;
 - DIA n. 8/2006 del 11.01.2006, Prot. n. 815, per il *completamento di magazzini di pertinenza al piano interrato, esercizi commerciali di vicinato non alimentari al piano terra e al piano primo, uffici al piano secondo e piano terzo*;
 - DIA n. 570/2008 del 17.12.2008 per il *completamento delle opere ancora da eseguire nel fabbricato commerciale – direzionale "Somada"* con relativo certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale che si ritiene maturato tramite silenzio / assenso.

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico comunale; si precisa che alcuni dei titoli suesposti risultano essere decaduti senza una formale comunicazione di "archivio pratica".

B19.6 Conformità urbanistica e catastale

Il sopralluogo effettuato ha permesso di rilevare la sostanziale coincidenza dello stato di fatto sia rispetto allo stato legittimato, sia rispetto alla planimetria catastale.

B19.7 Sviluppo delle superfici commerciali

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

Ufficio	mq	95,00
---------	----	-------

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.

B19.8 Stima dei beni

Alla luce del criterio di stima utilizzato ed in considerazione delle limitazioni dettagliatamente riportate nei precedenti capitoli 3.0 e 3.1 che si intendono qui integralmente riportati, per porzioni immobiliari aventi analoghe caratteristiche costruttive e dimensionali rispetto a quelle in esame, le indagini effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori di riferimento:

- € 875,00 / € 925,00 al mq di superficie commerciale.

Trattandosi di procedura fallimentare, lo scrivente ritiene opportuno considerare valori minimi o molto vicini ai minimi così come individuati nell'intervallo suesposto, ottenendo quindi la seguente valutazione:

Lotto	Destinazione	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	SC (mq)	Valutazione
B19	Ufficio	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 190/C Piano 1	29	235	76	95	83.000,00 €

LOTTO B20 – ufficio allo stato grezzo in Sassuolo, via Mazzini n. 178/F

B20.1 Identificazione catastale

Presso l'Agenda del Territorio, i beni costituenti il Lotto in esame risultano essere interamente allibrati alla [REDACTED] ed identificati come segue.

Cat.	Titolarietà	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Cons.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 178/F Piano 2	29	235	91	cat. F/3			

B20.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di un ufficio allo stato grezzo posto all'interno di un maggiore complesso polifunzionale, edificato negli anni '90 e denominato "Somada", sito in Sassuolo (Mo), via Mazzini n. 178/F, posto a circa 700 metri dal centro storico cittadino e comodo alla principale arteria viaria locale (circonvallazione).

L'edificio presenta pianta a forma triangolare e si erge per quattro piani fuori terra oltre ad un interrato, con un nucleo centrale scoperto adibito a verde ed una doppia scala elicoidale di rappresentanza²², posta su via Mazzini, entro la quale è ubicato un ascensore panoramico non funzionante.

Il fabbricato è costruito con struttura portante in cemento armato e tamponamenti in laterizio termoresistente e/o a cassa vuota, solai in latero-cemento, copertura prevalentemente a terrazza con alloggiamento delle centrali tecnologiche per la produzione dei fluidi caldi e freddi per la climatizzazione dei vari piani ed infissi esterni (finestre e vetrine) realizzati con telai in lega leggera verniciata e vetri camera.

²² Il complesso è servito da ulteriori n. 3 scale di servizio con relativi ascensori.

Il compendio sorge su di un lotto di forma trapezoidale in parte asfaltata ed in parte in betonelle autobloccanti, sostanzialmente adibita a parcheggi di uso pubblico e relativa viabilità; la pavimentazione dei percorsi pedonali del complesso è in porfido e ceramica.

L'ufficio oggetto di valutazione, posto al piano secondo ed accessibile tramite porta a vetri con telaio in alluminio, si presenta totalmente al grezzo, privo della parete divisoria rispetto all'adiacente locale identificato al Sub. 90 (precedente Lotto B7), senza impianti tecnologici, caldaia, intonaci, pavimenti, rivestimenti, ecc... In sostanza sono presenti solo le finestrate e le vetrate verso la galleria interna.

La porzione immobiliare versa in sostanziale stato di abbandono e pertanto lo stato manutentivo del bene è da considerarsi mediocre a differenza di quello del complesso ove è inserito che può essere considerato discreto.

B20.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo i beni in argomento risultavano essere liberi da cose e/o persone.

B20.4 Provenienza, confini e parti comuni

In base alle indagini svolte presso la sede della fallita, l'area su cui è stato edificato il complesso immobiliare ove sono inseriti i beni in esame è pervenuta alla medesima a seguito di compravendita a ministero Notaio dott. Sergio Nicolini in data 14.07.1976 rep. 27153/4720, trascritto a Modena il 09.08.1976 al n. 9055 di R.P.

L'ufficio confina con galleria comune, residue ragioni della fallita, vuoto su area esterna ed altre ragioni di cui al Sub. 92 della Part. 235 del Fg. 29; salvo se altri.

Competono al bene 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 eventualmente meglio evidenziati nel rogito di provenienza. Per mera completezza di relazione si riporta di seguito uno stralcio dell'elaborato planimetrico ove vengono indicati i principali BCNC del complesso:

1	via mazzini	190/1	S1	B. C. N. C. PARCHEGGI DI PERTINENZA AD USO PUBBLICO COMUNI A TUTTI I SUB.
2	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. BUFTE DI AREAZIONE COMUNI A TUTTI I SUB.
3	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE AI SUB 3-4-5.
4	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. CABINA ENEL USO PUBBLICO
5	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. LOCALE MISURAZIONE ENEL
6	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. CABINA ENEL PRIVATA COMUNE A TUTTI I SUB.
7	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. LOCALE RIDUTTORE GAS COMUNE A TUTTI I SUB.
8	VIA MAZZINI	190	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. ASCENSORE E SCALA PANORAMICA COMUNE A TUTTI I SUB.
9	VIA MAZZINI	190	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE A TUTTI I SUB.
10	VIA MAZZINI	190	S1	B. C. N. C. VANO MACCHINE ASCENSORE PANORAMICO COMUNE A TUTTI I SUB.
11	VIA MAZZINI	190	S1	B.C.N.C. RIPOSTIGLIO COMUNE A TUTTI I SUB.
12	VIA MAZZINI	178	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
13	VIA MAZZINI	178	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
14	VIA MAZZINI	178	S1	B.C.N.C. RIPOSTIGLIO COMUNE A TUTTI I SUB.
15	VIA MAZZINI	186	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
16	VIA MAZZINI	186	S1	B. C. N. C. LOCALE IMPIANTI ELETTRICI COMUNE A TUTTI I SUB.
17	VIA MAZZINI	186	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
18	VIA MAZZINI	182	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
19	VIA MAZZINI	182	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
20	VIA MAZZINI	192	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE A TUTTI I SUB.
39	VIA MAZZINI	192	S1	B. C. N. C. LOCALE POMPE E VASCA PER IMPIANTO ANTINCENDIO COMUNE A TUTTI I SUB. MAPPALE 235
40	VIA MAZZINI	190/1	T	B. C. N. C. VERDE CONDOMINIALE COMUNE A TUTTI I SUB.
41	VIA MAZZINI	190/1	T	B. C. N. C. PORTICATO A PIANO TERRA DI PROPRIETA' MAPP.235 E DI UTILIZZO DI TUTTI I SUB. DEI MAPP. 223/123/233/235
57	VIA MAZZINI	190	1-2 3-4	B. C. N. C. GALLERIE AI PIANI, TERRAZZO AL P3 E COPERTURA COMUNE A TUTTI I SUB.
123	VIA MAZZINI	182	4	B. C. N. C. CENTRALE TERMICA COMUNE A TUTTI I SUB
124	VIA MAZZINI	182	4	B. C. N. C. LOCALE GRUPPO ELETTROGENO COMUNE A TUTTI I SUB.
125	VIA MAZZINI	182	4	B. C. N. C. SPAZIO A PIANO COPERTURA RISERVATO ALL'INSTALLAZIONE DI IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO CENTRALIZZATO COMUNE A TUTTI I SUB.

B20.5 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Sassuolo, relativamente al **complesso** ove sono inserite le porzioni immobiliari oggetto della presente stima, è stato possibile appurare che lo stesso è stato edificato in data successiva il 01.09.1967. Sono in particolare state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 85, P.E. n. 1996/225 del 19.06.1997, per la *costruzione di un fabbricato commerciale – direzionale*;
- Concessione edilizia n. 1999/910 del 24.06.2000 per *varianti non essenziali* alla suesposta concessione edilizia;
- Concessione edilizia n. 2001/558 del 19.09.2001 per *variante in corso d'opera gratuita* con relativa agibilità parziale Prot. n. 16780 del 30.05.2003 maturata tramite silenzio assenso;
- DIA n. 2001/635 del 10.07.2001;
- DIA n. 2001/612 del 24.07.2001;
- DIA n. 2001/919 del 04.10.2001;
- DIA n. 2001/963 del 09.10.2001;
- DIA n. 2001/966 del 09.10.2001;
- DIA n. 2001/995 del 17.10.2001;
- Concessione edilizia n. 2001/767 del 24.10.2001 per *variante essenziale con cambio d'uso da esercizio commerciale di vicinato a ufficio*;
- Variante non essenziale n. 2001/872 del 31.01.2002;
- DIA n. 2002/171 del 26.03.2002;
- Concessione edilizia n. 2002/967 del 17.02.2003 per *ultimazione delle opere non eseguite nei*

termini di validità della concessione edilizia di cui alle P.E. n. 1996/225;

- DIA n. 825/04 del 27.11.2004, Prot. n. 41820, per *variazioni minori in corso d'opera di cui all'art. 19*, con relativo certificato di conformità edilizia ed agibilità che si ritiene maturato tramite silenzio / assenso;
- DIA n. 8/2006 del 11.01.2006, Prot. n. 815, per il *completamento di magazzini di pertinenza al piano interrato, esercizi commerciali di vicinato non alimentari al piano terra e al piano primo, uffici al piano secondo e piano terzo*;
- DIA n. 570/2008 del 17.12.2008 *per il completamento delle opere ancora da eseguire nel fabbricato commerciale – direzionale "Somada"* con relativo certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale che si ritiene maturato tramite silenzio / assenso.

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico comunale; si precisa che alcuni dei titoli suesposti risultano essere decaduti senza una formale comunicazione di "archivio pratica".

B20.6 Conformità urbanistica e catastale

Come evidenziato in sede descrittiva, trattasi di unità immobiliare allo stato grezzo e pertanto priva di agibilità; il futuro acquirente avrà l'onere di depositare idonea pratica edilizia per il completamento delle opere e l'ottenimento dell'agibilità, nonché di provvedere ad accatastamento tramite procedura docfa.

Di tali circostanze, e dei relativi costi presunti, si è già tenuto presente al momento della valutazione immobiliare.

B20.7 Sviluppo delle superfici commerciali

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

Ufficio allo stato grezzo mq 61,00

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.

B20.8 Stima dei beni

Alla luce del criterio di stima utilizzato ed in considerazione delle limitazioni dettagliatamente riportate nei precedenti capitoli 3.0 e 3.1 che si intendono qui integralmente riportati, per porzioni immobiliari aventi analoghe caratteristiche costruttive e dimensionali rispetto a quelle in esame, nello stato grezzo in cui attualmente si trovano, quindi con oneri di completamento integralmente a carico del futuro acquirente, le indagini effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori di riferimento:

- €. 435,00 / €. 485,00 al mq di superficie commerciale.

Trattandosi di procedura fallimentare, lo scrivente ritiene opportuno considerare valori minimi o molto vicini ai minimi così come individuati nell'intervallo suesposto, ottenendo quindi la seguente valutazione:

Lotto	Destinazione	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	SC (mq)	Valutazione
B20	Ufficio al grezzo	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 178/F Piano 2	29	235	91	61	27.000,00 €

LOTTO B21 – ufficio allo stato grezzo in Sassuolo, via Mazzini n. 186/B

B21.1 Identificazione catastale

Presso l'Agenda del Territorio, i beni costituenti il Lotto in esame risultano essere interamente allibrati alla [REDACTED] ed identificati come segue.

Cat.	Titolarietà	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Cons.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 186/B Piano 3	29	235	99	cat. F/3			

B21.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di un ufficio allo stato grezzo posto all'interno di un maggiore complesso polifunzionale, edificato negli anni '90 e denominato "Somada", sito in Sassuolo (Mo), via Mazzini n. 186/B, posto a circa 700 metri dal centro storico cittadino e comodo alla principale arteria viaria locale (circonvallazione).

L'edificio presenta pianta a forma triangolare e si erge per quattro piani fuori terra oltre ad un interrato, con un nucleo centrale scoperto adibito a verde ed una doppia scala elicoidale di rappresentanza²³, posta su via Mazzini, entro la quale è ubicato un ascensore panoramico non funzionante.

Il fabbricato è costruito con struttura portante in cemento armato e tamponamenti in laterizio termoresistente e/o a cassa vuota, solai in latero-cemento, copertura prevalentemente a terrazza con alloggiamento delle centrali tecnologiche per la produzione dei fluidi caldi e freddi per la climatizzazione dei vari piani ed infissi esterni (finestre e vetrine) realizzati con telai in lega leggera verniciata e vetri camera.

²³ Il complesso è servito da ulteriori n. 3 scale di servizio con relativi ascensori.

Il compendio sorge su di un lotto di forma trapezoidale in parte asfaltata ed in parte in betonelle autobloccanti, sostanzialmente adibita a parcheggi di uso pubblico e relativa viabilità; la pavimentazione dei percorsi pedonali del complesso è in porfido e ceramica.

L'ufficio oggetto di valutazione, posto al piano terzo ed accessibile tramite porta a vetri con telaio in alluminio, si presenta totalmente al grezzo, privo della parete divisoria rispetto all'adiacente locale identificato al Sub. 100 (successivo Lotto B22), senza impianti tecnologici, caldaia, intonaci, pavimenti, rivestimenti, ecc... In sostanza sono presenti solo le finestrate e le vetrate verso la galleria interna.

La porzione immobiliare versa in sostanziale stato di abbandono e pertanto lo stato manutentivo del bene è da considerarsi mediocre a differenza di quello del complesso ove è inserito che può essere considerato discreto.

B21.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo i beni in argomento risultavano essere liberi da cose e/o persone.

B21.4 Provenienza, confini e parti comuni

In base alle indagini svolte presso la sede della fallita, l'area su cui è stato edificato il complesso immobiliare ove sono inseriti i beni in esame è pervenuta alla medesima a seguito di compravendita a ministero Notaio dott. Sergio Nicolini in data 14.07.1976 rep. 27153/4720, trascritto a Modena il 09.08.1976 al n. 9055 di R.P.

L'ufficio confina con vuoto su area esterna su due lati, residue ragioni della fallita e galleria comune; salvo se altri.

Competono al bene 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 eventualmente meglio evidenziati nel rogito di provenienza. Per mera completezza di relazione si riporta di seguito uno stralcio dell'elaborato planimetrico ove vengono indicati i principali BCNC del complesso:

1	via mazzini	190/1	S1	B. C. N. C. PARCHEGGI DI PERTINENZA AD USO PUBBLICO COMUNI A TUTTI I SUB.
2	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. BUFTE DI AREAIZIONE COMUNI A TUTTI I SUB.
3	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE AI SUB 3-4-5.
4	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. CABINA ENEL USO PUBBLICO
5	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. LOCALE MISURAZIONE ENEL
6	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. CABINA ENEL PRIVATA COMUNE A TUTTI I SUB.
7	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. LOCALE RIDUTTORE GAS COMUNE A TUTTI I SUB.
8	VIA MAZZINI	190	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. ASCENSORE E SCALA PANORAMICA COMUNE A TUTTI I SUB.
9	VIA MAZZINI	190	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE A TUTTI I SUB.
10	VIA MAZZINI	190	S1	B. C. N. C. VANO MACCHINE ASCENSORE PANORAMICO COMUNE A TUTTI I SUB.
11	VIA MAZZINI	190	S1	B.C.N.C. RIPOSTIGLIO COMUNE A TUTTI I SUB.
12	VIA MAZZINI	178	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
13	VIA MAZZINI	178	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
14	VIA MAZZINI	178	S1	B.C.N.C. RIPOSTIGLIO COMUNE A TUTTI I SUB.
15	VIA MAZZINI	186	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
16	VIA MAZZINI	186	S1	B. C. N. C. LOCALE IMPIANTI ELETTRICI COMUNE A TUTTI I SUB.
17	VIA MAZZINI	186	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
18	VIA MAZZINI	182	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
19	VIA MAZZINI	182	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
20	VIA MAZZINI	192	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE A TUTTI I SUB.
39	VIA MAZZINI	192	S1	B. C. N. C. LOCALE POMPE E VASCA PER IMPIANTO ANTINCENDIO COMUNE A TUTTI I SUB. MAPPALE 235
40	VIA MAZZINI	190/1	T	B. C. N. C. VERDE CONDOMINIALE COMUNE A TUTTI I SUB.
41	VIA MAZZINI	190/1	T	B. C. N. C. PORTICATO A PIANO TERRA DI PROPRIETA' MAPP.235 E DI UTILIZZO DI TUTTI I SUB. DEI MAPP. 223/123/233/235
57	VIA MAZZINI	190	1-2 3-4	B. C. N. C. GALLERIE AI PIANI, TERRAZZO AL P3 E COPERTURA COMUNE A TUTTI I SUB.
123	VIA MAZZINI	182	4	B. C. N. C. CENTRALE TERMICA COMUNE A TUTTI I SUB
124	VIA MAZZINI	182	4	B. C. N. C. LOCALE GRUPPO ELETTROGENO COMUNE A TUTTI I SUB.
125	VIA MAZZINI	182	4	B. C. N. C. SPAZIO A PIANO COPERTURA RISERVATO ALL'INSTALLAZIONE DI IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO CENTRALIZZATO COMUNE A TUTTI I SUB.

B21.5 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Sassuolo, relativamente al **complesso** ove sono inserite le porzioni immobiliari oggetto della presente stima, è stato possibile appurare che lo stesso è stato edificato in data successiva il 01.09.1967. Sono in particolare state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 85, P.E. n. 1996/225 del 19.06.1997, per la *costruzione di un fabbricato commerciale – direzionale*;
- Concessione edilizia n. 1999/910 del 24.06.2000 per *varianti non essenziali* alla suesposta concessione edilizia;
- Concessione edilizia n. 2001/558 del 19.09.2001 per *variante in corso d'opera gratuita* con relativa agibilità parziale Prot. n. 16780 del 30.05.2003 maturata tramite silenzio assenso;
- DIA n. 2001/635 del 10.07.2001;
- DIA n. 2001/612 del 24.07.2001;
- DIA n. 2001/919 del 04.10.2001;
- DIA n. 2001/963 del 09.10.2001;
- DIA n. 2001/966 del 09.10.2001;
- DIA n. 2001/995 del 17.10.2001;
- Concessione edilizia n. 2001/767 del 24.10.2001 per *variante essenziale con cambio d'uso da esercizio commerciale di vicinato a ufficio*;
- Variante non essenziale n. 2001/872 del 31.01.2002;
- DIA n. 2002/171 del 26.03.2002;
- Concessione edilizia n. 2002/967 del 17.02.2003 per *ultimazione delle opere non eseguite nei*

termini di validità della concessione edilizia di cui alle P.E. n. 1996/225;

- DIA n. 825/04 del 27.11.2004, Prot. n. 41820, per *variazioni minori in corso d'opera di cui all'art. 19*, con relativo certificato di conformità edilizia ed agibilità che si ritiene maturato tramite silenzio / assenso;
- DIA n. 8/2006 del 11.01.2006, Prot. n. 815, per il *completamento di magazzini di pertinenza al piano interrato, esercizi commerciali di vicinato non alimentari al piano terra e al piano primo, uffici al piano secondo e piano terzo*;
- DIA n. 570/2008 del 17.12.2008 *per il completamento delle opere ancora da eseguire nel fabbricato commerciale – direzionale "Somada"* con relativo certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale che si ritiene maturato tramite silenzio / assenso.

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico comunale; si precisa che alcuni dei titoli suesposti risultano essere decaduti senza una formale comunicazione di "archivio pratica".

B21.6 Conformità urbanistica e catastale

Come evidenziato in sede descrittiva, trattasi di unità immobiliare allo stato grezzo e pertanto priva di agibilità; il futuro acquirente avrà l'onere di depositare idonea pratica edilizia per il completamento delle opere e l'ottenimento dell'agibilità, nonché di provvedere ad accatastamento tramite procedura docfa.

Di tali circostanze, e dei relativi costi presunti, si è già tenuto presente al momento della valutazione immobiliare.

B21.7 Sviluppo delle superfici commerciali

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

Ufficio allo stato grezzo mq 105,00

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.

B21.8 Stima dei beni

Alla luce del criterio di stima utilizzato ed in considerazione delle limitazioni dettagliatamente riportate nei precedenti capitoli 3.0 e 3.1 che si intendono qui integralmente riportati, per porzioni immobiliari aventi analoghe caratteristiche costruttive e dimensionali rispetto a quelle in esame, nello stato grezzo in cui attualmente si trovano, quindi con oneri di completamento integralmente a carico del futuro acquirente, le indagini effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori di riferimento:

- €. 435,00 / €. 485,00 al mq di superficie commerciale.

Trattandosi di procedura fallimentare, lo scrivente ritiene opportuno considerare valori minimi o molto vicini ai minimi così come individuati nell'intervallo suesposto, ottenendo quindi la seguente valutazione:

Lotto	Destinazione	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	SC (mq)	Valutazione
B21	Ufficio al grezzo	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 186/B Piano 3	29	235	99	105	46.000,00 €

LOTTO B22 – ufficio allo stato grezzo in Sassuolo, via Mazzini n. 186/A

B22.1 Identificazione catastale

Presso l'Agenda del Territorio, i beni costituenti il Lotto in esame risultano essere interamente allibrati alla [redacted] ed identificati come segue.

Cat.	Titolarietà	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Cons.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 186/A Piano 3	29	235	100	cat. F/3			

B22.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di un ufficio allo stato grezzo posto all'interno di un maggiore complesso polifunzionale, edificato negli anni '90 e denominato "Somada", sito in Sassuolo (Mo), via Mazzini n. 186/A, posto a circa 700 metri dal centro storico cittadino e comodo alla principale arteria viaria locale (circonvallazione).

L'edificio presenta pianta a forma triangolare e si erge per quattro piani fuori terra oltre ad un interrato, con un nucleo centrale scoperto adibito a verde ed una doppia scala elicoidale di rappresentanza²⁴, posta su via Mazzini, entro la quale è ubicato un ascensore panoramico non funzionante.

Il fabbricato è costruito con struttura portante in cemento armato e tamponamenti in laterizio termoresistente e/o a cassa vuota, solai in latero-cemento, copertura prevalentemente a terrazza con alloggiamento delle centrali tecnologiche per la produzione dei fluidi caldi e freddi per la climatizzazione dei vari piani ed infissi esterni (finestre e vetrine) realizzati con telai in lega leggera verniciata e vetri camera.

²⁴ Il complesso è servito da ulteriori n. 3 scale di servizio con relativi ascensori.

Il compendio sorge su di un lotto di forma trapezoidale in parte asfaltata ed in parte in betonelle autobloccanti, sostanzialmente adibita a parcheggi di uso pubblico e relativa viabilità; la pavimentazione dei percorsi pedonali del complesso è in porfido e ceramica.

L'ufficio oggetto di valutazione, posto al piano terzo ed accessibile tramite porta a vetri con telaio in alluminio, si presenta totalmente al grezzo, privo della parete divisoria rispetto all'adiacente locale identificato al Sub. 99 (precedente Lotto B21), senza impianti tecnologici, caldaia, intonaci, pavimenti, rivestimenti, ecc... In sostanza sono presenti solo le finestrate e le vetrate verso la galleria interna.

La porzione immobiliare versa in sostanziale stato di abbandono e pertanto lo stato manutentivo del bene è da considerarsi mediocre a differenza di quello del complesso ove è inserito che può essere considerato discreto.

B22.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo i beni in argomento risultavano essere liberi da cose e/o persone.

B22.4 Provenienza, confini e parti comuni

In base alle indagini svolte presso la sede della fallita, l'area su cui è stato edificato il complesso immobiliare ove sono inseriti i beni in esame è pervenuta alla medesima a seguito di compravendita a ministero Notaio dott. Sergio Nicolini in data 14.07.1976 rep. 27153/4720, trascritto a Modena il 09.08.1976 al n. 9055 di R.P.

L'ufficio confina con vuoto su area esterna, vano scale e locali comuni, galleria comune e residue ragioni della fallita; salvo se altri.

Competono al bene 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 eventualmente meglio evidenziati nel rogito di provenienza. Per mera completezza di relazione si riporta di seguito uno stralcio dell'elaborato planimetrico ove vengono indicati i principali BCNC del complesso:

1	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. PARCHEGGI DI PERTINENZA AD USO PUBBLICO COMUNI A TUTTI I SUB.
2	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. BUFTE DI AREAIZIONE COMUNI A TUTTI I SUB.
3	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE AI SUB 3-4-5.
4	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. CABINA ENEL USO PUBBLICO
5	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. LOCALE MISURAZIONE ENEL
6	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. CABINA ENEL PRIVATA COMUNE A TUTTI I SUB.
7	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. LOCALE RIDUTTORE GAS COMUNE A TUTTI I SUB.
8	VIA MAZZINI	190	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. ASCENSORE E SCALA PANORAMICA COMUNE A TUTTI I SUB.
9	VIA MAZZINI	190	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE A TUTTI I SUB.
10	VIA MAZZINI	190	S1	B. C. N. C. VANO MACCHINE ASCENSORE PANORAMICO COMUNE A TUTTI I SUB.
11	VIA MAZZINI	190	S1	B.C.N.C. RIPOSTIGLIO COMUNE A TUTTI I SUB.
12	VIA MAZZINI	178	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
13	VIA MAZZINI	178	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
14	VIA MAZZINI	178	S1	B.C.N.C. RIPOSTIGLIO COMUNE A TUTTI I SUB.
15	VIA MAZZINI	186	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
16	VIA MAZZINI	186	S1	B. C. N. C. LOCALE IMPIANTI ELETTRICI COMUNE A TUTTI I SUB.
17	VIA MAZZINI	186	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
18	VIA MAZZINI	182	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
19	VIA MAZZINI	182	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
20	VIA MAZZINI	192	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE A TUTTI I SUB.
39	VIA MAZZINI	192	S1	B. C. N. C. LOCALE POMPE E VASCA PER IMPIANTO ANTINCENDIO COMUNE A TUTTI I SUB. MAPPALE 235
40	VIA MAZZINI	190/1	T	B. C. N. C. VERDE CONDOMINIALE COMUNE A TUTTI I SUB.
41	VIA MAZZINI	190/1	T	B. C. N. C. PORTICATO A PIANO TERRA DI PROPRIETA' MAPP.235 E DI UTILIZZO DI TUTTI I SUB. DEI MAPP. 223/123/233/235
57	VIA MAZZINI	190	1-2 3-4	B. C. N. C. GALLERIE AI PIANI, TERRAZZO AL P3 E COPERTURA COMUNE A TUTTI I SUB.
123	VIA MAZZINI	182	4	B. C. N. C. CENTRALE TERMICA COMUNE A TUTTI I SUB
124	VIA MAZZINI	182	4	B. C. N. C. LOCALE GRUPPO ELETTROGENO COMUNE A TUTTI I SUB.
125	VIA MAZZINI	182	4	B. C. N. C. SPAZIO A PIANO COPERTURA RISERVATO ALL'INSTALLAZIONE DI IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO CENTRALIZZATO COMUNE A TUTTI I SUB.

B22.5 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Sassuolo, relativamente al **complesso** ove sono inserite le porzioni immobiliari oggetto della presente stima, è stato possibile appurare che lo stesso è stato edificato in data successiva il 01.09.1967. Sono in particolare state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 85, P.E. n. 1996/225 del 19.06.1997, per la *costruzione di un fabbricato commerciale – direzionale*;
- Concessione edilizia n. 1999/910 del 24.06.2000 per *varianti non essenziali* alla suesposta concessione edilizia;
- Concessione edilizia n. 2001/558 del 19.09.2001 per *variante in corso d'opera gratuita* con relativa agibilità parziale Prot. n. 16780 del 30.05.2003 maturata tramite silenzio assenso;
- DIA n. 2001/635 del 10.07.2001;
- DIA n. 2001/612 del 24.07.2001;
- DIA n. 2001/919 del 04.10.2001;
- DIA n. 2001/963 del 09.10.2001;
- DIA n. 2001/966 del 09.10.2001;
- DIA n. 2001/995 del 17.10.2001;
- Concessione edilizia n. 2001/767 del 24.10.2001 per *variante essenziale con cambio d'uso da esercizio commerciale di vicinato a ufficio*;
- Variante non essenziale n. 2001/872 del 31.01.2002;
- DIA n. 2002/171 del 26.03.2002;
- Concessione edilizia n. 2002/967 del 17.02.2003 per *ultimazione delle opere non eseguite nei*

termini di validità della concessione edilizia di cui alle P.E. n. 1996/225;

- DIA n. 825/04 del 27.11.2004, Prot. n. 41820, per *variazioni minori in corso d'opera di cui all'art. 19*, con relativo certificato di conformità edilizia ed agibilità che si ritiene maturato tramite silenzio / assenso;
- DIA n. 8/2006 del 11.01.2006, Prot. n. 815, per il *completamento di magazzini di pertinenza al piano interrato, esercizi commerciali di vicinato non alimentari al piano terra e al piano primo, uffici al piano secondo e piano terzo*;
- DIA n. 570/2008 del 17.12.2008 *per il completamento delle opere ancora da eseguire nel fabbricato commerciale – direzionale “Somada”* con relativo certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale che si ritiene maturato tramite silenzio / assenso.

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico comunale; si precisa che alcuni dei titoli suesposti risultano essere decaduti senza una formale comunicazione di “archivio pratica”.

B22.6 Conformità urbanistica e catastale

Come evidenziato in sede descrittiva, trattasi di unità immobiliare allo stato grezzo e pertanto priva di agibilità; il futuro acquirente avrà l'onere di depositare idonea pratica edilizia per il completamento delle opere e l'ottenimento dell'agibilità, nonché di provvedere ad accatastamento tramite procedura docfa.

Di tali circostanze, e dei relativi costi presunti, si è già tenuto presente al momento della valutazione immobiliare.

B22.7 Sviluppo delle superfici commerciali

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

Ufficio allo stato grezzo mq 65,00

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.

B22.8 Stima dei beni

Alla luce del criterio di stima utilizzato ed in considerazione delle limitazioni dettagliatamente riportate nei precedenti capitoli 3.0 e 3.1 che si intendono qui integralmente riportati, per porzioni immobiliari aventi analoghe caratteristiche costruttive e dimensionali rispetto a quelle in esame, nello stato grezzo in cui attualmente si trovano, quindi con oneri di completamento integralmente a carico del futuro acquirente, le indagini effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori di riferimento:

- €. 435,00 / €. 485,00 al mq di superficie commerciale.

Trattandosi di procedura fallimentare, lo scrivente ritiene opportuno considerare valori minimi o molto vicini ai minimi così come individuati nell'intervallo suesposto, ottenendo quindi la seguente valutazione:

Lotto	Destinazione	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	SC (mq)	Valutazione
B22	Ufficio al grezzo	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 186/A Piano 3	29	235	100	65	28.000,00 €

LOTTO B23 – ufficio allo stato grezzo in Sassuolo, via Mazzini n. 182/E

B23.1 Identificazione catastale

Presso l'Agenda del Territorio, i beni costituenti il Lotto in esame risultano essere interamente allibrati alla [REDACTED] ed identificati come segue.

Cat.	Titolarietà	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Cons.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 182/E Piano 3	29	235	103	cat. F/3			

B23.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di un ufficio allo stato grezzo posto all'interno di un maggiore complesso polifunzionale, edificato negli anni '90 e denominato "Somada", sito in Sassuolo (Mo), via Mazzini n. 182/E, posto a circa 700 metri dal centro storico cittadino e comodo alla principale arteria viaria locale (circonvallazione).

L'edificio presenta pianta a forma triangolare e si erge per quattro piani fuori terra oltre ad un interrato, con un nucleo centrale scoperto adibito a verde ed una doppia scala elicoidale di rappresentanza²⁵, posta su via Mazzini, entro la quale è ubicato un ascensore panoramico non funzionante.

Il fabbricato è costruito con struttura portante in cemento armato e tamponamenti in laterizio termoresistente e/o a cassa vuota, solai in latero-cemento, copertura prevalentemente a terrazza con alloggiamento delle centrali tecnologiche per la produzione dei fluidi caldi e freddi per la climatizzazione dei vari piani ed infissi esterni (finestre e vetrine) realizzati con telai in lega leggera verniciata e vetri camera.

²⁵ Il complesso è servito da ulteriori n. 3 scale di servizio con relativi ascensori.

Il compendio sorge su di un lotto di forma trapezoidale in parte asfaltata ed in parte in betonelle autobloccanti, sostanzialmente adibita a parcheggi di uso pubblico e relativa viabilità; la pavimentazione dei percorsi pedonali del complesso è in porfido e ceramica.

L'ufficio oggetto di valutazione, posto al piano terzo ed accessibile tramite porta a vetri con telaio in alluminio, si presenta totalmente al grezzo, privo della parete divisoria rispetto agli adiacenti locali identificati ai Sub. 102 (precedente Lotto B9) e 104 (successivo Lotto B24), senza impianti tecnologici, caldaia, intonaci, pavimenti, rivestimenti, ecc... In sostanza sono presenti solo le finestrate e le vetrate verso la galleria interna.

La porzione immobiliare versa in sostanziale stato di abbandono e pertanto lo stato manutentivo del bene è da considerarsi mediocre a differenza di quello del complesso ove è inserito che può essere considerato discreto; in sede di sopralluogo sono inoltre state rilevate tracce di infiltrazioni attive provenienti dalla copertura soprastante.

B23.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo i beni in argomento risultavano essere liberi da persone ma occupato da pochi materiali ed attrezzature edili presumibilmente di proprietà della fallita.

Trattasi di beni dallo scarsissimo valore commerciale ed ancor minore appetibilità che si consiglia, quindi, di non acquisire all'attivo fallimentare. In ogni caso, la valutazione dell'ufficio è da considerarsi **comprensiva di tutta la componente mobiliare** rilevata in sede di sopralluogo, con liberazione ed eventuali oneri di smaltimento integralmente a carico del futuro acquirente.

B23.4 Provenienza, confini e parti comuni

In base alle indagini svolte presso la sede della fallita, l'area su cui è stato edificato il complesso immobiliare ove sono inseriti i beni in esame è pervenuta alla medesima a seguito di

compravendita a ministero Notaio dott. Sergio Nicolini in data 14.07.1976 rep. 27153/4720, trascritto a Modena il 09.08.1976 al n. 9055 di R.P.

Competono al bene 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 eventualmente meglio evidenziati nel rogito di provenienza. Per mera completezza di relazione si riporta di seguito uno stralcio dell'elaborato planimetrico ove vengono indicati i principali BCNC del complesso:

1	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. PARCHEGGI DI PERTINENZA AD USO PUBBLICO COMUNI A TUTTI I SUB.
2	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. BUFTE DI AREAIZIONE COMUNI A TUTTI I SUB.
3	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE AI SUB 3-4-5.
4	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. CABINA ENEL USO PUBBLICO
5	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. LOCALE MISURAZIONE ENEL
6	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. CABINA ENEL PRIVATA COMUNE A TUTTI I SUB.
7	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. LOCALE RIDUTTORE GAS COMUNE A TUTTI I SUB.
8	VIA MAZZINI	190	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. ASCENSORE E SCALA PANORAMICA COMUNE A TUTTI I SUB.
9	VIA MAZZINI	190	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE A TUTTI I SUB.
10	VIA MAZZINI	190	S1	B. C. N. C. VANO MACCHINE ASCENSORE PANORAMICO COMUNE A TUTTI I SUB.
11	VIA MAZZINI	190	S1	B.C.N.C. RIPOSTIGLIO COMUNE A TUTTI I SUB.
12	VIA MAZZINI	178	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
13	VIA MAZZINI	178	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
14	VIA MAZZINI	178	S1	B.C.N.C. RIPOSTIGLIO COMUNE A TUTTI I SUB.
15	VIA MAZZINI	186	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
16	VIA MAZZINI	186	S1	B. C. N. C. LOCALE IMPIANTI ELETTRICI COMUNE A TUTTI I SUB.
17	VIA MAZZINI	186	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
18	VIA MAZZINI	182	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
19	VIA MAZZINI	182	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
20	VIA MAZZINI	192	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE A TUTTI I SUB.
39	VIA MAZZINI	192	S1	B. C. N. C. LOCALE POMPE E VASCA PER IMPIANTO ANTINCENDIO COMUNE A TUTTI I SUB. MAPP. 235
40	VIA MAZZINI	190/1	T	B. C. N. C. VERDE CONDOMINIALE COMUNE A TUTTI I SUB.
41	VIA MAZZINI	190/1	T	B. C. N. C. PORTICATO A PIANO TERRA DI PROPRIETA' MAPP.235 E DI UTILIZZO DI TUTTI I SUB. DEI MAPP. 223/123/233/235
57	VIA MAZZINI	190	1-2 3-4	B. C. N. C. GALLERIE AI PIANI, TERRAZZO AL P3 E COPERTURA COMUNE A TUTTI I SUB.

123	VIA MAZZINI	182	4	B. C. N. C. CENTRALE TERMICA COMUNE A TUTTI I SUB
124	VIA MAZZINI	182	4	B. C. N. C. LOCALE GRUPPO ELETTROGENO COMUNE A TUTTI I SUB.
125	VIA MAZZINI	182	4	B. C. N. C. SPAZIO A PIANO COPERTURA RISERVATO ALL'INSTALLAZIONE DI IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO CENTRALIZZATO COMUNE A TUTTI I SUB.

L'ufficio confina con vuoto su area esterna, residue ragioni della fallita su due lati e galleria comune; salvo se altri.

B23.5 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Sassuolo, relativamente al **complesso** ove sono inserite le porzioni immobiliari oggetto della presente stima, è stato possibile appurare che lo stesso è stato edificato in data successiva il 01.09.1967. Sono in particolare state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 85, P.E. n. 1996/225 del 19.06.1997, per la *costruzione di un fabbricato commerciale – direzionale*;
- Concessione edilizia n. 1999/910 del 24.06.2000 per *varianti non essenziali* alla suesposta concessione edilizia;
- Concessione edilizia n. 2001/558 del 19.09.2001 per *variante in corso d'opera gratuita* con relativa agibilità parziale Prot. n. 16780 del 30.05.2003 maturata tramite silenzio assenso;
- DIA n. 2001/635 del 10.07.2001;
- DIA n. 2001/612 del 24.07.2001;
- DIA n. 2001/919 del 04.10.2001;
- DIA n. 2001/963 del 09.10.2001;
- DIA n. 2001/966 del 09.10.2001;
- DIA n. 2001/995 del 17.10.2001;

- Concessione edilizia n. 2001/767 del 24.10.2001 per *variante essenziale con cambio d'uso da esercizio commerciale di vicinato a ufficio*;
- Variante non essenziale n. 2001/872 del 31.01.2002;
- DIA n. 2002/171 del 26.03.2002;
- Concessione edilizia n. 2002/967 del 17.02.2003 per *ultimazione delle opere non eseguite nei termini di validità della concessione edilizia di cui alle P.E. n. 1996/225*;
- DIA n. 825/04 del 27.11.2004, Prot. n. 41820, per *variazioni minori in corso d'opera di cui all'art. 19*, con relativo certificato di conformità edilizia ed agibilità che si ritiene maturato tramite silenzio / assenso;
- DIA n. 8/2006 del 11.01.2006, Prot. n. 815, per il *completamento di magazzini di pertinenza al piano interrato, esercizi commerciali di vicinato non alimentari al piano terra e al piano primo, uffici al piano secondo e piano terzo*;
- DIA n. 570/2008 del 17.12.2008 per il *completamento delle opere ancora da eseguire nel fabbricato commerciale – direzionale "Somada"* con relativo certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale che si ritiene maturato tramite silenzio / assenso.

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico comunale; si precisa che alcuni dei titoli suesposti risultano essere decaduti senza una formale comunicazione di "archivio pratica".

B23.6 Conformità urbanistica e catastale

Come evidenziato in sede descrittiva, trattasi di unità immobiliare allo stato grezzo e pertanto priva di agibilità; il futuro acquirente avrà l'onere di depositare idonea pratica edilizia per il completamento delle opere e l'ottenimento dell'agibilità, nonché di provvedere ad accatastamento tramite procedura docfa.

Di tali circostanze, e dei relativi costi presunti, si è già tenuto presente al momento della valutazione immobiliare.

B23.7 Sviluppo delle superfici commerciali

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

Ufficio allo stato grezzo mq 65,00

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.

B23.8 Stima dei beni

Alla luce del criterio di stima utilizzato ed in considerazione delle limitazioni dettagliatamente riportate nei precedenti capitoli 3.0 e 3.1 che si intendono qui integralmente riportati, per porzioni immobiliari aventi analoghe caratteristiche costruttive e dimensionali rispetto a quelle in esame, nello stato grezzo in cui attualmente si trovano, quindi con oneri di completamento integralmente a carico del futuro acquirente, le indagini effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori di riferimento:

- €. 435,00 / €. 485,00 al mq di superficie commerciale.

Trattandosi di procedura fallimentare, lo scrivente ritiene opportuno considerare valori minimi o molto vicini ai minimi così come individuati nell'intervallo suesposto, ottenendo quindi la seguente valutazione:

Lotto	Destinazione	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	SC (mq)	Valutazione
B23	Ufficio al grezzo	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 182/E Piano 3	29	235	103	65	28.000,00 €

LOTTO B24 – ufficio allo stato grezzo in Sassuolo, via Mazzini n. 182/D

B24.1 Identificazione catastale

Presso l'Agenda del Territorio, i beni costituenti il Lotto in esame risultano essere interamente allibrati alla [redacted] ed identificati come segue.

Cat.	Titolarietà	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Cons.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 182/D Piano 3	29	235	104	cat. F/3			

B24.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di un ufficio allo stato grezzo posto all'interno di un maggiore complesso polifunzionale, edificato negli anni '90 e denominato "Somada", sito in Sassuolo (Mo), via Mazzini n. 182/D, posto a circa 700 metri dal centro storico cittadino e comodo alla principale arteria viaria locale (circonvallazione).

L'edificio presenta pianta a forma triangolare e si erge per quattro piani fuori terra oltre ad un interrato, con un nucleo centrale scoperto adibito a verde ed una doppia scala elicoidale di rappresentanza²⁶, posta su via Mazzini, entro la quale è ubicato un ascensore panoramico non funzionante.

Il fabbricato è costruito con struttura portante in cemento armato e tamponamenti in laterizio termoresistente e/o a cassa vuota, solai in latero-cemento, copertura prevalentemente a terrazza con alloggiamento delle centrali tecnologiche per la produzione dei fluidi caldi e freddi per la climatizzazione dei vari piani ed infissi esterni (finestre e vetrine) realizzati con telai in lega leggera verniciata e vetri camera.

²⁶ Il complesso è servito da ulteriori n. 3 scale di servizio con relativi ascensori.

Il compendio sorge su di un lotto di forma trapezoidale in parte asfaltata ed in parte in betonelle autobloccanti, sostanzialmente adibita a parcheggi di uso pubblico e relativa viabilità; la pavimentazione dei percorsi pedonali del complesso è in porfido e ceramica.

L'ufficio oggetto di valutazione, posto al piano terzo ed accessibile tramite porta a vetri con telaio in alluminio, si presenta totalmente al grezzo, privo della parete divisoria rispetto agli adiacenti locali identificati ai Sub. 103 (precedente Lotto B23) e 105 (successivo Lotto B25), senza impianti tecnologici, caldaia, intonaci, pavimenti, rivestimenti, ecc... In sostanza sono presenti solo le finestre e le vetrate verso la galleria interna.

La porzione immobiliare versa in sostanziale stato di abbandono e pertanto lo stato manutentivo del bene è da considerarsi mediocre a differenza di quello del complesso ove è inserito che può essere considerato discreto; in sede di sopralluogo sono inoltre state rilevate tracce di infiltrazioni attive provenienti dalla copertura soprastante.

B24.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo i beni in argomento risultavano essere liberi da persone ma occupato da pochi arredi ed attrezzature da ufficio presumibilmente di proprietà della fallita.

Trattasi di beni dallo scarsissimo valore commerciale ed ancor minore appetibilità che si consiglia, quindi, di non acquisire all'attivo fallimentare. In ogni caso, la valutazione dell'ufficio è da considerarsi **comprensiva di tutta la componente mobiliare** rilevata in sede di sopralluogo, con liberazione ed eventuali oneri di smaltimento integralmente a carico del futuro acquirente.

B24.4 Provenienza, confini e parti comuni

In base alle indagini svolte presso la sede della fallita, l'area su cui è stato edificato il complesso immobiliare ove sono inseriti i beni in esame è pervenuta alla medesima a seguito di

compravendita a ministero Notaio dott. Sergio Nicolini in data 14.07.1976 rep. 27153/4720, trascritto a Modena il 09.08.1976 al n. 9055 di R.P.

Competono al bene 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 eventualmente meglio evidenziati nel rogito di provenienza. Per mera completezza di relazione si riporta di seguito uno stralcio dell'elaborato planimetrico ove vengono indicati i principali BCNC del complesso:

1	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. PARCHEGGI DI PERTINENZA AD USO PUBBLICO COMUNI A TUTTI I SUB.
2	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. BUFTE DI AREAIZIONE COMUNI A TUTTI I SUB.
3	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE AI SUB 3-4-5.
4	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. CABINA ENEL USO PUBBLICO
5	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. LOCALE MISURAZIONE ENEL
6	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. CABINA ENEL PRIVATA COMUNE A TUTTI I SUB.
7	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. LOCALE RIDUTTORE GAS COMUNE A TUTTI I SUB.
8	VIA MAZZINI	190	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. ASCENSORE E SCALA PANORAMICA COMUNE A TUTTI I SUB.
9	VIA MAZZINI	190	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE A TUTTI I SUB.
10	VIA MAZZINI	190	S1	B. C. N. C. VANO MACCHINE ASCENSORE PANORAMICO COMUNE A TUTTI I SUB.
11	VIA MAZZINI	190	S1	B.C.N.C. RIPOSTIGLIO COMUNE A TUTTI I SUB.
12	VIA MAZZINI	178	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
13	VIA MAZZINI	178	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
14	VIA MAZZINI	178	S1	B.C.N.C. RIPOSTIGLIO COMUNE A TUTTI I SUB.
15	VIA MAZZINI	186	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
16	VIA MAZZINI	186	S1	B. C. N. C. LOCALE IMPIANTI ELETTRICI COMUNE A TUTTI I SUB.
17	VIA MAZZINI	186	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
18	VIA MAZZINI	182	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
19	VIA MAZZINI	182	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
20	VIA MAZZINI	192	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE A TUTTI I SUB.
39	VIA MAZZINI	192	S1	B. C. N. C. LOCALE POMPE E VASCA PER IMPIANTO ANTINCENDIO COMUNE A TUTTI I SUB. MAPP. 235
40	VIA MAZZINI	190/1	T	B. C. N. C. VERDE CONDOMINIALE COMUNE A TUTTI I SUB.
41	VIA MAZZINI	190/1	T	B. C. N. C. PORTICATO A PIANO TERRA DI PROPRIETA' MAPP.235 E DI UTILIZZO DI TUTTI I SUB. DEI MAPP. 223/123/233/235
57	VIA MAZZINI	190	1-2 3-4	B. C. N. C. GALLERIE AI PIANI, TERRAZZO AL P3 E COPERTURA COMUNE A TUTTI I SUB.

123	VIA MAZZINI	182	4	B. C. N. C. CENTRALE TERMICA COMUNE A TUTTI I SUB
124	VIA MAZZINI	182	4	B. C. N. C. LOCALE GRUPPO ELETTROGENO COMUNE A TUTTI I SUB.
125	VIA MAZZINI	182	4	B. C. N. C. SPAZIO A PIANO COPERTURA RISERVATO ALL'INSTALLAZIONE DI IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO CENTRALIZZATO COMUNE A TUTTI I SUB.

L'ufficio confina con vuoto su area esterna, residue ragioni della fallita su due lati e galleria comune; salvo se altri.

B24.5 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Sassuolo, relativamente al **complesso** ove sono inserite le porzioni immobiliari oggetto della presente stima, è stato possibile appurare che lo stesso è stato edificato in data successiva il 01.09.1967. Sono in particolare state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 85, P.E. n. 1996/225 del 19.06.1997, per la *costruzione di un fabbricato commerciale – direzionale*;
- Concessione edilizia n. 1999/910 del 24.06.2000 per *varianti non essenziali* alla suesposta concessione edilizia;
- Concessione edilizia n. 2001/558 del 19.09.2001 per *variante in corso d'opera gratuita* con relativa agibilità parziale Prot. n. 16780 del 30.05.2003 maturata tramite silenzio assenso;
- DIA n. 2001/635 del 10.07.2001;
- DIA n. 2001/612 del 24.07.2001;
- DIA n. 2001/919 del 04.10.2001;
- DIA n. 2001/963 del 09.10.2001;
- DIA n. 2001/966 del 09.10.2001;
- DIA n. 2001/995 del 17.10.2001;

- Concessione edilizia n. 2001/767 del 24.10.2001 per *variante essenziale con cambio d'uso da esercizio commerciale di vicinato a ufficio*;
- Variante non essenziale n. 2001/872 del 31.01.2002;
- DIA n. 2002/171 del 26.03.2002;
- Concessione edilizia n. 2002/967 del 17.02.2003 per *ultimazione delle opere non eseguite nei termini di validità della concessione edilizia di cui alle P.E. n. 1996/225*;
- DIA n. 825/04 del 27.11.2004, Prot. n. 41820, per *variazioni minori in corso d'opera di cui all'art. 19*, con relativo certificato di conformità edilizia ed agibilità che si ritiene maturato tramite silenzio / assenso;
- DIA n. 8/2006 del 11.01.2006, Prot. n. 815, per il *completamento di magazzini di pertinenza al piano interrato, esercizi commerciali di vicinato non alimentari al piano terra e al piano primo, uffici al piano secondo e piano terzo*;
- DIA n. 570/2008 del 17.12.2008 per il *completamento delle opere ancora da eseguire nel fabbricato commerciale – direzionale "Somada"* con relativo certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale che si ritiene maturato tramite silenzio / assenso.

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico comunale; si precisa che alcuni dei titoli suesposti risultano essere decaduti senza una formale comunicazione di "archivio pratica".

B24.6 Conformità urbanistica e catastale

Come evidenziato in sede descrittiva, trattasi di unità immobiliare allo stato grezzo e pertanto priva di agibilità; il futuro acquirente avrà l'onere di depositare idonea pratica edilizia per il completamento delle opere e l'ottenimento dell'agibilità, nonché di provvedere ad accatastamento tramite procedura docfa.

Di tali circostanze, e dei relativi costi presunti, si è già tenuto presente al momento della valutazione immobiliare.

B24.7 Sviluppo delle superfici commerciali

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

Ufficio allo stato grezzo mq 65,00

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.

B24.8 Stima dei beni

Alla luce del criterio di stima utilizzato ed in considerazione delle limitazioni dettagliatamente riportate nei precedenti capitoli 3.0 e 3.1 che si intendono qui integralmente riportati, per porzioni immobiliari aventi analoghe caratteristiche costruttive e dimensionali rispetto a quelle in esame, nello stato grezzo in cui attualmente si trovano, quindi con oneri di completamento integralmente a carico del futuro acquirente, le indagini effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori di riferimento:

- €. 435,00 / €. 485,00 al mq di superficie commerciale.

Trattandosi di procedura fallimentare, lo scrivente ritiene opportuno considerare valori minimi o molto vicini ai minimi così come individuati nell'intervallo suesposto, ottenendo quindi la seguente valutazione:

Lotto	Destinazione	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	SC (mq)	Valutazione
B24	Ufficio al grezzo	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 182/D Piano 3	29	235	104	65	28.000,00 €

LOTTO B25 – ufficio allo stato grezzo in Sassuolo, via Mazzini n. 182/C

B25.1 Identificazione catastale

Presso l'Agenda del Territorio, i beni costituenti il Lotto in esame risultano essere interamente allibrati alla [redacted] ed identificati come segue.

Cat.	Titolarietà	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Cons.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 182/C Piano 3	29	235	105	cat. F/3			

B25.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di un ufficio allo stato grezzo posto all'interno di un maggiore complesso polifunzionale, edificato negli anni '90 e denominato "Somada", sito in Sassuolo (Mo), via Mazzini n. 182/C, posto a circa 700 metri dal centro storico cittadino e comodo alla principale arteria viaria locale (circonvallazione).

L'edificio presenta pianta a forma triangolare e si erge per quattro piani fuori terra oltre ad un interrato, con un nucleo centrale scoperto adibito a verde ed una doppia scala elicoidale di rappresentanza²⁷, posta su via Mazzini, entro la quale è ubicato un ascensore panoramico non funzionante.

Il fabbricato è costruito con struttura portante in cemento armato e tamponamenti in laterizio termoresistente e/o a cassa vuota, solai in latero-cemento, copertura prevalentemente a terrazza con alloggiamento delle centrali tecnologiche per la produzione dei fluidi caldi e freddi per la climatizzazione dei vari piani ed infissi esterni (finestre e vetrine) realizzati con telai in lega leggera verniciata e vetri camera.

²⁷ Il complesso è servito da ulteriori n. 3 scale di servizio con relativi ascensori.

Il compendio sorge su di un lotto di forma trapezoidale in parte asfaltata ed in parte in betonelle autobloccanti, sostanzialmente adibita a parcheggi di uso pubblico e relativa viabilità; la pavimentazione dei percorsi pedonali del complesso è in porfido e ceramica.

L'ufficio oggetto di valutazione, posto al piano terzo ed accessibile tramite porta a vetri con telaio in alluminio, si presenta totalmente al grezzo, privo della parete divisoria rispetto all'adiacente locale identificato al Sub. 104 (precedente Lotto B24), senza impianti tecnologici, caldaia, intonaci, pavimenti, rivestimenti, ecc... In sostanza sono presenti solo le finestrate e le vetrate verso la galleria interna.

La porzione immobiliare versa in sostanziale stato di abbandono e pertanto lo stato manutentivo del bene è da considerarsi mediocre a differenza di quello del complesso ove è inserito che può essere considerato discreto.

B25.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo i beni in argomento risultavano essere liberi da persone ma occupato da pochi arredi ed attrezzature da ufficio di proprietà della fallita.

Trattasi di beni dallo scarsissimo valore commerciale ed ancor minore appetibilità che si consiglia, quindi, di non acquisire all'attivo fallimentare. In ogni caso, la valutazione dell'ufficio è da considerarsi **comprensiva di tutta la componente mobiliare** rilevata in sede di sopralluogo, con liberazione ed eventuali oneri di smaltimento integralmente a carico del futuro acquirente.

B25.4 Provenienza, confini e parti comuni

In base alle indagini svolte presso la sede della fallita, l'area su cui è stato edificato il complesso immobiliare ove sono inseriti i beni in esame è pervenuta alla medesima a seguito di compravendita a ministero Notaio dott. Sergio Nicolini in data 14.07.1976 rep. 27153/4720,

trascritto a Modena il 09.08.1976 al n. 9055 di R.P.

L'ufficio confina con vuoto su area esterna, galleria comune su due lati e residue ragioni della fallita; salvo se altri.

Competono al bene 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 eventualmente meglio evidenziati nel rogito di provenienza. Per mera completezza di relazione si riporta di seguito uno stralcio dell'elaborato planimetrico ove vengono indicati i principali BCNC del complesso:

1	via mazzini	190/1	S1	B. C. N. C. PARCHEGGI DI PERTINENZA AD USO PUBBLICO COMUNI A TUTTI I SUB.
2	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. BUFTE DI AREAZIONE COMUNI A TUTTI I SUB.
3	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE AI SUB 3-4-5.
4	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. CABINA ENEL USO PUBBLICO
5	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. LOCALE MISURAZIONE ENEL
6	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. CABINA ENEL PRIVATA COMUNE A TUTTI I SUB.
7	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. LOCALE RIDUTTORE GAS COMUNE A TUTTI I SUB.
8	VIA MAZZINI	190	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. ASCENSORE E SCALA PANORAMICA COMUNE A TUTTI I SUB.
9	VIA MAZZINI	190	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE A TUTTI I SUB.
10	VIA MAZZINI	190	S1	B. C. N. C. VANO MACCHINE ASCENSORE PANORAMICO COMUNE A TUTTI I SUB.
11	VIA MAZZINI	190	S1	B.C.N.C. RIPOSTIGLIO COMUNE A TUTTI I SUB.
12	VIA MAZZINI	178	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
13	VIA MAZZINI	178	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
14	VIA MAZZINI	178	S1	B.C.N.C. RIPOSTIGLIO COMUNE A TUTTI I SUB.
15	VIA MAZZINI	186	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
16	VIA MAZZINI	186	S1	B. C. N. C. LOCALE IMPIANTI ELETTRICI COMUNE A TUTTI I SUB.
17	VIA MAZZINI	186	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
18	VIA MAZZINI	182	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
19	VIA MAZZINI	182	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
20	VIA MAZZINI	192	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE A TUTTI I SUB.
39	VIA MAZZINI	192	S1	B. C. N. C. LOCALE POMPE E VASCA PER IMPIANTO ANTINCENDIO COMUNE A TUTTI I SUB. MAPP. 235
40	VIA MAZZINI	190/1	T	B. C. N. C. VERDE CONDOMINIALE COMUNE A TUTTI I SUB.
41	VIA MAZZINI	190/1	T	B. C. N. C. PORTICATO A PIANO TERRA DI PROPRIETA' MAPP.235 E DI UTILIZZO DI TUTTI I SUB. DEI MAPP. 223/123/233/235

57	VIA MAZZINI	190	1-2 3-4		B. C. N. C. GALLERIE AI PIANI, TERRAZZO AL P3 E COPERTURA COMUNE A TUTTI I SUB.
123	VIA MAZZINI	182	4		B. C. N. C. CENTRALE TERMICA COMUNE A TUTTI I SUB
124	VIA MAZZINI	182	4		B. C. N. C. LOCALE GRUPPO ELETTROGENO COMUNE A TUTTI I SUB.
125	VIA MAZZINI	182	4		B. C. N. C. SPAZIO A PIANO COPERTURA RISERVATO ALL'INSTALLAZIONE DI IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO CENTRALIZZATO COMUNE A TUTTI I SUB.

B25.5 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Sassuolo, relativamente al **complesso** ove sono inserite le porzioni immobiliari oggetto della presente stima, è stato possibile appurare che lo stesso è stato edificato in data successiva il 01.09.1967. Sono in particolare state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 85, P.E. n. 1996/225 del 19.06.1997, per la *costruzione di un fabbricato commerciale – direzionale*;
- Concessione edilizia n. 1999/910 del 24.06.2000 per *varianti non essenziali* alla suesposta concessione edilizia;
- Concessione edilizia n. 2001/558 del 19.09.2001 per *variante in corso d'opera gratuita* con relativa agibilità parziale Prot. n. 16780 del 30.05.2003 maturata tramite silenzio assenso;
- DIA n. 2001/635 del 10.07.2001;
- DIA n. 2001/612 del 24.07.2001;
- DIA n. 2001/919 del 04.10.2001;
- DIA n. 2001/963 del 09.10.2001;
- DIA n. 2001/966 del 09.10.2001;
- DIA n. 2001/995 del 17.10.2001;
- Concessione edilizia n. 2001/767 del 24.10.2001 per *variante essenziale con cambio d'uso da*

esercizio commerciale di vicinato a ufficio;

- Variante non essenziale n. 2001/872 del 31.01.2002;
- DIA n. 2002/171 del 26.03.2002;
- Concessione edilizia n. 2002/967 del 17.02.2003 per *ultimazione delle opere non eseguite nei termini di validità della concessione edilizia di cui alle P.E. n. 1996/225;*
- DIA n. 825/04 del 27.11.2004, Prot. n. 41820, per *variazioni minori in corso d'opera di cui all'art. 19*, con relativo certificato di conformità edilizia ed agibilità che si ritiene maturato tramite silenzio / assenso;
- DIA n. 8/2006 del 11.01.2006, Prot. n. 815, per il *completamento di magazzini di pertinenza al piano interrato, esercizi commerciali di vicinato non alimentari al piano terra e al piano primo, uffici al piano secondo e piano terzo;*
- DIA n. 570/2008 del 17.12.2008 per il *completamento delle opere ancora da eseguire nel fabbricato commerciale – direzionale "Somada"* con relativo certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale che si ritiene maturato tramite silenzio / assenso.

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico comunale; si precisa che alcuni dei titoli suesposti risultano essere decaduti senza una formale comunicazione di "archivio pratica".

B25.6 Conformità urbanistica e catastale

Come evidenziato in sede descrittiva, trattasi di unità immobiliare allo stato grezzo e pertanto priva di agibilità; il futuro acquirente avrà l'onere di depositare idonea pratica edilizia per il completamento delle opere e l'ottenimento dell'agibilità, nonché di provvedere ad accatastamento tramite procedura docfa.

Di tali circostanze, e dei relativi costi presunti, si è già tenuto presente al momento della

valutazione immobiliare.

B25.7 Sviluppo delle superfici commerciali

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

Ufficio allo stato grezzo mq 86,00

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.

B25.8 Stima dei beni

Alla luce del criterio di stima utilizzato ed in considerazione delle limitazioni dettagliatamente riportate nei precedenti capitoli 3.0 e 3.1 che si intendono qui integralmente riportati, per porzioni immobiliari aventi analoghe caratteristiche costruttive e dimensionali rispetto a quelle in esame, nello stato grezzo in cui attualmente si trovano, quindi con oneri di completamento integralmente a carico del futuro acquirente, le indagini effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori di riferimento:

- € 435,00 / € 485,00 al mq di superficie commerciale.

Trattandosi di procedura fallimentare, lo scrivente ritiene opportuno considerare valori minimi o molto vicini ai minimi così come individuati nell'intervallo suesposto, ottenendo quindi la seguente valutazione:

Lotto	Destinazione	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	SC (mq)	Valutazione
B25	Ufficio al grezzo	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 182/C Piano 3	29	235	105	86	37.000,00 €

LOTTO B26 – ufficio allo stato grezzo in Sassuolo, via Mazzini n. 190/E

B26.1 Identificazione catastale

Presso l'Agenda del Territorio, i beni costituenti il Lotto in esame risultano essere interamente allibrati alla [REDACTED] ed identificati come segue.

Cat.	Titolarietà	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Cons.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 190/E Piano 3	29	235	118	cat. F/3			

B26.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di un ufficio allo stato grezzo posto all'interno di un maggiore complesso polifunzionale, edificato negli anni '90 e denominato "Somada", sito in Sassuolo (Mo), via Mazzini n. 190/E, posto a circa 700 metri dal centro storico cittadino e comodo alla principale arteria viaria locale (circonvallazione).

L'edificio presenta pianta a forma triangolare e si erge per quattro piani fuori terra oltre ad un interrato, con un nucleo centrale scoperto adibito a verde ed una doppia scala elicoidale di rappresentanza²⁸, posta su via Mazzini, entro la quale è ubicato un ascensore panoramico non funzionante.

Il fabbricato è costruito con struttura portante in cemento armato e tamponamenti in laterizio termoresistente e/o a cassa vuota, solai in latero-cemento, copertura prevalentemente a terrazza con alloggiamento delle centrali tecnologiche per la produzione dei fluidi caldi e freddi per la climatizzazione dei vari piani ed infissi esterni (finestre e vetrine) realizzati con telai in lega leggera verniciata e vetri camera.

²⁸ Il complesso è servito da ulteriori n. 3 scale di servizio con relativi ascensori.

Il compendio sorge su di un lotto di forma trapezoidale in parte asfaltata ed in parte in betonelle autobloccanti, sostanzialmente adibita a parcheggi di uso pubblico e relativa viabilità; la pavimentazione dei percorsi pedonali del complesso è in porfido e ceramica.

L'ufficio oggetto di valutazione, posto al piano terzo ed accessibile tramite porta a vetri con telaio in alluminio, si presenta totalmente al grezzo, senza impianti tecnologici, caldaia,intonaci, pavimenti, rivestimenti, ecc... In sostanza sono presenti solo le finestrate e le vetrate verso la galleria interna.

La porzione immobiliare versa in sostanziale stato di abbandono e pertanto lo stato manutentivo del bene è da considerarsi mediocre a differenza di quello del complesso ove è inserito che può essere considerato discreto.

B26.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo i beni in argomento risultavano essere liberi da cose e/o persone.

B26.4 Provenienza, confini e parti comuni

In base alle indagini svolte presso la sede della fallita, l'area su cui è stato edificato il complesso immobiliare ove sono inseriti i beni in esame è pervenuta alla medesima a seguito di compravendita a ministero Notaio dott. Sergio Nicolini in data 14.07.1976 rep. 27153/4720, trascritto a Modena il 09.08.1976 al n. 9055 di R.P.

L'ufficio confina con galleria comune su due lati, corridoio comune e vuoto su area esterna; salvo se altri.

Competono al bene 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 eventualmente meglio evidenziati nel rogito di provenienza. Per mera

completezza di relazione si riporta di seguito uno stralcio dell'elaborato planimetrico ove vengono indicati i principali BCNC del complesso:

1	via mazzini	190/1	S1	B. C. N. C. PARCHEGGI DI PERTINENZA AD USO PUBBLICO COMUNI A TUTTI I SUB.
2	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. BUFFE DI AREAZIONE COMUNI A TUTTI I SUB.
3	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE AI SUB 3-4-5.
4	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. CABINA ENEL USO PUBBLICO
5	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. LOCALE MISURAZIONE ENEL
6	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. CABINA ENEL PRIVATA COMUNE A TUTTI I SUB.
7	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. LOCALE RIDUTTORE GAS COMUNE A TUTTI I SUB.
8	VIA MAZZINI	190	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. ASCENSORE E SCALA PANORAMICA COMUNE A TUTTI I SUB.
9	VIA MAZZINI	190	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE A TUTTI I SUB.
10	VIA MAZZINI	190	S1	B. C. N. C. VANO MACCHINE ASCENSORE PANORAMICO COMUNE A TUTTI I SUB.
11	VIA MAZZINI	190	S1	B.C.N.C. RIPOSTIGLIO COMUNE A TUTTI I SUB.
12	VIA MAZZINI	178	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
13	VIA MAZZINI	178	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
14	VIA MAZZINI	178	S1	B.C.N.C. RIPOSTIGLIO COMUNE A TUTTI I SUB.
15	VIA MAZZINI	186	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
16	VIA MAZZINI	186	S1	B. C. N. C. LOCALE IMPIANTI ELETTRICI COMUNE A TUTTI I SUB.
17	VIA MAZZINI	186	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
18	VIA MAZZINI	182	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
19	VIA MAZZINI	182	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
20	VIA MAZZINI	192	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE A TUTTI I SUB.
39	VIA MAZZINI	192	S1	B. C. N. C. LOCALE POMPE E VASCA PER IMPIANTO ANTINCENDIO COMUNE A TUTTI I SUB. MAPPALE 235
40	VIA MAZZINI	190/1	T	B. C. N. C. VERDE CONDOMINIALE COMUNE A TUTTI I SUB.
41	VIA MAZZINI	190/1	T	B. C. N. C. PORTICATO A PIANO TERRA DI PROPRIETA' MAPP.235 E DI UTILIZZO DI TUTTI I SUB. DEI MAPP. 223/123/233/235
57	VIA MAZZINI	190	1-2 3-4	B. C. N. C. GALLERIE AI PIANI, TERRAZZO AL P3 E COPERTURA COMUNE A TUTTI I SUB.
123	VIA MAZZINI	182	4	B. C. N. C. CENTRALE TERMICA COMUNE A TUTTI I SUB
124	VIA MAZZINI	182	4	B. C. N. C. LOCALE GRUPPO ELETTROGENO COMUNE A TUTTI I SUB.
125	VIA MAZZINI	182	4	B. C. N. C. SPAZIO A PIANO COPERTURA RISERVATO ALL'INSTALLAZIONE DI IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO CENTRALIZZATO COMUNE A TUTTI I SUB.

B26.5 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Sassuolo, relativamente al

complesso ove sono inserite le porzioni immobiliari oggetto della presente stima, è stato possibile appurare che lo stesso è stato edificato in data successiva il 01.09.1967. Sono in particolare state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 85, P.E. n. 1996/225 del 19.06.1997, per la *costruzione di un fabbricato commerciale – direzionale*;
- Concessione edilizia n. 1999/910 del 24.06.2000 per *varianti non essenziali* alla suesposta concessione edilizia;
- Concessione edilizia n. 2001/558 del 19.09.2001 per *variante in corso d’opera gratuita* con relativa agibilità parziale Prot. n. 16780 del 30.05.2003 maturata tramite silenzio assenso;
- DIA n. 2001/635 del 10.07.2001;
- DIA n. 2001/612 del 24.07.2001;
- DIA n. 2001/919 del 04.10.2001;
- DIA n. 2001/963 del 09.10.2001;
- DIA n. 2001/966 del 09.10.2001;
- DIA n. 2001/995 del 17.10.2001;
- Concessione edilizia n. 2001/767 del 24.10.2001 per *variante essenziale con cambio d’uso da esercizio commerciale di vicinato a ufficio*;
- Variante non essenziale n. 2001/872 del 31.01.2002;
- DIA n. 2002/171 del 26.03.2002;
- Concessione edilizia n. 2002/967 del 17.02.2003 per *ultimazione delle opere non eseguite nei termini di validità della concessione edilizia di cui alle P.E. n. 1996/225*;
- DIA n. 825/04 del 27.11.2004, Prot. n. 41820, per *variazioni minori in corso d’opera di cui*

all'art. 19, con relativo certificato di conformità edilizia ed agibilità che si ritiene maturato tramite silenzio / assenso;

- DIA n. 8/2006 del 11.01.2006, Prot. n. 815, per il *completamento di magazzini di pertinenza al piano interrato, esercizi commerciali di vicinato non alimentari al piano terra e al piano primo, uffici al piano secondo e piano terzo;*
- DIA n. 570/2008 del 17.12.2008 per il *completamento delle opere ancora da eseguire nel fabbricato commerciale – direzionale “Somada” con relativo certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale che si ritiene maturato tramite silenzio / assenso.*

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico comunale; si precisa che alcuni dei titoli suesposti risultano essere decaduti senza una formale comunicazione di “archivio pratica”.

B26.6 Conformità urbanistica e catastale

Come evidenziato in sede descrittiva, trattasi di unità immobiliare allo stato grezzo e pertanto priva di agibilità; il futuro acquirente avrà l'onere di depositare idonea pratica edilizia per il completamento delle opere e l'ottenimento dell'agibilità, nonché di provvedere ad accatastamento tramite procedura docfa.

Di tali circostanze, e dei relativi costi presunti, si è già tenuto presente al momento della valutazione immobiliare.

B26.7 Sviluppo delle superfici commerciali

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

Ufficio allo stato grezzo	mq	77,00
---------------------------	----	-------

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.

B26.8 Stima dei beni

Alla luce del criterio di stima utilizzato ed in considerazione delle limitazioni dettagliatamente riportate nei precedenti capitoli 3.0 e 3.1 che si intendono qui integralmente riportati, per porzioni immobiliari aventi analoghe caratteristiche costruttive e dimensionali rispetto a quelle in esame, nello stato grezzo in cui attualmente si trovano, quindi con oneri di completamento integralmente a carico del futuro acquirente, le indagini effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori di riferimento:

- €. 435,00 / €. 485,00 al mq di superficie commerciale.

Trattandosi di procedura fallimentare, lo scrivente ritiene opportuno considerare valori minimi o molto vicini ai minimi così come individuati nell'intervallo suesposto, ottenendo quindi la seguente valutazione:

Lotto	Destinazione	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	SC (mq)	Valutazione
B26	Ufficio al grezzo	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 190/E Piano 3	29	235	118	77	33.000,00 €

LOTTO B27 – negozio in Sassuolo, via Mazzini n. 180/H

B27.1 Identificazione catastale

Presso l'Agenda del Territorio, i beni costituenti il Lotto in esame risultano essere interamente allibrati alla [REDACTED] ed identificati come segue.

Cat.	Titolarietà	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Cons.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 180 Piano T	29	235	129	cat. C/1	12	95 mq	Euro:1.653,44

B27.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di un negozio posto all'interno di un maggiore complesso polifunzionale, edificato negli anni '90 e denominato "Somada", sito in Sassuolo (Mo), via Mazzini n. 180/H, posto a circa 700 metri dal centro storico cittadino e comodo alla principale arteria viaria locale (circonvallazione).

L'edificio presenta pianta a forma triangolare e si erge per quattro piani fuori terra oltre ad un interrato, con un nucleo centrale scoperto adibito a verde ed una doppia scala elicoidale di rappresentanza²⁹, posta su via Mazzini, entro la quale è ubicato un ascensore panoramico non funzionante.

Il fabbricato è costruito con struttura portante in cemento armato e tamponamenti in laterizio termoresistente e/o a cassa vuota, solai in latero-cemento, copertura prevalentemente a terrazza con alloggiamento delle centrali tecnologiche per la produzione dei fluidi caldi e freddi per la climatizzazione dei vari piani ed infissi esterni (finestre e vetrine) realizzati con telai in lega leggera verniciata e vetri camera.

²⁹ Il complesso è servito da ulteriori n. 3 scale di servizio con relativi ascensori.

Il compendio sorge su di un lotto di forma trapezoidale in parte asfaltata ed in parte in betonelle autobloccanti, sostanzialmente adibita a parcheggi di uso pubblico e relativa viabilità; la pavimentazione dei percorsi pedonali del complesso è in porfido e ceramica.

Il negozio oggetto di valutazione, ubicato al piano terra e dotato di doppio accesso tramite porte a vetri con telaio in alluminio, è composto da un unico vano dotato di antibagno e wc.

Le finiture interne sono di seguito sintetizzate.

Pavimentazioni in piastrelle di ceramica.

Pareti intonacate e tinteggiate, con presenza di rivestimento in piastrelle ceramiche nel bagno.

Controsoffitto mediante pannellature in cartongesso.

Infissi in alluminio preverniciato muniti di vetro antisfondamento, a camera ed a bassa emissività.

Porte interne in pvc con specchiature cieche.

Bagno con sanitari in ceramica di tipo standard con rubinetteria a doppio comando.

Impianto elettrico del tipo sottotraccia, completo di prese, frutti, punti luce, ecc... necessari ad una comoda fruizione del bene.

Impianto di riscaldamento e raffrescamento di tipo centralizzato con contabilizzazione del calore, tramite caldaia a condensazione.

Acqua calda mediante bollitore elettrico ad accumulo.

Impianto di illuminazione a lampade fluorescenti.

L'immobile è in possesso di Attestato di prestazione energetica n. 00822-038016-2016 con indicazione di classe A1.

La porzione immobiliare in esame, così come il complesso ove è inserita, si presentano in

discrete condizioni di manutenzione.

B27.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo i beni in argomento risultavano essere occupati dalla *Belfasti Cristian e Soci Snc* a seguito di contratto di locazione aventi le seguenti condizioni principali.

1) La locazione viene stipulata per il periodo dal 01/06/2016 al 31/05/2022.

A tale scadenza si rinnoverà per l'ulteriore periodo di sei anni in mancanza di disdetta da comunicarsi dall'una o dall'altra parte mediante raccomandata almeno sei mesi prima rispetto alla scadenza a norma di Legge. Il locatario ha altresì la facoltà di recedere in qualsiasi momento dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

8) Il canone di locazione convenuto in € 8.400,00 (ottomilaquattrocento/00) all'anno, oltre ad IVA, sarà aggiornato automaticamente ogni anno con esonero per il locatore dal farne espressa richiesta scritta, mediante aumento nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

B27.4 Provenienza, confini e parti comuni

In base alle indagini svolte presso la sede della fallita, l'area su cui è stato edificato il complesso immobiliare ove sono inseriti i beni in esame è pervenuta alla medesima a seguito di compravendita a ministero Notaio dott. Sergio Nicolini in data 14.07.1976 rep. 27153/4720, trascritto a Modena il 09.08.1976 al n. 9055 di R.P.

Il negozio confina con galleria comune, corridoio comune, area esterna ed altre ragioni di cui al Sub. 51 della Part. 235 del Fg. 29 e; salvo se altri.

Competono al bene 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 eventualmente meglio evidenziati nel rogito di provenienza. Per mera

completezza di relazione si riporta di seguito uno stralcio dell'elaborato planimetrico ove vengono indicati i principali BCNC del complesso:

1	via mazzini	190/1	S1	B. C. N. C. PARCHEGGI DI PERTINENZA AD USO PUBBLICO COMUNI A TUTTI I SUB.
2	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. BUFFE DI AREAZIONE COMUNI A TUTTI I SUB.
3	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE AI SUB 3-4-5.
4	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. CABINA ENEL USO PUBBLICO
5	VIA MAZZINI	190/1	S1	B.C.N.C. LOCALE MISURAZIONE ENEL
6	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. CABINA ENEL PRIVATA COMUNE A TUTTI I SUB.
7	VIA MAZZINI	190/1	S1	B. C. N. C. LOCALE RIDUTTORE GAS COMUNE A TUTTI I SUB.
8	VIA MAZZINI	190	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. ASCENSORE E SCALA PANORAMICA COMUNE A TUTTI I SUB.
9	VIA MAZZINI	190	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE A TUTTI I SUB.
10	VIA MAZZINI	190	S1	B. C. N. C. VANO MACCHINE ASCENSORE PANORAMICO COMUNE A TUTTI I SUB.
11	VIA MAZZINI	190	S1	B.C.N.C. RIPOSTIGLIO COMUNE A TUTTI I SUB.
12	VIA MAZZINI	178	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
13	VIA MAZZINI	178	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
14	VIA MAZZINI	178	S1	B.C.N.C. RIPOSTIGLIO COMUNE A TUTTI I SUB.
15	VIA MAZZINI	186	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
16	VIA MAZZINI	186	S1	B. C. N. C. LOCALE IMPIANTI ELETTRICI COMUNE A TUTTI I SUB.
17	VIA MAZZINI	186	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
18	VIA MAZZINI	182	S1-T1-2 3-4	B. C. N. C. DISIMPEGNI, VANO SCALA, ASCENSORE E SALA MACCHINE, RIPOSTIGLIO DI SERVIZIO AI PIANI COMUNI A TUTTI I SUB.
19	VIA MAZZINI	182	S1	B.C.N.C. LOCALE ENEL E TELECOM
20	VIA MAZZINI	192	S1	B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE A TUTTI I SUB.
39	VIA MAZZINI	192	S1	B. C. N. C. LOCALE POMPE E VASCA PER IMPIANTO ANTINCENDIO COMUNE A TUTTI I SUB. MAPPALE 235
40	VIA MAZZINI	190/1	T	B. C. N. C. VERDE CONDOMINIALE COMUNE A TUTTI I SUB.
41	VIA MAZZINI	190/1	T	B. C. N. C. PORTICATO A PIANO TERRA DI PROPRIETA' MAPP.235 E DI UTILIZZO DI TUTTI I SUB. DEI MAPP. 223/123/233/235
57	VIA MAZZINI	190	1-2 3-4	B. C. N. C. GALLERIE AI PIANI, TERRAZZO AL P3 E COPERTURA COMUNE A TUTTI I SUB.
123	VIA MAZZINI	182	4	B. C. N. C. CENTRALE TERMICA COMUNE A TUTTI I SUB
124	VIA MAZZINI	182	4	B. C. N. C. LOCALE GRUPPO ELETTROGENO COMUNE A TUTTI I SUB.
125	VIA MAZZINI	182	4	B. C. N. C. SPAZIO A PIANO COPERTURA RISERVATO ALL'INSTALLAZIONE DI IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO CENTRALIZZATO COMUNE A TUTTI I SUB.

B27.5 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Sassuolo, relativamente al

complesso ove sono inserite le porzioni immobiliari oggetto della presente stima, è stato possibile appurare che lo stesso è stato edificato in data successiva il 01.09.1967. Sono in particolare state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 85, P.E. n. 1996/225 del 19.06.1997, per la *costruzione di un fabbricato commerciale – direzionale*;
- Concessione edilizia n. 1999/910 del 24.06.2000 per *varianti non essenziali* alla suesposta concessione edilizia;
- Concessione edilizia n. 2001/558 del 19.09.2001 per *variante in corso d’opera gratuita* con relativa agibilità parziale Prot. n. 16780 del 30.05.2003 maturata tramite silenzio assenso;
- DIA n. 2001/635 del 10.07.2001;
- DIA n. 2001/612 del 24.07.2001;
- DIA n. 2001/919 del 04.10.2001;
- DIA n. 2001/963 del 09.10.2001;
- DIA n. 2001/966 del 09.10.2001;
- DIA n. 2001/995 del 17.10.2001;
- Concessione edilizia n. 2001/767 del 24.10.2001 per *variante essenziale con cambio d’uso da esercizio commerciale di vicinato a ufficio*;
- Variante non essenziale n. 2001/872 del 31.01.2002;
- DIA n. 2002/171 del 26.03.2002;
- Concessione edilizia n. 2002/967 del 17.02.2003 per *ultimazione delle opere non eseguite nei termini di validità della concessione edilizia di cui alle P.E. n. 1996/225*;
- DIA n. 825/04 del 27.11.2004, Prot. n. 41820, per *variazioni minori in corso d’opera di cui*

all'art. 19, con relativo certificato di conformità edilizia ed agibilità che si ritiene maturato tramite silenzio / assenso;

- DIA n. 8/2006 del 11.01.2006, Prot. n. 815, per il *completamento di magazzini di pertinenza al piano interrato, esercizi commerciali di vicinato non alimentari al piano terra e al piano primo, uffici al piano secondo e piano terzo;*
- DIA n. 570/2008 del 17.12.2008 per il *completamento delle opere ancora da eseguire nel fabbricato commerciale – direzionale “Somada” con relativo certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale che si ritiene maturato tramite silenzio / assenso.*

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico comunale; si precisa che alcuni dei titoli suesposti risultano essere decaduti senza una formale comunicazione di “archivio pratica”.

B27.6 Conformità urbanistica e catastale

Il sopralluogo effettuato ha permesso di rilevare la sostanziale coincidenza dello stato di fatto sia rispetto allo stato legittimato, sia rispetto alla planimetria catastale.

B27.7 Sviluppo delle superfici commerciali

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

Ufficio	mq	101,00
---------	----	--------

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.

B27.8 Stima dei beni

Alla luce del criterio di stima utilizzato ed in considerazione delle limitazioni dettagliatamente

riportate nei precedenti capitoli 3.0 e 3.1 che si intendono qui integralmente riportati, per porzioni immobiliari aventi analoghe caratteristiche costruttive e dimensionali rispetto a quelle in esame, le indagini effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori di riferimento:

- €. 925,00 / €. 1.000,00 al mq di superficie commerciale.

In considerazione della situazione occupazionale e trattandosi di procedura fallimentare, lo scrivente ritiene opportuno considerare valori minimi o molto vicini ai minimi così come individuati nell'intervallo suesposto, ottenendo quindi la seguente valutazione:

Lotto	Destinazione	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	SC (mq)	Valutazione
B27	Negozio	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 180 Piano T	29	235	129	101	93.000,00 €

LOTTO C – negozio allo stato grezzo in Sassuolo, via Mazzini n. 323/1

C.1 Identificazione catastale

Presso l'Agenda del Territorio, i beni costituenti il Lotto in esame risultano essere interamente allibrati alla [redacted] ed identificati come segue.

Cat.	Titolarietà	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Cons.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 323/1 Piano S1 - T	31	194	60	cat. F/3			

C.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di un negozio allo stato grezzo posto all'interno di un maggiore complesso polifunzionale, edificato negli anni '90 e denominato "Il Ventaglio", sito in Sassuolo (Mo), via Mazzini n. 323/1, posto a circa 1 km dal centro storico cittadino ed in prossimità della principale arteria viaria locale (circonvallazione).

Il complesso è composto da un fabbricato denominato "Piastra", sviluppantesi su tre piani fuori terra oltre all'interrato ed adibito a funzioni direzionali e commerciali (uffici e negozi), ed un fabbricato denominato "Torre", sviluppantesi su dieci piani fuori terra oltre all'interrato ed adibito a funzioni principalmente direzionali e residenziali (uffici ed appartamenti). Il bene in esame è posto all'interno del fabbricato "Torre".

Tale edificio presenta struttura portante in calcestruzzo armato gettato in opera, con elementi resistenti di tipo bidimensionale, ad eccezione di tre pilastri circolari interni, solai in latero-cemento, prospetti rivestiti in blocchi cementizi e copertura a terrazza.

Il negozio oggetto di valutazione è composto da vano open-space al piano terra e magazzino al piano interrato, collegati da scala a chiocciola interna in legno.

I locali si presentano totalmente al grezzo avanzato, privo quindi di finiture, rivestimenti, ad

esclusione del servizio igienico ove sono presenti piastrelle in ceramica alle pareti, completamento degli impianti tecnologici, porte interne, ecc...

Gli infissi sono costituiti da telai in alluminio preverniciato muniti di vetro antisfondamento, a camera ed a bassa emissività.

La porzione immobiliare versa in sostanziale stato di abbandono e pertanto lo stato manutentivo del bene è da considerarsi mediocre a differenza di quello del complesso ove è inserito che può essere considerato discreto.

C.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo i beni in argomento risultavano essere liberi da persone.

C.4 Provenienza, confini e parti comuni

In base alle indagini svolte presso la sede della fallita, l'area su cui è stato edificato il complesso immobiliare ove sono inseriti i beni in esame è pervenuta alla medesima a seguito di:

- compravendita a ministero Notaio dott. Sergio Nicolini in data 23.12.1981 rep. 35579/8494, trascritto a Modena il 20.01.1982 al n. 926 di R.P.;
- compravendita a ministero Notaio dott. Sergio Nicolini in data 09.01.1982 rep. 35592/8504, trascritto a Modena il 26.01.1982 al n. 1213 di R.P.

Il negozio al piano terra confina con area cortiliva comune, ingresso condominiale, androne condominiale e vano scala condominiale; salvo se altri.

Il magazzino al piano interrato confina con parti comuni, altre ragioni di cui ai Sub. 77-70-69 della Part. 194 del Fg. 31, intercapedine di ventilazione e terrapieno; salvo se altri.

Competono al bene 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 eventualmente meglio evidenziati nel rogito di provenienza. Per mera completezza di relazione si riporta di seguito uno stralcio dell'elaborato planimetrico ove vengono indicati i principali BCNC del complesso:

1	via giuseppe mazzini	SN	T	B.C.N.C. CORTE COMUNE A TUTTE LE UIU B. C. N. C. CAMMINAMENTI COPRTI, SCOPERTI E PENSILINA AL PT, CAMMINAMENTI COPERTI E SCOPERTI AL P1 E P2, AIUOLE AL P1. RAMP PEDONALE AL PT E P1, SCALA COPERTA AL PT E AL P1, SCALA COPERTA DAL P1 AL P2 COMUNE AI SUBDAL 9 AL 13,16 DAL 22 AL 30,32,35,6,59,103,110,117,123,124,125. SOPPRESSO
2	via giuseppe mazzini	SN	T-1 2	
3	via giuseppe mazzini	SN	S1	BCNC RAMP CARRABILE E CORSIA DI MANOVRA AL PS1 COMUNE AI SUB 31,33,34, DAL 37 AL 46,105,107,108,113
4				
5	via giuseppe mazzini	SN	S1	BCNC VANO ASCENSORE MONTA CARICHI E DISIMPEGNO AL PS1, VANO SCALA COMUNI AI SUB DAL 9 AL 13,16,103,110,117,123,124
6	via giuseppe mazzini	SN	S1	BCNC LOCALI CONTATORI GAS E RIPOSTIGLIO AUTOCLAVE AL PS1 COMUNI AI SUB DAL 9 AL 13,16,110,103,117,123,124 DAL 22 AL 30,32,35,36
7	via giuseppe mazzini	329	T-1 2-3	BCNC INGRESSO AL PT, VANO SCALA, VANO ASCENSORE, CORRIDOI, DISIMPEGNO UFFICI, INGRESSO E GIARDINO PENSILE AL P2, DISIMPEGNO E VANO MOTORE ASCENSORE AL P3 COMUNI AI SUB DAL 22 AL 30,32,35,36
47	via giuseppe mazzini	SN	S1-T	BCNC PENSILINA AL PT, CORRIDOI DISIMPEGNO CANTINE E MAGAZZINI, INTERCAPEDINE DI VENTILAZIONE, LOCALI CONTATORINGAS E AUTOCLAVE AL PS1 COMUNI AI SUB DAL 59 AL 78E 119
48	via giuseppe mazzini	SN	S1-T1-2 3-4	BCNC ANDRONE E INGRESSO AL PT VANI SCALE , VANO ASCENSORE, LOCALI IMPIANTI TECNICI DAL PT AL P10, VANO MOTORE ASCENSORE AL P11. LOCALE IMPIANTI TECNICI E STENDITOIO AL PS1, SCALA A GIORNO DAL PS1 AL PT COMUNI AI SUB DAL 62 AL 78, 119 E 122
49	via giuseppe mazzini	SN	S1-T	BCNC RAMP CARRABILE DAL PT AL PS1, CORSIA DI MANOVRA , INTERCAPEDINE DI VENTILAZIONE CON SCALA IN FERRO PER USCITA DI SICUREZZA, LOCALE CONTATORI ELETTRICI AL PS1 COMUNI AI SUB DAL 59 AL 78 DAL 80 AL 100 E 119
118	VIA ADDA	SN	S1	BCNC CABINA ELETTRICA COMUNE A TUTTE LE UIU
120	via giuseppe mazzini	325	11	BCC LASTRICO SOLARE, COPERTURA A TERRAZZO PIANA E PRATICABILE COMUNE AI SUB 59,60,122,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77 ,78,119, DI USO ESCLUSIVO AL SUB 119 E CON SERVITU' DI PASSAGGIO PER LE MANUTENZIONI ALLE PARTI COMUNI SUB 121
121	via giuseppe mazzini	325	12	BCNC AREA IMPIANTI TECNOLOGICI ANTENNA TV CENTRALIZZATA COMUNI AI SUB DAL 59 AL 78,122 E 119

C.5 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Sassuolo, **relativamente al complesso** ove sono inserite le porzioni immobiliari oggetto della presente stima, è stato possibile appurare che lo stesso è stato edificato in data successiva il 01.09.1967. Sono in particolare state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Conc. Edilizia n. 128 del 19/05/1982, Prot. n. 1390 Pratica n. 45, per la *costruzione di un fabbricato ad uso residenziale-direzionale*;
- Conc. Edilizia n. 53 del 28/05/1985, Prot. n. 3256 Pratica n. 83, per *variante essenziale*;
- Conc. Edilizia n. 119 del 18/08/1987 Prot. n. 10463 Pratica n. 257, per *variante in corso d'opera*;
- Dichiarazione di agibilità ed abitabilità del Comune di Sassuolo in data 12/02/1988 Prot. n. 13985/87;
- Conc. Edilizia n. 104 del 23/06/1988, Prot. n. 7755 Pratica n. 212, per *completamento opere non ultimate in tempo utile*;
- Conc. Edilizia n. 139 del 25/08/1988, Prot. n. 7756 Pratica n. 227, per *completamento opere e variante*;
- Conc. Edilizia n. 140 del 25/08/1988, Prot. n. 7092 Pratica n. 240, per *cambio di destinazione d'uso di parte del piano terra e di parte dell'interrato e variante di distribuzione interna degli spazi dell'interrato*;
- Conc. Edilizia n. 171 del 19/09/1988, Prot. n. 8475 Pratica n. 302, per *cambio di destinazione d'uso di parte del piano terra e primo con pertinenze all'interrato collegati da nuova scala interna*;

- Conc. Edilizia n. 220 del 29/11/1988, Prot. n. 2143 Pratica n. 97, per *realizzazione di autorimesse ad uso privato in luogo di parcheggi di pertinenza al piano interrato*;
- Conc. Edilizia n. 42 del 03/02/1989, Prot. n. 12900 Pratica n. 445, per *cambio di destinazione d'uso*;
- Conc. Edilizia n. 89 del 04/04/1989, Prot. n. 2068 Pratica n. 124, per *variante in corso d'opera alla concessione n. 171 del 19/09/1988 limitando l'intervento al solo piano terra*;
- Conc. Edilizia n. 142 del 10/05/1989, Prot. n. 4138 Pratica n. 168, per *cambio di destinazione d'uso da negozio ad ufficio di parte del piano terra (corpo G)*;
- Dichiarazione di agibilità ed abitabilità del Comune di Sassuolo in data 26/04/1989 Prot. n. 5100;
- Dichiarazione di agibilità ed abitabilità del Comune di Sassuolo in data 06/06/1989 Prot. n. 6264/88;
- Dichiarazione di agibilità ed abitabilità del Comune di Sassuolo in data 06/06/1989 Prot. n. 14211/88;
- Dichiarazione di agibilità ed abitabilità del Comune di Sassuolo in data 03/10/1989, Prot. n. 8252;
- Dichiarazione di agibilità ed abitabilità del Comune di Sassuolo in data 15/12/1989, Prot. n. 15567;
- Conc. Edilizia n. 224 del 27/10/1990, Prot. n.10683 Pratica n. 376, per *completamento opere non ultimate in tempo utile in parte*;
- Conc. Edilizia n. 254 del 20/11/1990, Prot. n. 12840 Pratica n. 427, per *completamento opere già autorizzate nella Conc.171/1988 e realizzate solo in parte con Conc. 89/1989*;

- Conc. Edilizia n. 39 del 19/02/1991, Prot. n. 18621 Pratica n. 14, per *cambio di destinazione d'uso senza opere da negozi ad uffici di parte piano primo (Piastra)*;
- Dichiarazione di agibilità ed abitabilità del Comune di Sassuolo in data 13/09/1981, Prot. n. 6946/91;
- Dichiarazione di agibilità ed abitabilità del Comune di Sassuolo in data 02/05/1992, Prot. n. 4060/92;
- Conc. Edilizia n. 55 del 11/03/1993, Prot. n. 17061/92 Pratica n. 20, per *completamento opere non ultimate in tempo utile*;
- Dichiarazione di agibilità ed abitabilità del Comune di Sassuolo in data 08/11/1993, Prot. n. 16187/93;
- Conc. Edilizia n. 66 del 03/05/1995, Prot. n. 4837 Pratica n. 73, per *completamento opere negli appartamenti ai piani 2-3-4-5-10 e negozi al piano terra*;
- Denuncia di inizio attività Prot. N. 21984 in data 16/12/1995;
- Conc. Edilizia n. 1998/221 in data 12/08/1998, Prot. n. 6440 Pratica n. 1998/221, per *completamento opere non ultimate in tempo utile*;
- Denuncia di inizio attività Prot. n. 4312 in data 26/04/1999;
- Denuncia di inizio attività Prot. n. 5405 in data 10/05/2000;
- Denuncia di inizio attività Prot. n. 22876 in data 28/10/2000;
- Conc. Edilizia n. 2001/888 in data 24/10/2001, Pratica n. 2001/888 Prot. n. 28752, per *completamento opere*;
- Denuncia di inizio attività in data 24/09/2004 Pratica SUE 2004/669 Prot. Uscita 33827/04;
- Denuncia di inizio attività in data 16/02/2005 Pratica SUE 2005/78 Prot. Uscita 5469/05;

- Sanatoria in data 29/04/2005 Pratica 2005/241 Prot. n. 14272;
- Denuncia di inizio attività in data 05/10/2005 Pratica 2005/578 Prot. n. 35392;
- Denuncia di inizio attività in data 20/07/2007 Pratica 352/07 Prot. n. 23382;
- Denuncia di inizio attività in data 21/09/2007 Pratica 2007/426 Prot. n. 29188;
- Denuncia di inizio attività in data 22/06/2009 Pratica 2009/254 Prot. n. 19169.

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico comunale.

C.6 Conformità urbanistica e catastale

Come evidenziato in sede descrittiva, trattasi di unità immobiliare allo stato grezzo e pertanto priva di agibilità; il futuro acquirente avrà l'onere di depositare idonea pratica edilizia per il completamento delle opere e l'ottenimento dell'agibilità, nonché di provvedere ad accatastamento tramite procedura docfa.

Di tali circostanze, e dei relativi costi presunti, si è già tenuto presente al momento della valutazione immobiliare.

C.7 Sviluppo delle superfici commerciali

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

Negozi al grezzo - PT	mq	140,00
Magazzino al grezzo - PS1 - in ragione di ½	<u>mq</u>	<u>42,00</u>
Superficie commerciale	mq	182,00

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.

C.8 Stima dei beni

Alla luce del criterio di stima utilizzato ed in considerazione delle limitazioni dettagliatamente riportate nei precedenti capitoli 3.0 e 3.1 che si intendono qui integralmente riportati, per porzioni immobiliari aventi analoghe caratteristiche costruttive e dimensionali rispetto a quelle in esame, nello stato grezzo in cui attualmente si trovano, quindi con oneri di completamento integralmente a carico del futuro acquirente, le indagini effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori di riferimento:

- €. 525,00 / €. 575,00 al mq di superficie commerciale.

Trattandosi di procedura fallimentare, lo scrivente ritiene opportuno considerare valori minimi o molto vicini ai minimi così come individuati nell'intervallo suesposto, ottenendo quindi la seguente valutazione:

Lotto	Destinazione	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	SC (mq)	Valutazione
C	Negozio al grezzo	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 323/1 Piano S1 - T	31	194	60	182	96.000,00 €

LOTTO D – parcheggi di urbanizzazione primaria in Sassuolo (Mo), via Mazzini

D.1 Identificazione catastale

Presso l’Agenzia del Territorio, i beni costituenti il Lotto in esame risultano essere interamente allibrati alla ██████████ ed identificati come segue.

Cat.	Titolarietà	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Cons.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, Piano T	31	197					

D.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà dei parcheggi di urbanizzazione primaria realizzati in funzione dell’edificazione di un maggiore complesso polifunzionale denominato “Il Ventaglio”, sito in Sassuolo (Mo), sorgenti in angolo tra via Mazzini e via Adda, post1 a circa 1 km dal centro storico cittadino ed in prossimità della principale arteria viaria locale (circonvallazione).



Data la sua destinazione, si presume che suddetta area dovesse essere oggetto di cessione gratuita all'amministrazione comunale per accordi di convenzione o che comunque debba essere mantenuta di fruibilità pubblica e nello stato di fatto oggi rilevato.

D.3 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Sassuolo, è stato possibile appurare che l'area in esame ricade all'interno dell'Ambito APC.t. – Prevalenza di attività terziario-direzionali – Art. 58.



D.4 Provenienza e confini

In base alle indagini svolte presso la sede della fallita, l'area in esame è pervenuta alla medesima a seguito di:

- compravendita a ministero Notaio dott. Sergio Nicolini in data 23.12.1981 rep. 35579/8494, trascritto a Modena il 20.01.1982 al n. 926 di R.P.;

- compravendita a ministero Notaio dott. Sergio Nicolini in data 09.01.1982 rep. 35592/8504, trascritto a Modena il 26.01.1982 al n. 1213 di R.P.

Suddetta area confina con via Adda, altre ragioni di cui al Sub. 1 della Part. 194 del Fg. 31 e via Mazzini; salvo se altri.

D.5 Sviluppo delle superfici

In base alla documentazione catastale reperita, la superficie territoriale in esame risulta essere la seguente:

Parcheggi di urbanizzazione primaria	mq	1.358,00
--------------------------------------	----	----------

D.6 Stima dei beni

Come già descritto in precedenza, i beni in esame sono costituiti da parcheggi di urbanizzazione primaria che, come tali, dovrebbero passare in capo alla PA a titolo gratuito.

Data la loro destinazione, tali consistenze non avrebbero comunque alcun tipo di appetibilità commerciale e **la loro valutazione è da considerarsi in ogni caso nulla.**

Valutazione Lotto D	€.	0,00
----------------------------	-----------	-------------

I beni di cui al presente Lotto C non possono quindi generare effetti positivi per il fallimento e pertanto, qualora consentito ai termini di legge, **si riterrebbe preferibile non acquisirli all'attivo fallimentare.**

LOTTO E – Cabina elettrica in Sassuolo (Mo), via Ragazzi del '99

E.1 Identificazione catastale

Presso l'Agenda del Territorio, i beni costituenti il Lotto in esame risultano essere interamente allibrati alla [redacted] ed identificati come segue.

Cat.	Titolarietà	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Cons.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	SASSUOLO (MO) VIA RAGAZZI DEL 99, Piano T	31	242	1	cat. C/2	12	7 mq	Euro:23,86
F	Proprietà per 1/1	SASSUOLO (MO) VIA RAGAZZI DEL 99, Piano T	31	242	2	cat. D/1			Euro: 82,63
F	Proprietà per 1/1	SASSUOLO (MO) VIA RAGAZZI DEL 99, Piano T	31	242	3	cat. C/2	12	9 mq	Euro:30,68

E.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di cabina elettrica e due piccoli magazzini a servizio di un maggiore complesso polifunzionale denominato "I Quadrati", il tutto sito in Sassuolo (Mo), in prossimità di via Circonvallazione Nord Est ed a poco più di 1 km dal centro storico cittadino.

I locali non sono ispezionabili stante l'assenza delle chiavi in quanto il manufatto è in gestione all'ente erogatore; è possibile presumere che data la conformazione della cabina elettrica (Sub. 2) desumibile dalla planimetria catastale, i due magazzini siano adibiti a sala di controllo dei consumi e sala trasformatore e quadri elettrici di media e bassa tensione.

E.3 Provenienza e confini

In base alle indagini svolte presso la sede della fallita, l'area su cui è stato eretto il fabbricato in oggetto è pervenuto alla medesima a seguito di Compravendita a ministero Notaio dott.ssa Monica Rossi in data 29.01.1991 rep. 3210/267 registrato a Carpi il 05.02.1991 al numero 263 e trascritto a Modena il 20.02.1991 al n. 3377 di R.P.

I beni in esame, in un unico corpo, confinano con corte comune su tre lati ed altre ragioni di cui alla Part. 224 del Fg. 31; salvo se altri.

E.4 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Sassuolo, relativamente alle porzioni immobiliari oggetto della presente stima è stato possibile appurare che le stesse sono state edificate in data successiva il 01.09.1967. Sono in particolare state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione edilizia Prot. n. 13994/90 del 05.03.1990 per *costruzione di una cabina elettrica*;
- Autorizzazione edilizia Prot. n. 6948/91 del 07.05.1991 per *modifica dimensioni cabina Enel*.

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico comunale.

Pur non avendo avuto accesso ai locali poiché in gestione all'ente erogatore, è stato possibile rilevare la mancanza di coincidenza dello stato di fatto sia rispetto allo stato di diritto, sia rispetto alle planimetrie catastali, per un diverso dimensionamento del manufatto, eccedente le tolleranze di legge.

E.5 Sviluppo delle superfici commerciali

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

Magazzino – Sub. 1	mq	7,00
Cabina elettrica – Sub. 2	mq	24,00
Magazzino – Sub. 3	mq	10,00

E.6 Stima dei beni

Come già descritto in precedenza, i beni in esame sono costituiti da una cabina elettrica in gestione all'ente erogatore.

Data la loro destinazione, tali consistenze non hanno alcun tipo di appetibilità commerciale e **la loro valutazione è da considerarsi in ogni caso nulla.**

Valutazione Lotto E €. **0,00**

I beni di cui al presente Lotto E non possono quindi generare effetti positivi per il fallimento e pertanto, qualora consentito ai termini di legge, **si riterrebbe preferibile non acquisirli all'attivo fallimentare.**

7.0 Riepilogo valutazioni

Viene di seguito proposta una tabella riepilogativa delle valutazioni espresse nelle pagine precedenti.

Lotto	Destinazione	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	SC (mq)	Valutazione
A1	Autorimessa	SASSUOLO (MO) VIA RAGAZZI DEL 99, Piano S1	31	240	98	156	43.000,00 €
A2	Autorimessa	SASSUOLO (MO) VIA RAGAZZI DEL 99, Piano S1	31	240	100	68	20.000,00 €
A3	Autorimessa	SASSUOLO (MO) VIA RAGAZZI DEL 99, Piano S1	31	240	102	70	21.000,00 €
A4	Autorimessa	SASSUOLO (MO) VIA RAGAZZI DEL 99, Piano S1	31	240	105	206	57.000,00 €
A5	Autorimessa	SASSUOLO (MO) VIA RAGAZZI DEL 99, Piano S1	31	240	106	411	103.000,00 €
A6	Autorimessa	SASSUOLO (MO) VIA RAGAZZI DEL 99, Piano S1	31	240	107	206	57.000,00 €
B1	Ufficio al grezzo	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 182/E Piano 1	29	235	61	67	29.000,00 €
B2	Ufficio al grezzo	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 182/B Piano 1	29	235	64	56	24.000,00 €
B3	Ufficio al grezzo	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 182/A Piano 1	29	235	65	57	25.000,00 €
B4	Ufficio al grezzo	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 178/L Piano 2	29	235	87	63	27.000,00 €
B5	Ufficio al grezzo	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 178/I Piano 2	29	235	88	61	27.000,00 €
B6	Ufficio al grezzo	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 178/H Piano 2	29	235	89	61	27.000,00 €
B7	Ufficio al grezzo	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 178/G Piano 2	29	235	90	61	27.000,00 €

B8	Ufficio al grezzo	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 182/G Piano 3	29	235	101	66	29.000,00 €
B9	Ufficio al grezzo	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 182/F Piano 3	29	235	102	64	28.000,00 €
B10	Ufficio al grezzo	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 190/D Piano 3	29	235	119	56	24.000,00 €
B11	Ufficio al grezzo	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 190/C Piano 3	29	235	120	75	33.000,00 €
B12	Ufficio al grezzo	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 190/B Piano 3	29	235	121	75	33.000,00 €
B13	Ufficio al grezzo	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 190/A Piano 3	29	235	122	95	41.000,00 €
B14	Magazzino	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 192 Piano S1	29	235	38	43	8.000,00 €
B15	Negozi al grezzo	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 184/B Piano T	29	235	46	61	30.000,00 €
B16	Negozi al grezzo	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 184/A Piano T	29	235	47	66	32.000,00 €
B17	Ufficio al grezzo	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 182/D Piano 1	29	235	62	90	39.000,00 €
B18	Ufficio al grezzo	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 182/C Piano 1	29	235	63	62	27.000,00 €
B19	Ufficio	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 190/C Piano 1	29	235	76	95	83.000,00 €
B20	Ufficio al grezzo	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 178/F Piano 2	29	235	91	61	27.000,00 €
B21	Ufficio al grezzo	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 186/B Piano 3	29	235	99	105	46.000,00 €
B22	Ufficio al grezzo	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 186/A Piano 3	29	235	100	65	28.000,00 €

B23	Ufficio al grezzo	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 182/E Piano 3	29	235	103	65	28.000,00 €
B24	Ufficio al grezzo	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 182/D Piano 3	29	235	104	65	28.000,00 €
B25	Ufficio al grezzo	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 182/C Piano 3	29	235	105	86	37.000,00 €
B26	Ufficio al grezzo	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 190/E Piano 3	29	235	118	77	33.000,00 €
B27	Negozi	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 180 Piano T	29	235	129	101	93.000,00 €
C	Negozi al grezzo	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, 323/1 Piano S1 - T	31	194	60	182	96.000,00 €
D	Parcheggi	SASSUOLO (MO) VIA GIUSEPPE MAZZINI, Piano T	31	197		1358	0,00 €
E	Cabina elettrica	SASSUOLO (MO) VIA RAGAZZI DEL 99, Piano T	31	242	1	7	0,00 €
			31	242	2	24	
			31	242	3	10	
VALUTAZIONE COMPLESSIVA ASSETS IMMOBILIARI							1.310.000,00 €

Si precisa che, unitamente alle visure catastali di cui all'allegato **Doc. n° 1**, vengono prodotte le ispezioni ipotecarie effettuate per Partita Iva della fallita presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, da intendersi come meramente indicative e non sostitutive di idonea certificazione ventennale. Avendo rilevato oltre n. 200 formalità, si rimanda integralmente alla visione del citato **Doc. n° 1**.

Ad evasione dell'incarico ricevuto e ringraziando per la fiducia accordata, il sottoscritto rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Modena, 30 giugno 2021

Il Tecnico

Geom. Matteo Gaddi

