

TRIBUNALE DI MODENA

G.D. Dott.ssa CAMILLA OVI

Ruolo n° 41/2023 Fall.

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Curatore: Dott. Marco Biolchini

STIMA DEI BENI IMMOBILI



Studio Tecnico

GEOM. MATTEO GADDI

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

*41121 Modena – Via Farini 27 – Tel. 3409637575
41019 Soliera (Mo) – Via San Pellegrino 16 – Tel./Fax 0598756653
e-mail: studiotecnicogaddi@libero.it
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
	3.1 – Considerazioni sulle condizioni di vendita e sulla relativa incidenza estimativa	pag.	6
	4.0 – Sviluppo delle superfici commerciali	pag.	8
	5.0 – Definizioni catastali	pag.	10
	6-0 – Suddivisione in lotti	pag.	12
	LOTTO A1 – Magazzino in Marano sul Panaro, via delle Cince n. 85	pag.	14
	LOTTO A2 – Appartamento in Marano sul Panaro, via delle Cince n. 37	pag.	24
	LOTTO A3 – Ufficio in Marano sul Panaro, via delle Cince n. 37	pag.	32
	LOTTO A4 – Ufficio in Marano sul Panaro, via delle Cince n. 37	pag.	40
	LOTTO A5 – Appartamento in Marano sul Panaro, via delle Cince n. 37	pag.	48
	LOTTO A6 – Appartamento in Marano sul Panaro, via delle Cince n. 37	pag.	56
	LOTTO A7 – Quota di 544/1000 di tettoia in Marano sul Panaro, via delle Cince n. 85	pag.	64
	LOTTO B1 – Appartamento in Marano sul Panaro, via Cà Bonettini n. 72	pag.	71
	LOTTO B2 – Appartamento in Marano sul Panaro, via Cà Bonettini n. 72	pag.	77
	LOTTO C1 – Appartamento in Marano sul Panaro, via Cà Bonettini n. 66	pag.	83
	LOTTO C2 – Appartamento in Marano sul Panaro, via Cà Bonettini n. 66	pag.	89
	LOTTO D1 – Appartamento ed autorimessa in Marano sul Panaro, via Cà Bonettini	pag.	95
	LOTTO D2 – Appartamento in Marano sul Panaro, via Cà Bonettini n. 60	pag.	103
	LOTTO E – Capannone in Marano sul Panaro, via Cà Bonettini n. 54-56	pag.	109
	LOTTO F1 – Appartamento ed autorimessa in Marano sul Panaro, via Cà Bonettini n. 224	pag.	116
	LOTTO F2 – Autorimessa in Marano sul Panaro, via Cà Bonettini n. 222/224	pag.	124
	LOTTO F3 – Autorimessa in Marano sul Panaro, via Cà Bonettini n. 222/224	pag.	129
	LOTTO F4 – Autorimessa in Marano sul Panaro, via Cà Bonettini n. 222/224	pag.	134
	LOTTO F5 – Autorimessa in Marano sul Panaro, via Cà Bonettini n. 222/224	pag.	139
	LOTTO F6 – Autorimessa in Marano sul Panaro, via Cà Bonettini n. 222/224	pag.	144
	LOTTO F7 – Autorimessa in Marano sul Panaro, via Cà Bonettini n. 222/224	pag.	149
	LOTTO G – Rimessa con impianto fotovoltaico in Marano sul Panaro, via Cà de Lolli	pag.	154
	LOTTO H – Edificio al grezzo e terreno in parte edificabile in Marano s/P, via Cà de Lolli	pag.	162
	LOTTO I – Terreno in parte edificabile e cabina elettrica in Marano s/P, via Cà Bonettini	pag.	175
	LOTTO L – Area residuale in Marano sul Panaro	pag.	184
	7.0 – Riepilogo	pag.	186
Allegati:	Visure catastali per nominativo	Doc.	1
	Certificazione notarile	Doc.	2
	Contratti di locazione	Doc.	3
	Lotti A1→A7) elaborati catastali, fotografie, estratto pratiche edilizie	Doc.	A
	Lotti B1→B2) elaborati catastali, fotografie, estratto pratiche edilizie	Doc.	B
	Lotti C1→C2) elaborati catastali, fotografie, estratto pratiche edilizie	Doc.	C
	Lotti D1→D2) elaborati catastali, fotografie, estratto pratiche edilizie	Doc.	D
	Lotto E) elaborati catastali, fotografie, estratto pratiche edilizie	Doc.	E
	Lotti F1→F7) elaborati catastali, fotografie, estratto pratiche edilizie	Doc.	F
	Lotto G) elaborati catastali, fotografie, estratto pratiche edilizie	Doc.	G
	Lotto H) elaborati catastali, fotografie, CDU, estratto pratiche edilizie	Doc.	H
	Lotto I) elaborati catastali, fotografie, CDU	Doc.	I
	Lotto L) elaborati catastali	Doc.	L

Studio Tecnico

GEOM. MATTEO GADDI

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

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

1.0 Nomina – incarico

A seguito dell'incarico conferitomi dal Dott. Marco Biolchini, nella sua qualità di Curatore nella sopra esposta procedura di liquidazione giudiziale a carico di _____ con sede in Marano sul Panaro (Mo), Via Pavullese n. 1783, P.IVA 00315570366, di **estimare i beni immobili di proprietà della suddetta**, lo scrivente Geom. Matteo Gaddi, libero professionista con studio in Modena, Via Farini n° 27, iscritto all'Albo della Provincia di Modena con il numero 2673 ed all'Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Modena con il numero 1582, espone quanto segue.

2.0 Svolgimento delle operazioni peritali

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

Successivamente, il sottoscritto ha effettuato tutte le opportune verifiche presso gli archivi informatici dell'Agenzia delle Entrate al fine di esaminare la documentazione catastale che identifica i cespiti oggetto di valutazione; recatosi infine presso gli uffici tecnici del comune di Marano sul Panaro (Mo), ha acquisito i certificati di destinazione urbanistica delle aree ed esaminato la documentazione tecnica esistente relativa alle porzioni edificate per poter controllare la coincidenza tra lo stato di fatto e quello di diritto mediante successivo confronto in loco.

Sono stati quindi effettuati i sopralluoghi presso i vari cespiti di proprietà al fine di esperire tutte le indagini necessarie alla valutazione degli assets immobiliari; durante lo svolgimento delle operazioni tecniche sopra descritte, lo scrivente ha anche provveduto alla redazione di un dettagliato **rilievo fotografico** da considerarsi parte integrante del presente elaborato.

I commenti contenuti in questo documento e le risultanze ivi riportate si basano sull'analisi del

materiale reperito e messo a disposizione dai competenti uffici pubblici, sulla scorta dei sopralluoghi eseguiti nonché sulle verifiche dei documenti depositati agli atti o forniti direttamente dalla lo scrivente dichiara di essere indipendente dalla società in liquidazione e di non avere alcun interesse diretto o indiretto nella medesima ovvero in eventuali operazioni riguardanti i beni periziati.

3.0 Criteri di valutazione dei beni

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

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

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

Appurato che i detti presupposti risultano interamente soddisfatti, il sottoscritto ha quindi proceduto con le proprie valutazioni tenendo presenti le caratteristiche estrinseche degli immobili in esame, quali la posizione, la zona, i servizi esistenti in loco, la rete viaria e quanto altro attinente alla funzionalità ed utilizzazione dei beni. Sono state inoltre tenute presenti le caratteristiche intrinseche quali l'anno di edificazione e quindi la vetustà, la manutenzione, l'orientamento, la luminosità, il livello del piano, i materiali utilizzati per la costruzione, il grado delle finiture, la disposizione interna, l'utilizzazione funzionale dei locali, ecc....

Si è poi considerato l'andamento del mercato immobiliare per beni assimilabili, assumendo informazioni sul mercato locale per determinare i dati rilevanti (canoni locativi e prezzi correnti, livelli di domanda e offerta, attese degli operatori) necessari per lo sviluppo delle considerazioni di stima, completando l'indagine in comparazione con la valutazione di immobili aventi le medesime caratteristiche oggetto di compravendite anche con mediatori in loco.

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

A prescindere dal metodo di stima adottato, dalle valutazioni effettuate 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.

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

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

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

- l'aggiudicatario rinuncia a sollevare eccezioni di qualsiasi natura, nonché ad esercitare qualsivoglia azione o pretesa nei confronti della procedura concorsuale, a qualsiasi titolo, finalizzata alla risoluzione del contratto di vendita, al risarcimento del danno o alla riduzione del prezzo di cessione, esonerando la Procedura ed i suoi Organi da qualsiasi responsabilità per eventuali difformità, vizi o minusvalenze e contestazioni in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità, alla consistenza, alla potenzialità edificatoria, alla sussistenza ed alla conformità e/o idoneità all'uso dei singoli beni oggetto della presente stima;
- l'aggiudicatario, con l'eventuale formulazione della propria offerta, riconosce di aver preso visione di tutte le componenti dei beni in esame, nonché della presente perizia di stima e documentazione alla stessa allegata, e di averne verificato l'attitudine e l'idoneità allo svolgimento dell'attività che si prefigge e, per tale motivo, rinuncia a qualsiasi eccezione al riguardo, come pure ad ogni eventuale richiesta di danni o di riduzione del prezzo;
- l'aggiudicatario s'impegna a mantenere indenne e manlevare la Procedura da qualsivoglia responsabilità e/o richiesta e/o pretesa avanzata nei suoi confronti da soggetti terzi (pubblici o privati), relativamente ai singoli elementi, beni e/o rapporti oggetto della presente stima;
- l'aggiudicatario 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 è edotto del fatto che al momento della stima non si era ancora perfezionato il passaggio dal vecchio strumento urbanistico al nuovo PUG e che, pertanto, la Procedura

non può garantire il mantenimento, in toto o in parte, di eventuali potenzialità edificatorie previste dagli strumenti urbanistici vigenti al momento del rilascio dei singoli certificati di destinazione urbanistica;

- in ogni caso, l'aggiudicatario è edotto del fatto che quanto indicato nel presente elaborato è da intendersi come **formulato in termini orientativi e previsionali, ciò al solo fine di fornire un quadro di massima utile per le finalità peritali** e che tutte le successive valutazioni sono quindi da ritenersi **comprehensive** di ogni onere necessario alla completa regolarizzazione e/o sistemazione, sotto ogni profilo, dei beni oggetto di stima, anche qualora non specificatamente indicato in relazione¹, anche in riferimento ad eventuali specifiche obbligazioni, di tipo convenzionale, assunte dal soggetto attuatore e non ancora completamente assolte². **Tali oneri saranno tutti a carico del futuro acquirente;**
- l'aggiudicatario non potrà in alcun modo compensare quanto dallo stesso dovuto alla Procedura con proprie presunte ed eventuali pretese verso lo stesso.

Nel redigere la propria valutazione, lo scrivente ha già tenuto debitamente conto di tutte le suesposte circostanze.

4.0 Sviluppo delle superfici commerciali

Gli sviluppi delle misure commerciali sono stati desunti dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici tecnici comunali e/o dai documenti catastali esistenti presso l'Agenzia del Territorio e, come di consuetudine, prevedono la computazione di muri perimetrali e di confine con parti

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

² A titolo esemplificativo e non esaustivo, ci si riferisce ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, cessioni di aree o manufatti, opere extra comparto di qualsiasi genere o natura, allacciamenti, segnaletica stradale ed ogni altra opera oggetto di obbligazione addizionale, completa di ogni attività, anche tecnica, necessaria per giungere al totale assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte della Pubblica Amministrazione.

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, qualora non calcolata a parte, è computata:

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

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

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a mq 25;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15% della superficie fino a mq 25;
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq 25.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie (cantine, soffitte o 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.

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

5.0 Definizioni catastali

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

- A1: abitazione di tipo signorile – A/2: abitazioni di tipo civile – A/3: abitazioni di tipo economico – A/4: abitazioni di tipo popolare – A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare – A/6: abitazioni di tipo rurale – A/7: abitazioni in villini – A/8: abitazioni in ville – A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici – A/10: uffici e studi privati – A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi.
- B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme – B/2: case di cura e ospedali – B/3: prigioni e riformatori – B/4: uffici pubblici – B/5: scuole, laboratori scientifici – B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria a/9 – B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto – B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate.
- C/1: negozi e botteghe – C/2: magazzini e locali di deposito – C/3: laboratori per arti e mestieri – C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi – C/5: stabilimenti balneari e di acque curative – C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – C/7: tettoie chiuse o aperte
- Immobili a destinazione speciale D/1: opifici – D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni – D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili – D/4: case di cura e ospedali – D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione – D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi – D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione – D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) – D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio – D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola.
- Immobili a destinazione particolare: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei – E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio – E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche – E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) – E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze – E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale – E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti – E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia – E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche rsu gestite senza redditività).
- Immobili senza rendita catastale: F/1: area urbana – F/2: unità collabenti – F/3: unità in corso di costruzione – F/4: unità in corso di definizione – F/5: lastrico solare

Si riportano infine le qualità di coltura previste dal quadro generale di classificazione della

Direzione Generale del Catasto:

- 1) Seminativo. Terreno lavorato coll'aratro e colla zappa, senza distinzione di posizione, la cui coltivazione è avvicendata, o suscettibile di esserlo, a cereali o anche a legumi, a tuberi, a piante tessili, foraggere e industriali.
- 2) Seminativo irriguo. Terreno come sopra irrigato con acqua propria o di affitto, sia che nell'avvicendamento le coltivazioni richiedano necessariamente l'irrigazione come per esempio il riso, sia che l'irrigazione non sia indispensabile.

- 3) Seminativo arborato. Seminativo come al n. 1, in cui esistono viti o alberi allineati o sparsi, il cui prodotto costituisca un fattore notevole del reddito del fondo.
- 4) Seminativo arborato irriguo. Seminativo come sopra, cui si applichi l'irrigazione come al n. 2.
- 5) Prato. Terreno, comunque situato, che produce erba falciabile almeno una volta l'anno.
- 6) Prato irriguo. Terreno a prato perenne come sopra, che goda del beneficio di una regolare irrigazione o con acqua propria o con acqua di affitto.
- 7) Prato arborato. Terreno come al n. 5, in cui esistono alberi come al n. 3.
- 8) Prato irriguo arborato. Terreno come al n. 7, in cui si applichi l'irrigazione come al n. 2.
- 9) Prato a marcita. Terreno a prato perenne irrigato con acqua propria o di affitto, non solo nella stagione estiva ma anche nella invernale, che fornisce un taglio almeno di erbe o nell'autunno avanzato o alla fine dell'inverno.
- 10) Risaia stabile. Terreno fornito di acqua di irrigazione propria o di affitto, coltivato esclusivamente a riso.
- 11) Pascolo. Terreno che produce erba utilizzabile come foraggio, la quale non si può economicamente falciare e si fa pascolare del bestiame.
- 12) Pascolo arborato. Terreno come al n. 11, in cui esistono alberi come ai nn. 3 e 7.
- 13) Pascolo cespugliato. Terreno pascolativo, sparso di cespugli che limitano a ristrette zone la produzione dell'erba.
- 14) Giardino. Terreno destinato a scopo di delizia, a colture che richiedono speciali ripari o riscaldamento o, in generale, sottratto per qualsivoglia uso alla ordinaria coltivazione, in quanto non sia da considerarsi come accessorio dei fabbricati rurali.
- 15) Orto. Terreno coltivato ad ortaggi per scopo commerciale.
- 16) Orto Irriguo. Terreno come al n. 15, che gode di una regolare irrigazione.
- 17) Agrumeto. Terreno coltivato ad agrumi di ogni specie.
- 18) Vigneto. Terreno coltivato a viti allo scopo di ottenere, esclusivamente o principalmente, dal suolo il massimo raccolto di uva, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.
- 19) Frutteto. Terreno coltivato a piante da frutto esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.
- 20) Oliveto. Terreno coltivato a olivi esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.
- 21) Gelseto. Terreno coltivato a gelsi esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.
- 22) Colture speciali ad alcune parti d'Italia. Tutte le colture che non entrano nelle rotazioni agrarie e che non possono essere assegnate ad altre qualità del presente quadro.
- 23) Castagneto da frutto. Terreno coltivato esclusivamente o principalmente, a castagni da frutto attribuendosi un'importanza secondaria agli altri prodotti.
- 24) Canneto. Terreno che produce canne destinate al servizio delle vigne o al commercio.
- 25) Bosco ad alto fusto. Terreno occupato da alberi ad alto fusto di ogni genere.
- 26) Bosco ceduo. Terreno occupato da alberi di ogni genere, che si tagliano ad intervalli generalmente non maggiori di 15 anni, sia di ceppaia che di piante a capitozza.
- 27) Bosco misto. Bosco composto promiscuamente di piante ad alto fusto e di cedui.
- 28) Incolto produttivo. Qualunque terreno, non compreso nei precedenti titoli, che senza l'intervento della mano dell'uomo dia un prodotto valutabile anche minimo.

- 29) Ferrovia e tramvia con sede propria.
- 30) Incolto sterile. Terreno assolutamente improduttivo.

6.0 Suddivisione in lotti

Oggetto della presente relazione risultano essere differenti porzioni immobiliari che sono state suddivise in complessivi n° 26 lotti di seguito sintetizzati.

- LOTTO A1 – Magazzino in Marano sul Panaro, via delle Cince n. 85
- LOTTO A2 – Appartamento in Marano sul Panaro, via delle Cince n. 37
- LOTTO A3 – Ufficio in Marano sul Panaro, via delle Cince n. 37
- LOTTO A4 – Ufficio in Marano sul Panaro, via delle Cince n. 37
- LOTTO A5 – Appartamento in Marano sul Panaro, via delle Cince n. 37
- LOTTO A6 – Appartamento in Marano sul Panaro, via delle Cince n. 37
- LOTTO A7 – Quota di 544/1000 di tettoia in Marano sul Panaro, via delle Cince n. 85
- LOTTO B1 – Appartamento in Marano sul Panaro, via Cà Bonettini n. 72
- LOTTO B2 – Appartamento in Marano sul Panaro, via Cà Bonettini n. 72
- LOTTO C1 – Appartamento in Marano sul Panaro, via Cà Bonettini n. 66
- LOTTO C2 – Appartamento in Marano sul Panaro, via Cà Bonettini n. 66
- LOTTO D1 – Appartamento ed autorimessa in Marano sul Panaro, via Cà Bonettini
- LOTTO D2 – Appartamento in Marano sul Panaro, via Cà Bonettini n. 60
- LOTTO E – Capannone in Marano sul Panaro, via Cà Bonettini n. 54-56
- LOTTO F1 – Appartamento ed autorimessa in Marano sul Panaro, via Cà Bonettini n. 224
- LOTTO F2 – Autorimessa in Marano sul Panaro, via Cà Bonettini n. 222/224
- LOTTO F3 – Autorimessa in Marano sul Panaro, via Cà Bonettini n. 222/224
- LOTTO F4 – Autorimessa in Marano sul Panaro, via Cà Bonettini n. 222/224
- LOTTO F5 – Autorimessa in Marano sul Panaro, via Cà Bonettini n. 222/224
- LOTTO F6 – Autorimessa in Marano sul Panaro, via Cà Bonettini n. 222/224
- LOTTO F7 – Autorimessa in Marano sul Panaro, via Cà Bonettini n. 222/224
- LOTTO F8 – Autorimessa in Marano sul Panaro, via Cà Bonettini n. 222/224
- LOTTO G – Rimessa con impianto fotovoltaico in Marano sul Panaro, via Cà de Lolli
- LOTTO H – Edificio al grezzo e terreno in parte edificabile in Marano sul Panaro, via Cà de Lolli
- LOTTO I – Terreno in parte edificabile e cabina elettrica in Marano sul Panaro, via Cà Bonettini
- LOTTO L – Aree residuali in Marano sul Panaro

Si precisa infine che, oltre ai suesposti beni, al momento delle verifiche catastali eseguite risultavano intestati in capo alla _____, anche le consistenze immobiliari identificate catastalmente come segue:

Cat.	Titolarià	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	MARANO SUL PANARO(MO) VIA PAVULLESE n. 84 Piano 4-5	19	281	29	Cat.A/2	3	4,5 vani	Euro: 360,23
F	Proprietà per 1/1	MARANO SUL PANARO(MO) VIA PAVULLESE Piano 1	19	281	49	Cat.C/6	6	22 m2	Euro: 51,13

Suddetti beni risultano però essere stati venduti al Sig. _____ mediante atto a ministero del Notaio Nicoletta Righi del 28.11.2013, rep. n. 9253/5980, regolarmente trascritto a Modena in data 11.12.2013 ai nn. 24984/16583.

Si presume quindi che l'errore di intestazione catastale debba essere attribuito ad errata o mancata volturazione; in ogni caso, suddetti beni non saranno oggetto di valutazione nel presente elaborato.

- Omissis -

- OMISSIS -

LOTTO D1 – Appartamento ed autorimessa in Marano sul Panaro, via Cà Bonettini

D1.1 Identificazione catastale

Presso l’Agenzia del Territorio, i beni costituenti il Lotto D1 risultano essere interamente allibrati alla ... ed identificati come segue.

Lotto	Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
D1	F	Proprietà per 1/1	MARANO SUL PANARO(MO) VIA CA` BONETTINI n. 60 Piano 1	19	231	4	Cat.A/2	2	3,5 vani	Euro: 234,99
	F	Proprietà per 1/1	MARANO SUL PANARO(MO) VIA CA` BONETTINI Piano T	19	263	47	Cat.C/6	7	16 m2	Euro: 43,80

D1.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di appartamento facente parte di un maggiore complesso polifunzionale posto nel comune di Marano sul Panaro (Mo), in via Cà Bonettini n. 60, oltre ad autorimessa posta in fabbricato limitrofo e precisamente in via Cà Bonettini n. 224, il tutto in prossimità della SP4 (Fondovalle), circa 2 km a sud-ovest del centro storico locale.

Il fabbricato ove è ubicato l’appartamento, eretto per complessivi due piani fuori terra e privo di ascensore, è sostanzialmente adibito ad officina meccanica per la produzione di componenti in metallo al piano terra e ad abitazioni e uffici al piano primo.

Tale immobile sorge al centro di un lotto non recintato e completamente asfaltato e presenta struttura prefabbricata in c.a. con travi e pilastri, con e senza mensole reggisolaio, realizzate in c.a.p. e c.a.v., tamponamenti esterni tramite pannelli prefabbricati con finitura superficiale in ghiaietto, solai alveolari precompressi e copertura con tegoli a doppio T in c.a.p.

Il fabbricato ove è ubicata l’autorimessa, eretto per complessivi quattro piani fuori terra oltre ad un seminterrato, si articola su due scale entrambe servite da ascensore ed è costituito da complessivi n. 18 appartamenti e n. 24 garages.

L’immobile presenta struttura in muratura con intelaiatura armata, prospetti parte rivestiti in mattoni faccia a vista e parte intonacati e tinteggiati, solai in latero cemento o in lastre pedalles

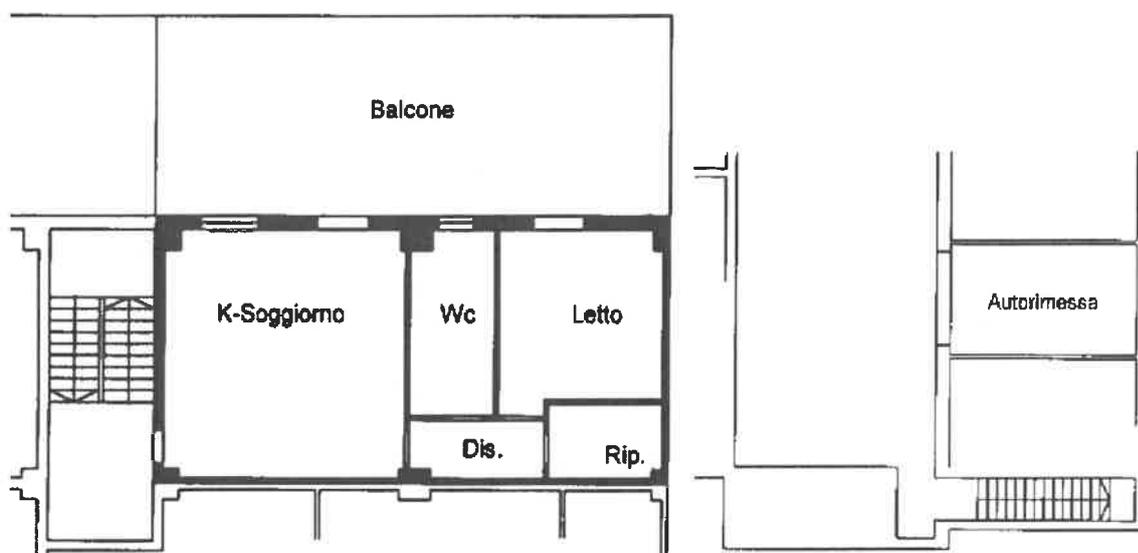
(primo impalcato) e copertura a falde inclinate con sovrastante manto in tegole.

I beni oggetto della presente stima sono costituiti da:

Part. 231 Sub. 4) appartamento al piano primo, identificato dall'interno 9, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno, ripostiglio ed ampio balcone.

Part. 263 Sub. 47) autorimessa al piano terra di dimensioni idonee all'alloggio di singola vettura.

La distribuzione dei locali è desumibile dalla visione dei sottostanti stralci planimetrici (fuori scala).



L'appartamento presenta le seguenti caratteristiche:

- pavimentazioni in piastrelle di ceramica per l'abitazione ed in quadrotti di cemento con finitura a ghiaietto per le terrazze;
- soffitti e pareti intonacate e tinteggiate con rivestimenti parietali in piastrelle di ceramica nel bagno;
- porte interne in legno del tipo tamburato e portoncino d'accesso in legno del tipo blindato;
- finestre con telai in metallo e vetrocamera aventi serramenti esterni costituiti da avvolgibili in pvc;

- sanitari in vetrochina con rubinetteria mono comando;
- impianto elettrico del tipo sottotraccia dotato di punti presa, punti luce, deviatori, interruttori, ecc... per una comoda fruizione del bene;
- impianto di riscaldamento di tipo autonomo con caldaia murale posta nel bagno e radiatori a piastra, funzionante a gas metano con produzione combinata di acqua calda sanitaria;
- impianto citofonico.

All'interno del fascicolo relativo all'agibilità del compendio depositato presso l'UT di Marano sul Panaro, risultano essere state depositate le dichiarazioni di conformità relative a impianto elettrico, idrico, termico, sanitario e gas metano.

L'autorimessa, accessibile tramite portone basculante in alluminio ad apertura manuale, presenta pavimentazione in cemento liscio, pareti parte in blocchi di cls e parte in muratura tipo gasbeton, solaio in lastre tipo predalles ed impianto elettrico con un punto luce.

Al momento del sopralluogo i beni in esame si presentavano in discrete condizioni di manutenzione generale.

D1.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo i beni in argomento erano occupati dal _____ in virtù di contratto di locazione 4+4 con decorrenza dal 01.10.2021 e prima scadenza fissata quindi al 31.08.2025.

Il canone annuo pattuito ammonta ad €. 5.400,00 oltre ad aggiornamento annuale agli indici Istat di riferimento nella misura del 100% della variazione.

Si intendono ricompresi nella stima anche i pochi beni mobili di proprietà della _____⁰, con ogni eventuale onere di liberazione e/o smaltimento a carico del futuro acquirente.

³⁰ Ci si riferisce in particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, a cucina, tavolo con n. 4 sedie, mobile soggiorno con ripiani a vista, mobiletto/scarpiere con tre cassetti, cassetiera a tre cassetti, due comodini, armadio ad ante scorrevoli, pensile nel ripostiglio, armadietto a colonna, mobiletto e pensile da bagno; si precisa che tutti gli elettrodomestici sono di proprietà del conduttore.

base alle tabelle millesimali messe a disposizione dello scrivente, la stessa somma complessivamente 5,93 millesimi di proprietà generale.

Si ritiene opportuno evidenziare che a seguito di indicazioni ricevute dall'Ente Gestore, il *Condominio Residenziale Via Case Bonettini n. 222-224* dovrà provvedere all'adeguamento degli scarichi reflui domestici realizzando, a propria cura e spese, un nuovo tratto di linea acque nere che si allacci alla condotta acque nere esistente in via Cà Bonettini, i cui oneri straordinari graverebbero sui prossimi bilanci.

Il riparto del preventivo di spesa per l'esecuzione dei lavori summenzionati pone a carico dell'autorimessa in esame la somma comprensiva pari ad €. 497,78 di cui si è già tenuto conto nella stima e ben evidenziando che tale importo potrà essere oggetto di variazione sino ad effettiva sottoscrizione di contratto d'appalto con l'impresa esecutrice.

D1.5 Provenienza e pregiudizievoli

In base alla certificazione ventennale notarile redatta dal Notaio Guido Vellani, che si intende qui integralmente richiamata, i beni in esame sono pervenuti all'attuale proprietà a seguito di:

In riferimento ai beni di cui alla Part. 231 Sub. 4

Atto di compravendita a ministero Notaio Anna Maria Ceserani in data 5 giugno 2000, repertorio n. 43.103, trascritta a Modena in data 29 giugno 2000 al n. 10.201 part.

In riferimento ai beni di cui alla Part. 263 Sub. 47

Atto di compravendita a ministero Notaio Giorgio Cariani in data 10 aprile 2012, repertorio n. 81.596/34.263, trascritta a Modena in data 2 maggio 2012 al n. 7.698 part.

Sui beni, accessori e pertinenze, non risultano privilegi, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, oneri reali, servitù passive, ad eccezione di:

1) servitù di passaggio a carico dei mapp. 99, 100, 101, 218 e 225 (oggi mapp. 263), costituita con atto a ministero Notaio Giorgio Cariani in data 13 giugno 2003, repertorio n. 66.109,

debitamente registrato, trascritto a Modena in data 9 luglio 2003 al n. 12.622 part.;

2) sentenza di apertura della procedura di liquidazione giudiziale, trascritto a Modena in data 12 luglio 2023 al n. 14.893 part., emessa dal Tribunale di Modena in data 18 maggio 2023 repertorio n. 64/2023.

D1.6 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Marano sul Panaro, 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.

Per quanto attiene il fabbricato identificato dalla Part. 231:

- **Permesso di Costruire n. 42/2002** per *costruzione di laboratori artigianali con abitazioni ed uffici;*
- **Concessione edilizia n. 57/2002**, Prot. n. 7370 del 30.10.2002, per *lavori di variante in corso d'opera alla concessione n. 42/2002;*
- **DIA n. 93/2003**, Prot. n. 9140 del 04.12.2003, per *opere pertinenziali a concessione n. 42/2002 e 36/2003 (palificate per mettere in ulteriore sicurezza il versante);*
- **CIL n. 6/2015**, Prot. n. 1483 del 21.02.2015, per *opere di manutenzione straordinaria con realizzazione di sottofondazioni e tiranti;*
- **Certificato di conformità edilizia ed agibilità Prot. n. 6747** del 23.07.2005.

Per quanto attiene il fabbricato identificato dalla Part. 263:

- **Permesso di Costruire n. 42/2004**, Prot. n. 9331 del 30.11.2004, per *l'esecuzione dei lavori di costruzione civile abitazione – lotto C;*
- **Denuncia di inizio attività n. 53/2007**, Prot. n. 3775 del 01.06.2007, per *modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera al suesposto PDC;*

- **Certificato di conformità edilizia ed agibilità n. 42/2004**, Prot. n. 7654 del 20.09.2007.

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

D1.7 Conformità urbanistica e catastale

Il sopralluogo eseguito ha permesso di rilevare la mancanza di coincidenza dello stato di fatto, sia rispetto allo stato di diritto, sia rispetto alle planimetrie catastali, per la realizzazione di due pareti interne al soggiorno, con la conseguente creazione di un vano indebitamente usato come camera da letto³¹.

Suddette difformità potranno essere regolarizzate percorrendo i normali iter burocratici previsti dal regolamento edilizio (indicando una destinazione d'uso del locale consona ai regolamenti) oppure ripristinando lo stato pre-esistente mediante demolizione delle tramezze; verrà quindi applicata una svalutazione forfettaria al momento della stima che tenga conto di tali circostanze.

D1.8 Sviluppo delle superfici commerciali

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

Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SL (mq)	Coeff.	SC (mq)	
D1	Appartamento	19	231	4	1	80,00	1,00	80,00	
	Balcone					60,00	0,25	15,00	
	Totale superficie commerciale appartamento								95,00
	Autorimessa	19	263	47	T	19,00	1,00	19,00	

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.

D1.9 Stima dei beni

Alla luce del criterio di stima utilizzato già ampiamente descritto al precedente capitolo 3.0 ed in

³¹ Il vano non ha la superficie minima utile per tale utilizzo.

considerazione delle condizioni generali di vendita tipiche delle procedure concorsuali, sinteticamente riassunte al capitolo 3.1 e che si intendono qui integralmente richiamate, per porzioni immobiliari aventi analoghe caratteristiche costruttive e dimensionali rispetto a quelle in esame, le indagini effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori di riferimento:

- €. 625,00 / €. 725,00 al mq di superficie commerciale per l'appartamento;
- €. 350,00 / €. 400,00 al mq di superficie commerciale per l'autorimessa.

Tenuto conto di tutto quanto indicato in relazione, nonché trattandosi di procedura di liquidazione giudiziale, lo scrivente ritiene quindi di giungere alla seguente valutazione:

LOTTO D1 – Appartamento ed autorimessa in Marano sul Panaro, via Cà Bonettini									
Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	€ / mq	Valutazione	
D1	Appartamento e balcone	19	231	4	1	95,00	625,00	59.375,00 €	
	Autorimessa	19	263	47	T	19,00	a corpo	5.000,00 €	
	Valutazione parziale								64.375,00 €
	Svalutazione per difformità (forfait)								-3.375,00 €
	VALUTAZIONE FINALE								61.000,00 €

LOTTO D2 – Appartamento in Marano sul Panaro, via Cà Bonettini n. 60

D2.1 Identificazione catastale

Presso l’Agenzia del Territorio, i beni costituenti il Lotto D2 risultano essere interamente allibrati alla ed identificati come segue.

Lotto	Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
D2	F	Proprietà per 1/1	MARANO SUL PANARO(MO) VIA CA` BONETTINI n. 60 Piano 1	19	231	7	Cat.A/2	2	4 vani	Euro: 268,56

D2.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di appartamento facente parte di un maggiore complesso polifunzionale posto nel comune di Marano sul Panaro (Mo), in via Cà Bonettini n. 60, in prossimità della SP4 (Fondovalle), circa 2 km a sud-ovest del centro storico locale.

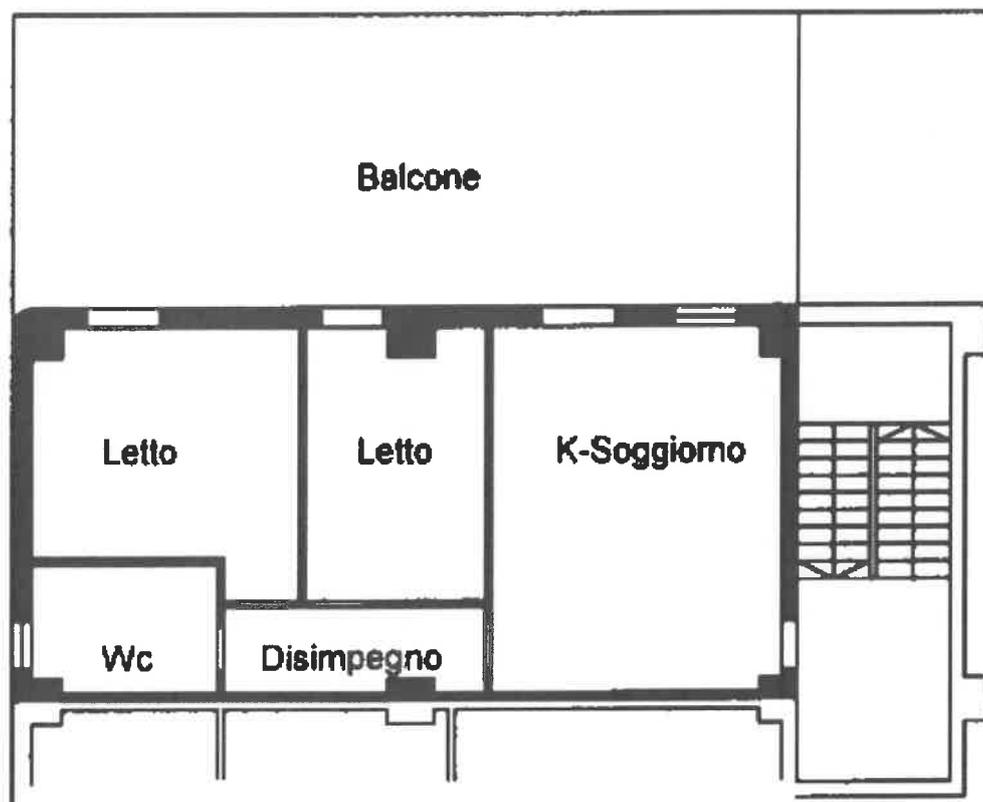
Il fabbricato, eretto per complessivi due piani fuori terra e privo di ascensore, è sostanzialmente adibito ad officina meccanica per la produzione di componenti in metallo al piano terra e ad abitazioni e uffici al piano primo.

L’immobile ove sono inseriti i beni in esame sorge al centro di un lotto non recintato e completamente asfaltato e presenta struttura prefabbricata in c.a. con travi e pilastri, con e senza mensole reggisolaio, realizzate in c.a.p. e c.a.v., tamponamenti esterni tramite pannelli prefabbricati con finitura superficiale in ghiaietto, solai alveolari precompressi e copertura con tegole a doppio T in c.a.p.

I beni oggetto della presente stima sono costituiti da:

Sub. 7) appartamento al piano primo, identificato dall’interno 12, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno, ripostiglio ed ampio balcone.

La distribuzione dei locali è desumibile dalla visione del successivo stralcio planimetrico (fuori scala).



L'appartamento presenta le seguenti caratteristiche:

- pavimentazioni in piastrelle di ceramica per l'appartamento ed in quadrotti di cemento con finitura a ghiaietto per il balcone;
- soffitti e pareti intonacate e tinteggiate con rivestimenti parietali in piastrelle di ceramica nel bagno;
- porte interne in legno del tipo tamburato;
- portoncino d'accesso del tipo blindato;
- finestre con telai in metallo e vetrocamera aventi serramenti esterni costituiti da avvolgibili in pvc;
- sanitari in vetrochina con rubinetteria mono comando;
- impianto elettrico del tipo sottotraccia dotato di punti presa, punti luce, deviatori, interruttori, ecc... per una comoda fruizione del bene;
- impianto di riscaldamento di tipo autonomo con caldaia murale posta nel bagno e radiatori

tubolari in acciaio, funzionante a gas naturale;

- impianto citofonico.

All'interno del fascicolo relativo all'agibilità del compendio depositato presso l'UT di Marano sul Panaro, risultano essere state depositate le dichiarazioni di conformità relative a impianto elettrico, idrico, termico, sanitario e gas metano.

Al momento del sopralluogo i beni in esame si presentavano in discreto stato di manutenzione generale.

D2.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo i beni in argomento erano liberi ed inutilizzati.

D2.4 Confini, parti comuni e situazione condominiale

L'appartamento confina con vano scala comune, altre ragioni di cui al Sub. 6 della Part. 231 del Fig. 19 e vuoto su esterno da due lati; salvo se altri.

Competono ai beni oggetto di stima i diritti proporzionali sugli enti ed accessori comuni, in conformità alle leggi vigenti in materia di condominio ai sensi dell'art. 1117 e succ. del Codice Civile, così come eventualmente meglio descritti nei rogiti di provenienza. Per completezza di relazione si evidenzia che nell'elaborato planimetrico vengono indicati i seguenti BCNC:

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
MARANO SUL PANARO		19	231	49769	14/04/2003

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1			T			BCNC AREA COMUNE A TUTTI I SUB DEL MAPP. 231
2			T-1			BCNC PORTICO, VANO SCALE, VANO TECNICO COMUNI AI SUB 4,5,6,7 DEL MAPP. 231

A norma dell'art. 63, secondo comma, disp. att. cod. civ. *"chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente"*. A tal proposito si dà atto che la fallita non ha fornito informazioni sulla situazione condominiale, né indicato il nominativo dell'amministratore di condominio.

D2.5 Provenienza e pregiudizievoli

In base alla certificazione ventennale notarile redatta dal Notaio Guido Vellani, che si intende qui integralmente richiamata, i beni in esame sono pervenuti all'attuale proprietà a seguito di atto di compravendita a ministero Notaio Anna Maria Ceserani in data 5 giugno 2000, repertorio n. 43.103, trascritta a Modena in data 29 giugno 2000 al n. 10.201 part.

Sui beni, accessori e pertinenze, non risultano privilegi, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, oneri reali, servitù passive, ad eccezione di:

1) servitù di passaggio a carico dei mapp. 99, 100, 101, 218 e 225 (oggi mapp. 263), costituita con atto a ministero Notaio Giorgio Cariani in data 13 giugno 2003, repertorio n. 66.109, debitamente registrato, trascritto a Modena in data 9 luglio 2003 al n. 12.622 part.;

2) sentenza di apertura della procedura di liquidazione giudiziale, trascritto a Modena in data 12 luglio 2023 al n. 14.893 part., emessa dal Tribunale di Modena in data 18 maggio 2023 repertorio n. 64/2023.

D2.6 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Marano sul Panaro, 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:

- **Permesso di Costruire n. 36/2003**, Prot. n. 6545 del 28.08.2003, per *varianti in corso d'opera alla concessione n. 42/2002 in ampliamento von nuovi capannoni*;
- **Concessione edilizia n. 57/2002**, Prot. n. 7370 del 30.10.2002, per *lavori di variante in corso d'opera alla concessione n. 42/2002*;
- **DIA n. 93/2003**, Prot. n. 9140 del 04.12.2003, per *opere pertinenziali a concessione n. 42/2002 e 36/2003 (palificate per mettere in ulteriore sicurezza il versante)*;

- CIL n. 6/2015, Prot. n. 1483 del 21.02.2015, per opere di manutenzione straordinaria con realizzazione di sottofondazioni e tiranti;
- Certificato di conformità edilizia ed agibilità Prot. n. 6747 del 23.07.2005.

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

D2.7 Conformità urbanistica e catastale

Il sopralluogo eseguito ha permesso di rilevare la mancanza di coincidenza dello stato di fatto rispetto allo stato di diritto, per la traslazione della porta di accesso alla camera matrimoniale che è allineata a quello della camera singola, quindi con aumento della superficie della stanza a discapito del disimpegno. Lo stato di fatto è correttamente rappresentato nella planimetria catastale che è quindi conforme ai luoghi.

A parere dello scrivente, trattasi di difformità che potrebbe rientrare tra le c.d. tolleranze di cantiere di cui al comma 1-bis dell'art. 19-bis della L.R. n. 23 del 2004 (introdotto dall'art. 37 della L.R. n. 12/2017) e, come tale, potrebbe essere dichiarata dal tecnico abilitato nella prima pratica edilizia che interesserà l'immobile, senza che ciò comporti quindi oneri aggiuntivi a carico del proprietario.

In ogni caso, a mero titolo prudenziale, verrà applicata una svalutazione forfettaria al momento della stima.

D2.8 Sviluppo delle superfici commerciali

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

Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SL (mq)	Coeff.	SC (mq)
D2	Appartamento	19	231	7	1	80,00	1,00	80,00
	Balcone					60,00	0,25	15,00
Totale superficie commerciale								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.

D2.9 Stima dei beni

Alla luce del criterio di stima utilizzato già ampiamente descritto al precedente capitolo 3.0 ed in considerazione delle condizioni generali di vendita tipiche delle procedure concorsuali, sinteticamente riassunte al capitolo 3.1 e che si intendono qui integralmente richiamate, per porzioni immobiliari aventi analoghe caratteristiche costruttive e dimensionali rispetto a quelle in esame, le indagini effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori di riferimento:

- €. 650,00 / €. 750,00 al mq di superficie commerciale.

Tenuto conto di tutto quanto indicato in relazione, nonché trattandosi di procedura di liquidazione giudiziale, lo scrivente ritiene quindi di giungere alla seguente valutazione:

LOTTO D2 – Appartamento in Marano sul Panaro, via Cà Bonettini n. 60									
Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	€ / mq	Valutazione	
D2	Appartamento e balcone	19	231	7	1	95,00	650,00	61.750,00 €	
	Svalutazione per difformità (forfait)								-1.550,00 €
	VALUTAZIONE FINALE								60.200,00 €

LOTTO E – Capannone in Marano sul Panaro, via Cà Bonettini n. 54-56

E.1 Identificazione catastale

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

Lotto	Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
E	F	Proprietà per 1/1	MARANO SUL PANARO(MO) VIA CA` BONETTINI n. 56 Piano T	19	249	2	Cat.D/7			Euro: 4431,00
	F	Proprietà per 1/1	MARANO SUL PANARO(MO) VIA CA` BONETTINI n. 54 Piano T	19	250	4	Cat.D/7			Euro: 2256,00

E.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di un capannone industriale posto nel comune di Marano sul Panaro (Mo), in via Cà Bonettini n. 54-56, in prossimità della SP4 (Fondovalle), circa 2 km a sud-ovest del centro storico locale.

L'edificio sorge al centro di un lotto interamente asfaltato e privo di recinzioni, fatta eccezione per il lato ovest dove è presente muro di contenimento.

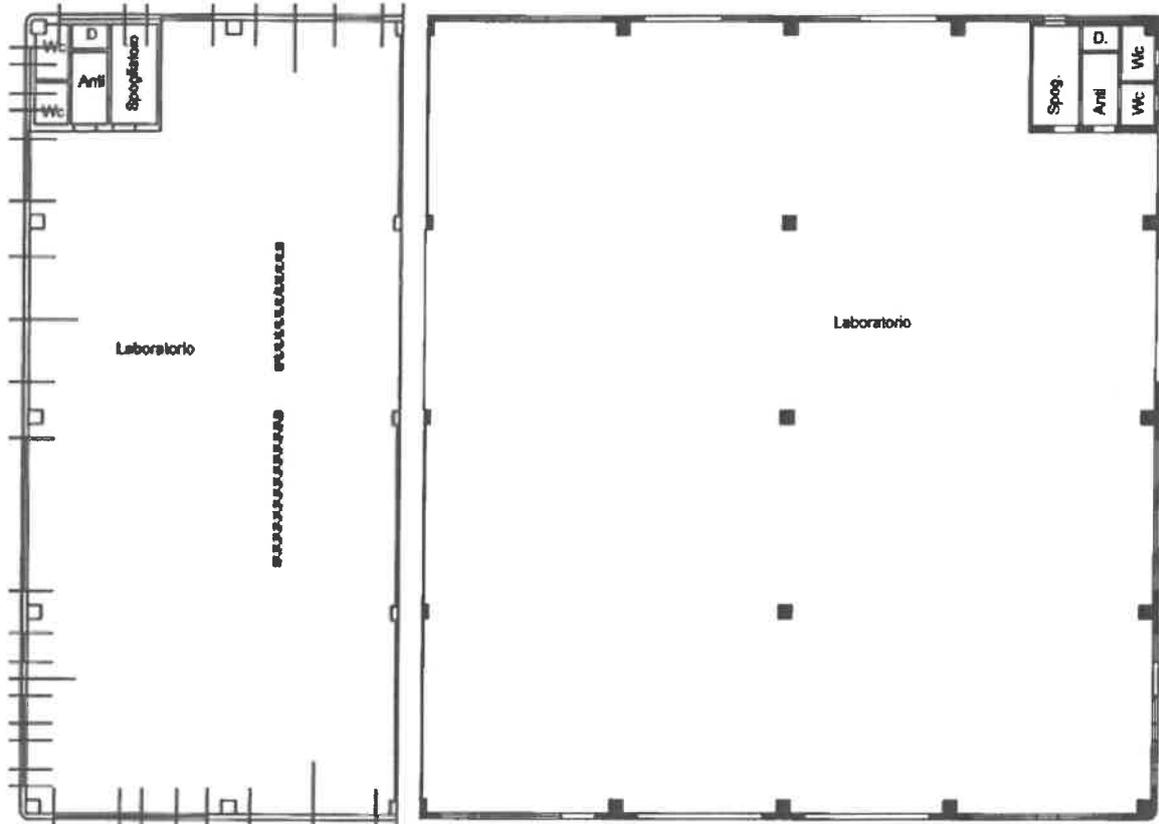
L'immobile presenta struttura prefabbricata in cap con pilastri e travi di copertura a doppia pendenza, solaio di copertura in tegole a doppio T in c.a.p. con struttura a shed e prospetti rivestiti tramite pannelli prefabbricati con finitura superficiale in ghiaietto.

I beni oggetto della presente stima sono costituiti da due distinte unità aventi la seguente composizione:

Part 249 Sub. 2) laboratorio al piano terra con annesso spogliatoio e servizi igienici.

Part 250 Sub. 4) laboratorio al piano terra con annesso spogliatoio e servizi igienici, oltre ad area cortiliva esclusiva.

La distribuzione dei locali è desumibile dalla visione del successivo stralcio planimetrico (fuori scala).



I beni presentano le seguenti caratteristiche:

- pavimentazioni interne in cemento liscio;
- pareti interne intonacate e tinteggiate con presenza di rivestimenti ceramici nei servizi;
- portoni d'accesso parte in ferro ad apertura manuale e parte apertura automatizzata con scorrimento verticale;
- porte interne in ferro o pvc;
- finestre con telai in alluminio senza oscuranti;
- sanitari in vetrochina con rubinetteria mono comando;
- impianto elettrico del tipo a vista dotato di punti presa, punti luce, deviatori, interruttori, ecc... per una comoda fruizione del bene;
- impianto di riscaldamento di tipo autonomo tramite termosplits e generatori d'aria calda;
- acqua calda sanitaria mediante boiler elettrici ad accumulo.

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
MARANO SUL PANARO		19	249	3280	07/01/2005

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1			T			BCNC AREA COMUNE A TUTTI I SUB DEI MAPP. 249,250,259

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
MARANO SUL PANARO		19	250	3280	07/01/2005

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1			T			BCNC AREA COMUNE A TUTTI I SUB DEI MAPP. 249,250,259

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
MARANO SUL PANARO		19	259	3280	07/01/2005

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1			T			BCNC AREA COMUNE A TUTTI I SUB DEI MAPP. 249,250,259

E.5 Provenienza e pregiudizievoli

In base alla certificazione ventennale notarile redatta dal Notaio Guido Vellani, che si intende qui integralmente richiamata, i beni in esame sono pervenuti all'attuale proprietà a seguito di atto di compravendita a ministero Notaio Anna Maria Ceserani in data 5 giugno 2000, repertorio n. 43.103, trascritta a Modena in data 29 giugno 2000 al n. 10.201 part.

Sui beni, accessori e pertinenze, non risultano privilegi, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, oneri reali, servitù passive, ad eccezione di:

1) servitù di attraversamento di sottosuolo con manufatti a carico dell'immobile in oggetto, costituita con atto a ministero Notaio Giorgio Cariani in data 30 giugno 2009, repertorio n. 77.613/31.886, debitamente registrato, trascritto a Modena in data 10 luglio 2009 al n. 17.768 part.;

2) sentenza di apertura della procedura di liquidazione giudiziale, trascritto a Modena in data 12 luglio 2023 al n. 14.893 part., emessa dal Tribunale di Modena in data 18 maggio 2023 repertorio n. 64/2023.

E.6 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Marano sul Panaro, 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:

- **Permesso di Costruire n. 36/2003**, Prot. n. 6545 del 28.08.2003, per *lavori di variante in corso d'opera alla concessione n. 42/2002 in ampliamento von nuovi capannoni*;
- **DIA n. 93/2003**, Prot. n. 9140 del 04.12.2003, per *opere pertinenziali a concessione n. 42/2002 e 36/2003 (palificate per mettere in ulteriore sicurezza il versante)*;
- **DIA n. 88/2004**, Prot. n. 8950 del 22.10.2004, per *modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera a concessione n. 42/2002 del 06.08.2002 e successive*;
- **CIL n. 6/2015**, Prot. n. 1483 del 21.02.2015, per *opere di manutenzione straordinaria con realizzazione di sottofondazioni e tiranti*;
- **Certificato di conformità edilizia ed agibilità Prot. n. 8423** del 28.09.2005³³;
- **CIL n. 14/2018**, Prot. n. 2406 del 27.03.2018, per *manutenzione a recinzione con regimazione delle acque e ripresa pavimento cortile*.

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

E.7 Conformità urbanistica e catastale

Il sopralluogo eseguito ha permesso di rilevare la sostanziale coincidenza dello stato di fatto, sia rispetto allo stato di diritto, sia rispetto alle planimetrie catastali, ad eccezione della presenza di una tensostruttura sorgente, in parte su porzione dell'area cortiliva esclusiva della Part. 250 Sub. 4 ed in parte sull'area cortiliva adiacente, di proprietà di terzi.

³³ Con la precisazione che nel verbale di visita e certificato di collaudo statico depositato in atti sono riportati riferimenti catastali errati.

Si ritiene che detto abuso sia stato eseguito dal conduttore e/o dall'adiacente proprietà e pertanto i relativi oneri di regolarizzazione / remissione in pristino dovrebbero ricadere integralmente sui medesimi.

In ogni caso, a mero titolo prudenziale, verrà applicata una svalutazione forfettaria al momento della stima.

E.8 Sviluppo delle superfici commerciali

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

Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SL (mq)	Coeff.	SC (mq)
E	Laboratorio	19	249	2	T	764,00	1,00	764,00
	Laboratorio	19	250	4	T	382,00	1,00	382,00
	Area cortiliva					450,00	0,10	45,00
	Totale superficie commerciale							

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.

E.9 Stima dei beni

Alla luce del criterio di stima utilizzato già ampiamente descritto al precedente capitolo 3.0 ed in considerazione delle condizioni generali di vendita tipiche delle procedure concorsuali, sinteticamente riassunte al capitolo 3.1 e che si intendono qui integralmente richiamate, per porzioni immobiliari aventi analoghe caratteristiche costruttive e dimensionali rispetto a quelle in esame, le indagini effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori di riferimento:

- €. 325,00 / €. 375,00 al mq di superficie commerciale.

Tenuto conto di tutto quanto indicato in relazione, nonché trattandosi di procedura di liquidazione giudiziale, lo scrivente ritiene quindi di giungere alla seguente valutazione:

LOTTO E – Capannone in Marano sul Panaro, via Cà Bonettini n. 54-56									
Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	€ / mq	Valutazione	
E	Laboratorio	19	249	2	T	1.191,00	325,00	387.075,00 €	
	Laboratorio ed area cort.	19	250	4	T				
	Svalutazione per difformità (forfait)								-5.075,00 €
	VALUTAZIONE FINALE								382.000,00 €

LOTTO F1 – Appartamento ed autorimessa in Marano sul Panaro, via Cà Bonettini n. 224

F1.1 Identificazione catastale

Presso l'Agencia del Territorio, i beni costituenti il Lotto F1 risultano essere interamente allibrati alla ed identificati come segue.

Lotto	Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
F1	F	Proprietà per 1/1	MARANO SUL PANARO(MO) VIA CA' BONETTINI n. 224 Piano 1	19	263	19	Cat.A/2	3	4 vani	Euro: 320,20
	F	Proprietà per 1/1	MARANO SUL PANARO(MO) VIA CA' BONETTINI Piano T	19	263	45	Cat.C/6	7	16 m2	Euro: 43,80
	F	Proprietà per 1/1	MARANO SUL PANARO(MO) VIA CA' BONETTINI Piano 1	19	263	51	Cat.F/1		24 m2	Euro:

F1.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di appartamento ed autorimessa facenti parte di un maggiore fabbricato residenziale posto nel comune di Marano sul Panaro (Mo), in via Cà Bonettini n. 224, in prossimità della SP4 (Fondovalle), circa 2 km a sud-ovest del centro storico locale.

Il fabbricato, eretto per complessivi quattro piani fuori terra oltre ad un seminterrato, si articola su due scale entrambe servite da ascensore ed è costituito da complessivi n. 18 appartamenti e n. 24 autorimesse.

L'immobile ove sono inseriti i beni in esame presenta struttura in muratura con intelaiatura armata, prospetti parte rivestiti in mattoni faccia a vista e parte intonacati e tinteggiati, solai in latero cemento o in lastre predalles (primo impalcato) e copertura a falde inclinate con sovrastante manto in tegole.

I beni oggetto della presente stima sono costituiti da:

Sub. 19) appartamento al piano primo composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno, ripostiglio ed ampio balcone.

Sub. 45) autorimessa al piano terra.

Sub. 51) area urbana posta in adiacenza all'area cortiliva dell'appartamento³⁴.

La distribuzione dei locali è desumibile dalla visione del sottostante stralcio planimetrico (fuori scala).



L'appartamento presenta le seguenti caratteristiche:

- pavimentazioni in piastrelle di ceramica;
- soffitti e pareti intonacate e tinteggiate con rivestimenti parietali in piastrelle di ceramica nel bagno e nell'angolo cottura;
- porte interne in legno del tipo tamburato e portoncino d'accesso in legno del tipo blindato con finitura esterna in perlina di legno;
- finestre con telai in legno e vetrocamera aventi serramenti esterni costituiti da avvolgibili in pvc;
- sanitari in vetrochina con rubinetteria mono comando;
- impianto elettrico del tipo sottotraccia dotato di punti presa, punti luce, deviatori,

³⁴ Tale bene è costituito da una sottile striscia di terreno che si sviluppa lungo tutto il confine ovest dell'area cortiliva in esame e continua in adiacenza all'area cortiliva di pertinenza del Sub. 20, di proprietà di terzi.

interruttori, ecc... per una comoda fruizione del bene;

- impianto di riscaldamento di tipo autonomo funzionante a gas metano tramite caldaia posta nel bagno e radiatori a piastra in alluminio;
- impianto videocitofonico;
- area cortiliva in buona parte pavimentata in gres e per la residua parte adibita a verde.

L'autorimessa è accessibile tramite portone basculante in alluminio ad apertura manuale e presenta pavimentazione in cemento liscio, pareti parte in blocchi di cls e parte in muratura tipo gasbeton, solaio in lastre tipo predalles e collegamento all'impianto elettrico con un punto luce.

All'interno del fascicolo relativo all'agibilità del compendio depositato presso l'UT di Marano sul Panaro, risultano essere state depositate le dichiarazioni di conformità relative a impianto elettrico e termoidraulico.

Al momento del sopralluogo i beni in esame si presentavano in discrete condizioni di manutenzione generale.

F1.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo i beni in argomento erano occupati dai

conduttori in virtù di contratto di concessione del godimento con diritto di acquisto (rent to buy) della durata di anni 6 con decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto che però non è esplicitata nel documento.

Il canone annuo pattuito ammonta ad €. 6.000,00 con la precisazione che:

- i conduttori hanno versato una caparra di €. 13.867,36 da imputarsi in conto prezzo in caso di acquisto dell'immobile e che sarà trattenuta dal locatore in caso di mancato esercizio del diritto di riscatto da parte dei conduttori;
- al raggiungimento di un corrispettivo pari ad €. 36.000,00 di canoni versati, è facoltà dei

conduttori riscattare i beni versando al locatore la di somma di €. 500,00 così raggiungendo il prezzo pattuito contrattualmente dalle parti per l'esercizio dell'opzione di acquisto individuata nella somma pari da €. 50.367,36.

Si precisa che suddetto contratto rent to buy **non risulta essere stato trascritto nei registri immobiliari³⁵** ma che per tale tipologia contrattuale la trascrizione è obbligatoria ed assolve alla funzione di tutelare il conduttore contro possibili future vendite dell'immobile a terzi, da parte del concedente, prima dello spirare del termine previsto per l'esercizio della facoltà di acquisto del bene da parte del suo conduttore.

Ne consegue che, a parere di chi scrive, **il contratto di concessione del godimento con diritto di acquisto gravante sui beni non è opponibile alla procedura e che, di conseguenza, gli stessi debbano essere considerati come occupati senza titolo.**

F1.4 Confini, parti comuni e situazione condominiale

Competono ai beni oggetto di stima i diritti proporzionali sugli enti ed accessori comuni, in conformità alle leggi vigenti in materia di condominio ai sensi dell'art. 1117 e succ. del Codice Civile, così come eventualmente meglio descritti nei rogiti di provenienza. Per completezza di relazione si evidenzia che nell'elaborato planimetrico vengono indicati i seguenti BCNC:

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
MARANO SUL PANARO		19	263	11433	25/01/2006

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1			S1			BENE COMUNE NON CENSIBILE RAMPA DI ACCESSO AL PS1 COMUNE A TUTTI I SUB DEL PS1
2			T			BENE COMUNE NON CENSIBILE AREA CORTILIVA COMUNE AI SUB 9,10,11,12,13,14,15,16,17

³⁵ In particolare, i contratti, diversi dalla locazione finanziaria, che prevedono l'immediata concessione del godimento di un immobile, con diritto per il conduttore di acquistarlo entro un termine determinato imputando al corrispettivo del trasferimento la parte di canone indicata nel contratto, sono trascritti ai sensi dell'articolo 2645 - bis codice civile. La trascrizione produce anche i medesimi effetti di quella di cui all'articolo 2643, comma primo, numero 8, del codice civile (art. 23, primo comma, del decreto legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito dalla legge 11 novembre 2014, n. 164).

4			S1-T - 1-2			BENE COMUNE NON CENSIBILE VANO SCALE ED ASCENSORE COMUNI AI SUB 9,10,11,12,13,14,15,16,17
6			T			BENE COMUNE NON CENSIBILE RAMPA ACCESSO COMUNE SI SUB DAL 43 AL 50
7			T			BENE COMUNE NON CENSIBILE CORSIA DI MANOVRA COMUNE AI SUB DAL 43 AL 50

Appartamento ed area cortiliva, in un unico corpo, confinano con altre ragioni di cui ai Sub. 20 e 18 della Part. 263 del Fg. 19, vani scala comuni ed altre ragioni di cui alla Part. 229 del Fg. 19; salvo se altri.

L'autorimessa confina con corsia di manovra comune, altre ragioni di cui ai Sub. 44 e 46 della Part. 263 del Fg. 19 e terrapieno; salvo se altri.

A norma dell'art. 63, secondo comma, disp. att. cod. civ. *“chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*.

A tal proposito si dà atto che i beni oggetto della presente stima fanno parte del *Condominio Residenziale Via Case Bonettini n. 222-224* e, in base alle tabelle millesimali messe a disposizione dello scrivente, le stesse sommano complessivamente 61,85 millesimi di proprietà generale.

Si ritiene opportuno evidenziare che a seguito di indicazioni ricevute dall'Ente Gestore, il condominio dovrà provvedere all'adeguamento degli scarichi reflui domestici realizzando, a propria cura e spese, un nuovo tratto di linea acque nere che si allacci alla condotta acque nere esistente in via Cà Bonettini, i cui oneri straordinari graverebbero sui prossimi bilanci e, conseguentemente ed in maniera proporzionale, sulle u.i. oggetto della presente stima.

Il riparto del preventivo di spesa per l'esecuzione dei lavori summenzionati pone a carico dei beni in esame la somma comprensiva pari ad €. 5.191,81 che, in mera ottica cautelativa, verranno arrotondati e posti in detrazione al momento della stima, ben evidenziando che tale importo potrà essere oggetto di variazione sino ad effettiva sottoscrizione di contratto d'appalto

con l'impresa esecutrice.

F1.5 Provenienza e pregiudizievoli

In base alla certificazione ventennale notarile redatta dal Notaio Guido Vellani, che si intende qui integralmente richiamata, i beni in esame sono pervenuti all'attuale proprietà a seguito di:

- decreto di trasferimento del Tribunale di Modena in data 14 giugno 2018, repertorio n. 20.330/2018, trascritto a Modena in data 20 giugno 2018 al n. 11.865 part., relativamente ai Sub. 19 e 45;
- compravendita a ministero Notaio Giorgio Cariani in data 7 luglio 2015, repertorio n. 85.666/36.675, trascritta a Modena in data 4 agosto 2015 al n. 12.958 part., relativamente al Sub. 51.

Sui beni, accessori e pertinenze, non risultano privilegi, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, oneri reali, servitù passive, ad eccezione di:

- 1) servitù di passaggio a carico dei mapp. 99, 100, 101, 218 e 225 (oggi mapp. 263), costituita con atto a ministero Notaio Giorgio Cariani in data 13 giugno 2003, repertorio n. 66.109, debitamente registrato, trascritto a Modena in data 9 luglio 2003 al n. 12.622 part.;
- 2) sentenza di apertura della procedura di liquidazione giudiziale, trascritto a Modena in data 12 luglio 2023 al n. 14.893 part., emessa dal Tribunale di Modena in data 18 maggio 2023 repertorio n. 64/2023.

F1.6 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Marano sul Panaro, relativamente alle porzioni immobiliari oggetto della presente stima è stato possibile appurare che le stesse sono state edificate in data antecedente il 01.09.1967. Sono in particolare state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- **Permesso di Costruire n. 42/2004**, Prot. n. 9331 del 30.11.2004, per *l'esecuzione dei lavori di*

costruzione civile abitazione – lotto C;

- **Denuncia di inizio attività n. 53/2007**, Prot. n. 3775 del 01.06.2007, per *modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera* al susedposto PDC;
- **Certificato di conformità edilizia ed agibilità n. 42/2004**, Prot. n. 7654 del 20.09.2007.

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

F1.7 Conformità urbanistica e catastale

Il sopralluogo eseguito ha permesso di rilevare la sostanziale coincidenza dello stato di fatto, sia rispetto allo stato di diritto, sia rispetto alle planimetrie catastali, fatta eccezione per la presenza di un controsoffitto nel soggiorno che ne riduce l'altezza interna utile di circa 10 cm portandola al di sotto di quella minima consentita dalla legge.

Tale difformità non è regolarizzabile e si dovrà procedere con la demolizione del cartongesso; di tale circostanza si terrà debita considerazione applicando una svalutazione forfettaria al momento della stima.

F1.8 Sviluppo delle superfici commerciali

Richiamando quanto esposto al precedente capitolo 4.0, la superficie commerciale dei beni oggetto di valutazione risulta essere riepilogata come segue con la precisazione che, per l'area urbana, viene indicata la sola superficie territoriale in quanto, per le sue caratteristiche, si ritiene priva di appetibilità commerciale e di valore nullo.

Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SL (mq)	Coeff.	SC (mq)	
F1	Appartamento	19	263	19	1	82,00	1,00	82,00	
	Area cortiliva					120,00	0,10	12,00	
	Totale superficie commerciale appartamento								94,00
	Autorimessa	19	263	45	T	19,00	1,00	19,00	
	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SL (mq)	Coeff.	ST (mq)	
Area urbana	19	263	51	T	24,00	1,00	24,00		

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.

F1.9 Stima dei beni

Alla luce del criterio di stima utilizzato già ampiamente descritto al precedente capitolo 3.0 ed in considerazione delle condizioni generali di vendita tipiche delle procedure concorsuali, sinteticamente riassunte al capitolo 3.1 e che si intendono qui integralmente richiamate, per porzioni immobiliari aventi analoghe caratteristiche costruttive e dimensionali rispetto a quelle in esame, le indagini effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori di riferimento:

- €. 700,00 / €. 800,00 al mq di superficie commerciale per l'appartamento
- €. 350,00 / 400,00 al mq di superficie commerciale per l'autorimessa

Per completezza di relazione si segnala che i beni in esame sono stati acquisiti dall'odierna proprietaria a seguito di aggiudicazione in asta nelle more del processo esecutivo n. 70/2014 avanti il Tribunale di Modena. Il prezzo di aggiudicazione complessivo è stato pari ad €. 43.875,00 e, tale circostanza, si ritiene possa essere conferma dei valori individuati dallo scrivente.

Tenuto conto di tutto quanto indicato in relazione, nonché trattandosi di procedura di liquidazione giudiziale, lo scrivente ritiene quindi di giungere alla seguente valutazione:

Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	€ / mq	Valutazione	
F1	Appartamento e pert.	19	263	19	1	94,00	700,00	65.800,00 €	
	Autorimessa	19	263	45	T	19,00	350,00	6.650,00 €	
	Area urbana	19	263	51	T	24,00	-	-	
	Valutazione parziale								72.450,00 €
	A detrarre - spese presunte per adeguamento scarichi								-5.200,00 €
	VALUTAZIONE FINALE								67.250,00 €

LOTTO F2 – Autorimessa in Marano sul Panaro, via Cà Bonettini n. 222/224

F2.1 Identificazione catastale

Presso l'Agencia del Territorio, i beni costituenti il Lotto F2 risultano essere interamente allibrati alla . ed identificati come segue.

Lotto	Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
F2	F	Proprietà per 1/1	MARANO SUL PANARO(MO) VIA CA` BONETTINI Piano S1	19	263	29	Cat.C/6	7	16 m2	Euro: 43,80

F2.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di un'autorimessa facente parte di un maggiore fabbricato residenziale posto nel comune di Marano sul Panaro (Mo), in via Cà Bonettini n. 222/224, in prossimità della SP4 (Fondovalle), circa 2 km a sud-ovest del centro storico locale.

Il fabbricato, eretto per complessivi quattro piani fuori terra oltre ad un seminterrato, si articola su due scale entrambe servite da ascensore ed è costituito da complessivi n. 18 appartamenti e n. 24 autorimesse.

L'immobile ove sono inseriti i beni in esame presenta struttura in muratura con intelaiatura armata, prospetti parte rivestiti in mattoni faccia a vista e parte intonacati e tinteggiati, solai in latero cemento o in lastre predalles (primo impalcato) e copertura a falde inclinate con sovrastante manto in tegole.

I beni oggetto della presente stima sono costituiti da:

Sub. 29) autorimessa al piano interrato di dimensioni idonee all'alloggio di singola vettura.

L'autorimessa è accessibile tramite portone basculante in alluminio ad apertura manuale e presenta pavimentazione in cemento liscio, pareti parte in blocchi di cls e parte in muratura tipo gasbeton, solaio in lastre tipo predalles e collegamento all'impianto elettrico con un punto luce.

Al momento del sopralluogo il locale in esame si presentava, in rapporto alla sua destinazione

d'uso, in sufficiente stato manutentivo; si segnala tuttavia la presenza di tracce di percolazioni sulla parete esterna, presenza di infiltrazioni provenienti dal solaio e presenza di umidità di risalita.

F2.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo i beni in argomento erano occupati dal S. _____ senza alcun titolo opponibile alla procedura.

A tal proposito si segnala che il Sig. _____ ha stipulato contratto di locazione 4+4 con decorrenza dal 10.01.2020 e prima scadenza fissata quindi al 09.01.2024, relativamente all'appartamento identificato al Fg. 19, Part. 229, Sub. 4 (precedente Lotto B1) e ad *un garage distinto in catasto al Fg. 19, Part. 229, Sub. 29*. Tuttavia, come indicato al precedente Cap. B1.3, suddetto subalterno non esiste e, più in generale, il fabbricato identificato alla Part. 229 non è dotato di garages.

Si presume quindi che possa trattarsi di mero errore di battitura e che si volesse concedere in locazione l'autorimessa del presente Lotto, identificata al Fg. 19, **Part. 263**, Sub. 29, locale effettivamente utilizzato, al momento del sopralluogo, dal _____. In ogni caso, manca la registrazione del contratto per l'autorimessa in esame e, per tali ragioni, la stessa si ritiene occupata senza titolo.

F2.4 Confini, parti comuni e situazione condominiale

L'autorimessa confina con corsia di manovra comune, altre ragioni di cui ai Sub. 28 e 30 della Part. 263 del Fg. 19 e terrapieno; salvo se altri.

Competono ai beni oggetto di stima i diritti proporzionali sugli enti ed accessori comuni, in conformità alle leggi vigenti in materia di condominio ai sensi dell'art. 1117 e succ. del Codice Civile, così come eventualmente meglio descritti nei rogiti di provenienza. Per completezza di relazione si evidenzia che nell'elaborato planimetrico vengono indicati i seguenti BCNC:

Comune MARANO SUL PANARO		Sezione	Foglio 19	Particella 263	Tipo mappale 11433	del: 25/01/2006
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1			S1			BENE COMUNE NON CENSIBILE RAMPA DI ACCESSO AL PS1 COMUNE A TUTTI I SUB DEL PS1
8			S1			BENE COMUNE NON CENSIBILE CORSIA DI MANOVRA COMUNE AI SUB DAL 27 AL 42

A norma dell'art. 63, secondo comma, disp. att. cod. civ. *“chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*.

A tal proposito si dà atto che l'autorimessa oggetto della presente stima fa parte del *Condominio Residenziale Via Case Bonettini n. 222-224* e, in base alle tabelle millesimali messe a disposizione dello scrivente, la stessa somma complessivamente 5,83 millesimi di proprietà generale.

Si ritiene opportuno evidenziare che a seguito di indicazioni ricevute dall'Ente Gestore, il condominio dovrà provvedere all'adeguamento degli scarichi reflui domestici realizzando, a propria cura e spese, un nuovo tratto di linea acque nere che si allacci alla condotta acque nere esistente in via Cà Bonettini, i cui oneri straordinari graverebbero sui prossimi bilanci.

Il riparto del preventivo di spesa per l'esecuzione dei lavori summenzionati pone a carico dei beni in esame la somma comprensiva pari ad €. 489,38 di cui si è già tenuto conto nella stima e ben evidenziando che tale importo potrà essere oggetto di variazione sino ad effettiva sottoscrizione di contratto d'appalto con l'impresa esecutrice.

F2.5 Provenienza e pregiudizievoli

In base alla certificazione ventennale notarile redatta dal Notaio Guido Vellani, che si intende qui integralmente richiamata, i beni in esame sono pervenuti all'attuale proprietà a seguito di atto di compravendita a ministero Notaio Giorgio Cariani in data 7 luglio 2015, repertorio n. 85.666/36.675, trascritta a Modena in data 4 agosto 2015 al n. 12.958 part.

Sui beni, accessori e pertinenze, non risultano privilegi, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli,

oneri reali, servitù passive, ad eccezione di:

1) servitù di passaggio a carico dei mapp. 99, 100, 101, 218 e 225 (oggi mapp. 263), costituita con atto a ministero Notaio Giorgio Cariani in data 13 giugno 2003, repertorio n. 66.109, debitamente registrato, trascritto a Modena in data 9 luglio 2003 al n. 12.622 part.;

2) sentenza di apertura della procedura di liquidazione giudiziale, trascritto a Modena in data 12 luglio 2023 al n. 14.893 part., emessa dal Tribunale di Modena in data 18 maggio 2023 repertorio n. 64/2023.

F2.6 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Marano sul Panaro, relativamente alle porzioni immobiliari oggetto della presente stima è stato possibile appurare che le stesse sono state edificate in data antecedente il 01.09.1967. Sono in particolare state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- **Permesso di Costruire n. 42/2004**, Prot. n. 9331 del 30.11.2004, per *l'esecuzione dei lavori di costruzione civile abitazione – lotto C*;
- **Denuncia di inizio attività n. 53/2007**, Prot. n. 3775 del 01.06.2007, per *modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera* al suesposto PDC;
- **Certificato di conformità edilizia ed agibilità n. 42/2004**, Prot. n. 7654 del 20.09.2007.

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

F2.7 Conformità urbanistica e catastale

Il sopralluogo eseguito ha permesso di rilevare la sostanziale coincidenza dello stato di fatto, sia rispetto allo stato di diritto, sia rispetto alle planimetrie catastali.

F2.8 Sviluppo delle superfici commerciali

Richiamando quanto esposto al precedente capitolo 4.0, la superficie commerciale dei beni

oggetto di valutazione risulta essere riepilogata come segue.

Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SL (mq)	Coeff.	SC (mq)
F2	Autorimessa	19	263	29	S1	18,00	1,00	18,00

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.

F2.9 Stima dei beni

Trattandosi di autorimessa posta in vendita all'interno di condominio con unità residenziali già abbinate a garage, si ritiene corretto procedere con valutazione *a corpo* poiché l'appetibilità commerciale della stessa sia assume come molto limitata.

Alla luce del criterio di stima utilizzato già ampiamente descritto al precedente capitolo 3.0 ed in **considerazione delle condizioni generali di vendita tipiche delle procedure concorsuali, sinteticamente riassunte al capitolo 3.1 e che si intendono qui integralmente richiamate**, per porzioni immobiliari aventi analoghe caratteristiche costruttive e dimensionali rispetto a quelle in esame, le indagini effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori di riferimento:

- € 5.000,00 / € 6.000,00 a corpo

Tenuto conto di tutto quanto indicato in relazione, nonché trattandosi di procedura di liquidazione giudiziale, lo scrivente ritiene quindi di giungere alla seguente valutazione:

LOTTO F2 – Autorimessa in Marano sul Panaro, via Cà Bonettini n. 222/224								
Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	€/mq	Valutazione
F2	Autorimessa	19	263	29	S1	18,00	a corpo	5.000,00 €

LOTTO F3 – Autorimessa in Marano sul Panaro, via Cà Bonettini n. 222/224

F3.1 Identificazione catastale

Presso l’Agenzia del Territorio, i beni costituenti il Lotto F3 risultano essere interamente allibrati alla ed identificati come segue.

Lotto	Cat.	Titolarietà	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
F3	F	Proprietà per 1/1	MARANO SUL PANARO(MO) VIA CA` BONETTINI Piano S1	19	263	32	Cat.C/6	7	16 m2	Euro: 43,80

F3.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di un’autorimessa facente parte di un maggiore fabbricato residenziale posto nel comune di Marano sul Panaro (Mo), in via Cà Bonettini n. 222/224, in prossimità della SP4 (Fondovalle), circa 2 km a sud-ovest del centro storico locale.

Il fabbricato, eretto per complessivi quattro piani fuori terra oltre ad un seminterrato, si articola su due scale entrambe servite da ascensore ed è costituito da complessivi n. 18 appartamenti e n. 24 autorimesse.

L’immobile ove sono inseriti i beni in esame presenta struttura in muratura con intelaiatura armata, prospetti parte rivestiti in mattoni faccia a vista e parte intonacati e tinteggiati, solai in latero cemento o in lastre predalles (primo impalcato) e copertura a falde inclinate con sovrastante manto in tegole.

I beni oggetto della presente stima sono costituiti da:

Sub. 32) autorimessa al piano interrato di dimensioni idonee all’alloggio di singola vettura.

L’autorimessa è accessibile tramite portone basculante in alluminio ad apertura manuale e presenta pavimentazione in cemento liscio, pareti parte in blocchi di cls e parte in muratura tipo gasbeton, solaio in lastre tipo predalles e collegamento all’impianto elettrico con un punto luce.

Al momento del sopralluogo il locale in esame si presentava, in rapporto alla sua destinazione

d'uso, in sufficiente stato manutentivo; si segnala comunque la presenza di un'infiltrazione proveniente dal piano soprastante adibito ad area cortiliva.

F3.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo i beni in argomento erano liberi ed inutilizzati.

F3.4 Confini, parti comuni e situazione condominiale

L'autorimessa confina con corsia di manovra comune da due lati, altre ragioni di cui al Sub. 33 della Part. 263 del Fg. 19 e terrapieno; salvo se altri.

Competono ai beni oggetto di stima i diritti proporzionali sugli enti ed accessori comuni, in conformità alle leggi vigenti in materia di condominio ai sensi dell'art. 1117 e succ. del Codice Civile, così come eventualmente meglio descritti nei rogiti di provenienza. Per completezza di relazione si evidenzia che nell'elaborato planimetrico vengono indicati i seguenti BCNC:

Comune MARANO SUL PANARO		Sezione	Foglio 19	Particella 263	Tipo mappale 11433	del: 25/01/2006
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1			S1			BENE COMUNE NON CENSIBILE RAMPA DI ACCESSO AL PS1 COMUNE A TUTTI I SUB DEL PS1
8			S1			BENE COMUNE NON CENSIBILE CORSIA DI MANOVRA COMUNE AI SUB DAL 27 AL 42

A norma dell'art. 63, secondo comma, disp. att. cod. civ. *“chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*; in base alla documentazione messa a disposizione dello scrivente, al momento della stima non sussistevano arretrati verso il condominio.

A tal proposito si dà atto che l'autorimessa oggetto della presente stima fa parte del *Condominio Residenziale Via Case Bonettini n. 222-224* e, in base alle tabelle millesimali messe a disposizione dello scrivente, la stessa somma complessivamente 6,22 millesimi di proprietà generale.

Si ritiene opportuno evidenziare che a seguito di indicazioni ricevute dall'Ente Gestore, il condominio dovrà provvedere all'adeguamento degli scarichi reflui domestici realizzando, a

propria cura e spese, un nuovo tratto di linea acque nere che si allacci alla condotta acque nere esistente in via Cà Bonettini, i cui oneri straordinari graverebbero sui prossimi bilanci.

Il riparto del preventivo di spesa per l'esecuzione dei lavori summenzionati pone a carico dei beni in esame la somma comprensiva pari ad €. 522,12 di cui si è già tenuto conto nella stima e ben evidenziando che tale importo potrà essere oggetto di variazione sino ad effettiva sottoscrizione di contratto d'appalto con l'impresa esecutrice.

F3.5 Provenienza e pregiudizievoli

In base alla certificazione ventennale notarile redatta dal Notaio Guido Vellani, che si intende qui integralmente richiamata, i beni in esame sono pervenuti all'attuale proprietà a seguito di atto di compravendita a ministero Notaio Giorgio Cariani in data 7 luglio 2015, repertorio n. 85.666/36.675, trascritta a Modena in data 4 agosto 2015 al n. 12.958 part.

Sui beni, accessori e pertinenze, non risultano privilegi, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, oneri reali, servitù passive, ad eccezione di:

1) servitù di passaggio a carico dei mapp. 99, 100, 101, 218 e 225 (oggi mapp. 263), costituita con atto a ministero Notaio Giorgio Cariani in data 13 giugno 2003, repertorio n. 66.109, debitamente registrato, trascritto a Modena in data 9 luglio 2003 al n. 12.622 part.;

2) sentenza di apertura della procedura di liquidazione giudiziale, trascritto a Modena in data 12 luglio 2023 al n. 14.893 part., emessa dal Tribunale di Modena in data 18 maggio 2023 repertorio n. 64/2023.

F3.6 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Marano sul Panaro, relativamente alle porzioni immobiliari oggetto della presente stima è stato possibile appurare che le stesse sono state edificate in data antecedente il 01.09.1967. Sono in particolare state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- **Permesso di Costruire n. 42/2004**, Prot. n. 9331 del 30.11.2004, per l'esecuzione dei lavori di costruzione civile abitazione – lotto C;
- **Denuncia di inizio attività n. 53/2007**, Prot. n. 3775 del 01.06.2007, per modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera al suesposto PDC;
- **Certificato di conformità edilizia ed agibilità n. 42/2004**, Prot. n. 7654 del 20.09.2007.

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

F3.7 Conformità urbanistica e catastale

Il sopralluogo eseguito ha permesso di rilevare la sostanziale coincidenza dello stato di fatto, sia rispetto allo stato di diritto, sia rispetto alle planimetrie catastali.

F3.8 Sviluppo delle superfici commerciali

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

Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SL (mq)	Coeff.	SC (mq)
F3	Autorimessa	19	263	32	S1	19,00	1,00	19,00

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.

F3.9 Stima dei beni

Trattandosi di autorimessa posta in vendita all'interno di condominio con unità residenziali già abbinate a garage, si ritiene corretto procedere con valutazione *a corpo* poiché l'appetibilità commerciale della stessa sia assume come molto limitata.

Alla luce del criterio di stima utilizzato già ampiamente descritto al precedente capitolo 3.0 ed in considerazione delle condizioni generali di vendita tipiche delle procedure concorsuali, sinteticamente riassunte al capitolo 3.1 e che si intendono qui integralmente richiamate, per

porzioni immobiliari aventi analoghe caratteristiche costruttive e dimensionali rispetto a quelle in esame, le indagini effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori di riferimento:

- € 5.000,00 / € 6.000,00 a corpo

Tenuto conto di tutto quanto indicato in relazione, nonché trattandosi di procedura di liquidazione giudiziale, lo scrivente ritiene quindi di giungere alla seguente valutazione:

LOTTO F3 – Autorimessa in Marano sul Panaro, via Cà Bonettini n. 222/224								
Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	€ / mq	Valutazione
F3	Autorimessa	19	263	32	S1	19,00	a corpo	5.000,00 €

LOTTO F4 – Autorimessa in Marano sul Panaro, via Cà Bonettini n. 222/224

F4.1 Identificazione catastale

Presso l'Agenda del Territorio, i beni costituenti il Lotto F4 risultano essere interamente allibrati alla ed identificati come segue.

Lotto	Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
F4	F	Proprietà per 1/1	MARANO SUL PANARO(MO) VIA CA` BONETTINI Piano S1	19	263	35	Cat.C/6	7	30 m2	Euro: 82,12

F4.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di un'autorimessa facente parte di un maggiore fabbricato residenziale posto nel comune di Marano sul Panaro (Mo), in via Cà Bonettini n. 222/224, in prossimità della SP4 (Fondovalle), circa 2 km a sud-ovest del centro storico locale.

Il fabbricato, eretto per complessivi quattro piani fuori terra oltre ad un seminterrato, si articola su due scale entrambe servite da ascensore ed è costituito da complessivi n. 18 appartamenti e n. 24 autorimesse.

L'immobile ove sono inseriti i beni in esame presenta struttura in muratura con intelaiatura armata, prospetti parte rivestiti in mattoni faccia a vista e parte intonacati e tinteggiati, solai in latero cemento o in lastre predalles (primo impalcato) e copertura a falde inclinate con sovrastante manto in tegole.

I beni oggetto della presente stima sono costituiti da:

Sub. 35) autorimessa al piano interrato di dimensioni idonee all'alloggio di due vetture.

L'autorimessa è accessibile tramite portone basculante in alluminio ad apertura manuale e presenta pavimentazione in cemento liscio, pareti parte in blocchi di cls e parte in muratura tipo gasbeton, solaio in lastre tipo predalles e collegamento all'impianto elettrico con un punto luce.

Al momento del sopralluogo il locale in esame si presentava, in rapporto alla sua destinazione

d'uso, in sufficiente stato manutentivo.

F4.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo i beni in argomento erano liberi ed inutilizzati.

F4.4 Confini, parti comuni e situazione condominiale

L'autorimessa confina con terrapieno da due lati, residue ragioni e corsia di manovra comune; salvo se altri.

Competono ai beni oggetto di stima i diritti proporzionali sugli enti ed accessori comuni, in conformità alle leggi vigenti in materia di condominio ai sensi dell'art. 1117 e succ. del Codice Civile, così come eventualmente meglio descritti nei rogiti di provenienza. Per completezza di relazione si evidenzia che nell'elaborato planimetrico vengono indicati i seguenti BCNC:

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
MARANO SUL PANARO		19	263	11433	25/01/2006

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1			S1			BENE COMUNE NON CENSIBILE RAMPA DI ACCESSO AL PS1 COMUNE A TUTTI I SUB DEL PS1
8			S1			BENE COMUNE NON CENSIBILE CORSIA DI MANOVRA COMUNE AI SUB DAL 27 AL 42

A norma dell'art. 63, secondo comma, disp. att. cod. civ. *“chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*; in base alla documentazione messa a disposizione dello scrivente, al momento della stima non sussistevano arretrati verso il condominio.

A tal proposito si dà atto che l'autorimessa oggetto della presente stima fa parte del *Condominio Residenziale Via Case Bonettini n. 222-224* e, in base alle tabelle millesimali messe a disposizione dello scrivente, la stessa somma complessivamente 11,10 millesimi di proprietà generale.

Si ritiene opportuno evidenziare che a seguito di indicazioni ricevute dall'Ente Gestore, il condominio dovrà provvedere all'adeguamento degli scarichi reflui domestici realizzando, a propria cura e spese, un nuovo tratto di linea acque nere che si allacci alla condotta acque nere

esistente in via Cà Bonettini, i cui oneri straordinari graverebbero sui prossimi bilanci.

Il riparto del preventivo di spesa per l'esecuzione dei lavori summenzionati pone a carico dei beni in esame la somma comprensiva pari ad €. 931,76 di cui si è già tenuto conto nella stima e ben evidenziando che tale importo potrà essere oggetto di variazione sino ad effettiva sottoscrizione di contratto d'appalto con l'impresa esecutrice.

F4.5 Provenienza e pregiudizievoli

In base alla certificazione ventennale notarile redatta dal Notaio Guido Vellani, che si intende qui integralmente richiamata, i beni in esame sono pervenuti all'attuale proprietà a seguito di atto di compravendita a ministero Notaio Giorgio Cariani in data 10 aprile 2012, repertorio n. 81.596/34.263, trascritta a Modena in data 2 maggio 2012 al n. 7.698 part.

Sui beni, accessori e pertinenze, non risultano privilegi, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, oneri reali, servitù passive, ad eccezione di:

1) servitù di passaggio a carico dei mapp. 99, 100, 101, 218 e 225 (oggi mapp. 263), costituita con atto a ministero Notaio Giorgio Cariani in data 13 giugno 2003, repertorio n. 66.109, debitamente registrato, trascritto a Modena in data 9 luglio 2003 al n. 12.622 part.;

2) sentenza di apertura della procedura di liquidazione giudiziale, trascritto a Modena in data 12 luglio 2023 al n. 14.893 part., emessa dal Tribunale di Modena in data 18 maggio 2023 repertorio n. 64/2023.

F4.6 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Marano sul Panaro, relativamente alle porzioni immobiliari oggetto della presente stima è stato possibile appurare che le stesse sono state edificate in data antecedente il 01.09.1967. Sono in particolare state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- **Permesso di Costruire n. 42/2004**, Prot. n. 9331 del 30.11.2004, per l'esecuzione dei lavori di

costruzione civile abitazione – lotto C;

- **Denuncia di inizio attività n. 53/2007**, Prot. n. 3775 del 01.06.2007, per *modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera* al suesposto PDC;
- **Certificato di conformità edilizia ed agibilità n. 42/2004**, Prot. n. 7654 del 20.09.2007.

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

F4.7 Conformità urbanistica e catastale

Il sopralluogo eseguito ha permesso di rilevare la sostanziale coincidenza dello stato di fatto, sia rispetto allo stato di diritto, sia rispetto alle planimetrie catastali.

F4.8 Sviluppo delle superfici commerciali

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

Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SL (mq)	Coeff.	SC (mq)
F4	Autorimessa	19	263	35	S1	35,00	1,00	35,00

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.

F4.9 Stima dei beni

Trattandosi di autorimessa posta in vendita all'interno di condominio con unità residenziali già abbinata a garage, si ritiene corretto procedere con valutazione *a corpo* poiché l'appetibilità commerciale della stessa sia assume come molto limitata.

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

in esame, le indagini effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori di riferimento:

- € 5.000,00 / € 6.000,00 a corpo

Tenuto conto di tutto quanto indicato in relazione, nonché trattandosi di procedura di liquidazione giudiziale, lo scrivente ritiene quindi di giungere alla seguente valutazione:

LOTTO F4 – Autorimessa in Marano sul Panaro, via Cà Bonettini n. 222/224								
Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	€ / mq	Valutazione
F4	Autorimessa	19	263	35	S1	35,00	a corpo	10.000,00 €

LOTTO F5 – Autorimessa in Marano sul Panaro, via Cà Bonettini n. 222/224

F5.1 Identificazione catastale

Presso l'Agenda del Territorio, i beni costituenti il Lotto F5 risultano essere interamente allibrati alla / ed identificati come segue.

Lotto	Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
F5	F	Proprietà per 1/1	MARANO SUL PANARO(MO) VIA CA' BONETTINI Piano S1	19	263	36	Cat.C/6	7	17 m2	Euro: 46,53

F5.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di un'autorimessa facente parte di un maggiore fabbricato residenziale posto nel comune di Marano sul Panaro (Mo), in via Cà Bonettini n. 222/224, in prossimità della SP4 (Fondovalle), circa 2 km a sud-ovest del centro storico locale.

Il fabbricato, eretto per complessivi quattro piani fuori terra oltre ad un seminterrato, si articola su due scale entrambe servite da ascensore ed è costituito da complessivi n. 18 appartamenti e n. 24 autorimesse.

L'immobile ove sono inseriti i beni in esame presenta struttura in muratura con intelaiatura armata, prospetti parte rivestiti in mattoni faccia a vista e parte intonacati e tinteggiati, solai in latero cemento o in lastre predalles (primo impalcato) e copertura a falde inclinate con sovrastante manto in tegole.

I beni oggetto della presente stima sono costituiti da:

Sub. 36) autorimessa al piano interrato di dimensioni idonee all'alloggio di singola vettura.

L'autorimessa è accessibile tramite portone basculante in alluminio ad apertura manuale e presenta pavimentazione in cemento liscio, pareti parte in blocchi di cls e parte in muratura tipo gasbeton, solaio in lastre tipo predalles e collegamento all'impianto elettrico con un punto luce.

Al momento del sopralluogo il locale in esame si presentava, in rapporto alla sua destinazione

d'uso, in sufficiente stato manutentivo, pur palesandosi alcune tracce di infiltrazioni pregresse di non chiara natura.

F5.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo i beni in argomento erano liberi ed inutilizzati.

F5.4 Confini, parti comuni e situazione condominiale

L'autorimessa confina con terrapieno, vano scala comune, corsia di manovra comune e residue ragioni *Donnini S.r.l.*; salvo se altri.

Competono ai beni oggetto di stima i diritti proporzionali sugli enti ed accessori comuni, in conformità alle leggi vigenti in materia di condominio ai sensi dell'art. 1117 e succ. del Codice Civile, così come eventualmente meglio descritti nei rogiti di provenienza. Per completezza di relazione si evidenzia che nell'elaborato planimetrico vengono indicati i seguenti BCNC:

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
MARANO SUL PANARO		19	263	11433	25/01/2006

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1			S1			BENE COMUNE NON CENSIBILE RAMPA DI ACCESSO AL PS1 COMUNE A TUTTI I SUB DEL PS1
8			S1			BENE COMUNE NON CENSIBILE CORSIA DI MANOVRA COMUNE AI SUB DAL 27 AL 42

A norma dell'art. 63, secondo comma, disp. att. cod. civ. *"chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente"*; in base alla documentazione messa a disposizione dello scrivente, al momento della stima non sussistevano arretrati verso il condominio.

A tal proposito si dà atto che l'autorimessa oggetto della presente stima fa parte del *Condominio Residenziale Via Case Bonettini n. 222-224* e, in base alle tabelle millesimali messe a disposizione dello scrivente, la stessa somma complessivamente 6,56 millesimi di proprietà generale.

Si ritiene opportuno evidenziare che a seguito di indicazioni ricevute dall'Ente Gestore, il condominio dovrà provvedere all'adeguamento degli scarichi reflui domestici realizzando, a

propria cura e spese, un nuovo tratto di linea acque nere che si allacci alla condotta acque nere esistente in via Cà Bonettini, i cui oneri straordinari graverebbero sui prossimi bilanci.

Il riparto del preventivo di spesa per l'esecuzione dei lavori summenzionati pone a carico dei beni in esame la somma comprensiva pari ad €. 550,66 di cui si è già tenuto conto nella stima e ben evidenziando che tale importo potrà essere oggetto di variazione sino ad effettiva sottoscrizione di contratto d'appalto con l'impresa esecutrice.

F5.5 Provenienza e pregiudizievoli

In base alla certificazione ventennale notarile redatta dal Notaio Guido Vellani, che si intende qui integralmente richiamata, i beni in esame sono pervenuti all'attuale proprietà a seguito di atto di compravendita a ministero Notaio Giorgio Cariani in data 10 aprile 2012, repertorio n. 81.596/34.263, trascritta a Modena in data 2 maggio 2012 al n. 7.698 part.

Sui beni, accessori e pertinenze, non risultano privilegi, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, oneri reali, servitù passive, ad eccezione di:

1) servitù di passaggio a carico dei mapp. 99, 100, 101, 218 e 225 (oggi mapp. 263), costituita con atto a ministero Notaio Giorgio Cariani in data 13 giugno 2003, repertorio n. 66.109, debitamente registrato, trascritto a Modena in data 9 luglio 2003 al n. 12.622 part.;

2) sentenza di apertura della procedura di liquidazione giudiziale, trascritto a Modena in data 12 luglio 2023 al n. 14.893 part., emessa dal Tribunale di Modena in data 18 maggio 2023 repertorio n. 64/2023.

F5.6 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Marano sul Panaro, relativamente alle porzioni immobiliari oggetto della presente stima è stato possibile appurare che le stesse sono state edificate in data antecedente il 01.09.1967. Sono in particolare state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- **Permesso di Costruire n. 42/2004**, Prot. n. 9331 del 30.11.2004, per l'esecuzione dei lavori di costruzione civile abitazione – lotto C;
- **Denuncia di inizio attività n. 53/2007**, Prot. n. 3775 del 01.06.2007, per modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera al suesposto PDC;
- **Certificato di conformità edilizia ed agibilità n. 42/2004**, Prot. n. 7654 del 20.09.2007.

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

F5.7 Conformità urbanistica e catastale

Il sopralluogo eseguito ha permesso di rilevare la sostanziale coincidenza dello stato di fatto, sia rispetto allo stato di diritto, sia rispetto alle planimetrie catastali.

F5.8 Sviluppo delle superfici commerciali

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

Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SL (mq)	Coeff.	SC (mq)
F5	Autorimessa	19	263	36	S1	20,00	1,00	20,00

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.

F5.9 Stima dei beni

Trattandosi di autorimessa posta in vendita all'interno di condominio con unità residenziali già abbinate a garage, si ritiene corretto procedere con valutazione *a corpo* poiché l'appetibilità commerciale della stessa sia assume come molto limitata.

Alla luce del criterio di stima utilizzato già ampiamente descritto al precedente capitolo 3.0 ed in considerazione delle condizioni generali di vendita tipiche delle procedure concorsuali, sinteticamente riassunte al capitolo 3.1 e che si intendono qui integralmente richiamate, per

porzioni immobiliari aventi analoghe caratteristiche costruttive e dimensionali rispetto a quelle in esame, le indagini effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori di riferimento:

- € 5.000,00 / € 6.000,00 a corpo

Tenuto conto di tutto quanto indicato in relazione, nonché trattandosi di procedura di liquidazione giudiziale, lo scrivente ritiene quindi di giungere alla seguente valutazione:

LOTTO F5 – Autorimessa in Marano sul Panaro, via Cà Bonettini n. 222/224								
Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	€ / mq	Valutazione
F5	Autorimessa	19	263	36	S1	20,00	a corpo	5.000,00 €

LOTTO F6 – Autorimessa in Marano sul Panaro, via Cà Bonettini n. 222/224

F6.1 Identificazione catastale

Presso l'Agenda del Territorio, i beni costituenti il Lotto F6 risultano essere interamente allibrati alla ed identificati come segue.

Lotto	Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
F6	F	Proprietà per 1/1	MARANO SUL PANARO(MO) VIA CA' BONETTINI Piano S1	19	263	37	Cat.C/6	7	17 m2	Euro: 46,53

F6.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di un'autorimessa facente parte di un maggiore fabbricato residenziale posto nel comune di Marano sul Panaro (Mo), in via Cà Bonettini n. 222/224, in prossimità della SP4 (Fondovalle), circa 2 km a sud-ovest del centro storico locale.

Il fabbricato, eretto per complessivi quattro piani fuori terra oltre ad un seminterrato, si articola su due scale entrambe servite da ascensore ed è costituito da complessivi n. 18 appartamenti e n. 24 autorimesse.

L'immobile ove sono inseriti i beni in esame presenta struttura in muratura con intelaiatura armata, prospetti parte rivestiti in mattoni faccia a vista e parte intonacati e tinteggiati, solai in latero cemento o in lastre predalles (primo impalcato) e copertura a falde inclinate con sovrastante manto in tegole.

I beni oggetto della presente stima sono costituiti da:

Sub. 37) autorimessa al piano interrato di dimensioni idonee all'alloggio di singola vettura.

L'autorimessa è accessibile tramite portone basculante in alluminio ad apertura manuale e presenta pavimentazione in cemento liscio, pareti parte in blocchi di cls e parte in muratura tipo gasbeton, solaio in lastre tipo predalles e collegamento all'impianto elettrico con un punto luce.

Al momento del sopralluogo il locale in esame si presentava, in rapporto alla sua destinazione

d'uso, in sufficiente stato manutentivo.

F6.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo i beni in argomento erano liberi ed inutilizzati.

F6.4 Confini, parti comuni e situazione condominiale

L'autorimessa confina con terrapieno, altre ragioni di cui al Sub. 38 della Part. 263 del Fg. 19, corsia di manovra comune e vano scala comune; salvo se altri.

Competono ai beni oggetto di stima i diritti proporzionali sugli enti ed accessori comuni, in conformità alle leggi vigenti in materia di condominio ai sensi dell'art. 1117 e succ. del Codice Civile, così come eventualmente meglio descritti nei rogiti di provenienza. Per completezza di relazione si evidenzia che nell'elaborato planimetrico vengono indicati i seguenti BCNC:

Comune MARANO SUL PANARO	Sezione	Foglio 19	Particella 263	Tipo mappale 11433	del: 25/01/2006	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1			S1			BENE COMUNE NON CENSIBILE RAMPA DI ACCESSO AL PS1 COMUNE A TUTTI I SUB DEL PS1
8			S1			BENE COMUNE NON CENSIBILE CORSIA DI MANOVRA COMUNE AI SUB DAL 27 AL 42

A norma dell'art. 63, secondo comma, disp. att. cod. civ. *"chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente"*; in base alla documentazione messa a disposizione dello scrivente, al momento della stima non sussistevano arretrati verso il condominio.

A tal proposito si dà atto che l'autorimessa oggetto della presente stima fa parte del *Condominio Residenziale Via Case Bonettini n. 222-224* e, in base alle tabelle millesimali messe a disposizione dello scrivente, la stessa somma complessivamente 6,70 millesimi di proprietà generale.

Si ritiene opportuno evidenziare che a seguito di indicazioni ricevute dall'Ente Gestore, il condominio dovrà provvedere all'adeguamento degli scarichi reflui domestici realizzando, a propria cura e spese, un nuovo tratto di linea acque nere che si allacci alla condotta acque nere

esistente in via Cà Bonettini, i cui oneri straordinari graverebbero sui prossimi bilanci.

Il riparto del preventivo di spesa per l'esecuzione dei lavori summenzionati pone a carico dei beni in esame la somma comprensiva pari ad €. 562,41 di cui si è già tenuto conto nella stima e ben evidenziando che tale importo potrà essere oggetto di variazione sino ad effettiva sottoscrizione di contratto d'appalto con l'impresa esecutrice.

F6.5 Provenienza e pregiudizievoli

In base alla certificazione ventennale notarile redatta dal Notaio Guido Vellani, che si intende qui integralmente richiamata, i beni in esame sono pervenuti all'attuale proprietà a seguito di atto di compravendita a ministero Notaio Giorgio Cariani in data 7 luglio 2015, repertorio n. 85.666/36.675, trascritta a Modena in data 4 agosto 2015 al n. 12.958 part.

Sui beni, accessori e pertinenze, non risultano privilegi, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, oneri reali, servitù passive, ad eccezione di:

1) servitù di passaggio a carico dei mapp. 99, 100, 101, 218 e 225 (oggi mapp. 263), costituita con atto a ministero Notaio Giorgio Cariani in data 13 giugno 2003, repertorio n. 66.109, debitamente registrato, trascritto a Modena in data 9 luglio 2003 al n. 12.622 part.;

2) sentenza di apertura della procedura di liquidazione giudiziale, trascritto a Modena in data 12 luglio 2023 al n. 14.893 part., emessa dal Tribunale di Modena in data 18 maggio 2023 repertorio n. 64/2023.

F6.6 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Marano sul Panaro, relativamente alle porzioni immobiliari oggetto della presente stima è stato possibile appurare che le stesse sono state edificate in data antecedente il 01.09.1967. Sono in particolare state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- **Permesso di Costruire n. 42/2004**, Prot. n. 9331 del 30.11.2004, per l'esecuzione dei lavori di

costruzione civile abitazione – lotto C;

- **Denuncia di inizio attività n. 53/2007**, Prot. n. 3775 del 01.06.2007, per *modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera* al suesposto PDC;
- **Certificato di conformità edilizia ed agibilità n. 42/2004**, Prot. n. 7654 del 20.09.2007.

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

F6.7 Conformità urbanistica e catastale

Il sopralluogo eseguito ha permesso di rilevare la sostanziale coincidenza dello stato di fatto, sia rispetto allo stato di diritto, sia rispetto alle planimetrie catastali.

F6.8 Sviluppo delle superfici commerciali

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

Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SL (mq)	Coeff.	SC (mq)
F6	Autorimessa	19	263	37	S1	21,00	1,00	21,00

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.

F6.9 Stima dei beni

Trattandosi di autorimessa posta in vendita all'interno di condominio con unità residenziali già abbinate a garage, si ritiene corretto procedere con valutazione *a corpo* poiché l'appetibilità commerciale della stessa sia assume come molto limitata.

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

in esame, le indagini effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori di riferimento:

- € 5.000,00 / € 6.000,00 a corpo

Tenuto conto di tutto quanto indicato in relazione, nonché trattandosi di procedura di liquidazione giudiziale, lo scrivente ritiene quindi di giungere alla seguente valutazione:

LOTTO F6 – Autorimessa in Marano sul Panaro, via Cà Bonettini n. 222/224								
Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	€ / mq	Valutazione
F6	Autorimessa	19	263	37	S1	21,00	a corpo	5.000,00 €

LOTTO F7 – Autorimessa in Marano sul Panaro, via Cà Bonettini n. 222/224

F7.1 Identificazione catastale

Presso l’Agenzia del Territorio, i beni costituenti il Lotto F7 risultano essere interamente allibrati alla ed identificati come segue.

Lotto	Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
F7	F	Proprietà per 1/1	MARANO SUL PANARO(MO) VIA CA` BONETTINI Piano T	19	263	49	Cat.C/6	7	26 m2	Euro: 71,17

F7.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di un’autorimessa facente parte di un maggiore fabbricato residenziale posto nel comune di Marano sul Panaro (Mo), in via Cà Bonettini n. 222/224, in prossimità della SP4 (Fondovalle), circa 2 km a sud-ovest del centro storico locale.

Il fabbricato, eretto per complessivi quattro piani fuori terra oltre ad un seminterrato, si articola su due scale entrambe servite da ascensore ed è costituito da complessivi n. 18 appartamenti e n. 24 autorimesse.

L’immobile ove sono inseriti i beni in esame presenta struttura in muratura con intelaiatura armata, prospetti parte rivestiti in mattoni faccia a vista e parte intonacati e tinteggiati, solai in latero cemento o in lastre predalles (primo impalcato) e copertura a falde inclinate con sovrastante manto in tegole.

I beni oggetto della presente stima sono costituiti da:

Sub. 49) autorimessa al piano terra di dimensioni idonee all’alloggio di due vetture.

L’autorimessa è accessibile tramite portone basculante in alluminio ad apertura manuale e presenta pavimentazione in cemento liscio, pareti parte in blocchi di cls e parte in muratura tipo gasbeton, solaio in lastre tipo predalles e collegamento all’impianto elettrico con un punto luce.

Al momento del sopralluogo il locale in esame si presentava, in rapporto alla sua destinazione

d'uso, in sufficiente stato manutentivo.

F7.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo i beni in argomento erano liberi ed inutilizzati.

F7.4 Confini, parti comuni e situazione condominiale

L'autorimessa confina con area cortiliva da due lati, altre ragioni di cui al Sub. 50 della Part. 263 del Fg. 19 e corsia di manovra comune; salvo se altri.

Competono ai beni oggetto di stima i diritti proporzionali sugli enti ed accessori comuni, in conformità alle leggi vigenti in materia di condominio ai sensi dell'art. 1117 e succ. del Codice Civile, così come eventualmente meglio descritti nei rogiti di provenienza. Per completezza di relazione si evidenzia che nell'elaborato planimetrico vengono indicati i seguenti BCNC:

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
MARANO SUL PANARO		19	263	11433	25/01/2006

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
6			T			BENE COMUNE NON GENSIBILE RAMPA ACCESSO COMUNE SI SUB DAL 43 AL 50
7			T			BENE COMUNE NON GENSIBILE CORSIA DI MANOVRA COMUNE AI SUB DAL 43 AL 50

A norma dell'art. 63, secondo comma, disp. att. cod. civ. *“chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*; in base alla documentazione messa a disposizione dello scrivente, al momento della stima non sussistevano arretrati verso il condominio.

A tal proposito si dà atto che l'autorimessa oggetto della presente stima fa parte del *Condominio Residenziale Via Case Bonettini n. 222-224* e, in base alle tabelle millesimali messe a disposizione dello scrivente, la stessa somma complessivamente 11,09 millesimi di proprietà generale.

Si ritiene opportuno evidenziare che a seguito di indicazioni ricevute dall'Ente Gestore, il condominio dovrà provvedere all'adeguamento degli scarichi reflui domestici realizzando, a propria cura e spese, un nuovo tratto di linea acque nere che si allacci alla condotta acque nere

esistente in via Cà Bonettini, i cui oneri straordinari graverebbero sui prossimi bilanci.

Il riparto del preventivo di spesa per l'esecuzione dei lavori summenzionati pone a carico dei beni in esame la somma comprensiva pari ad €. 930,92 di cui si è già tenuto conto nella stima e ben evidenziando che tale importo potrà essere oggetto di variazione sino ad effettiva sottoscrizione di contratto d'appalto con l'impresa esecutrice.

F7.5 Provenienza e pregiudizievoli

In base alla certificazione ventennale notarile redatta dal Notaio Guido Vellani, che si intende qui integralmente richiamata, i beni in esame sono pervenuti all'attuale proprietà a seguito di atto di compravendita a ministero Notaio Giorgio Cariani in data 10 aprile 2012, repertorio n. 81.596/34.263, trascritta a Modena in data 2 maggio 2012 al n. 7.698 part.

Sui beni, accessori e pertinenze, non risultano privilegi, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, oneri reali, servitù passive, ad eccezione di:

1) servitù di passaggio a carico dei mapp. 99, 100, 101, 218 e 225 (oggi mapp. 263), costituita con atto a ministero Notaio Giorgio Cariani in data 13 giugno 2003, repertorio n. 66.109, debitamente registrato, trascritto a Modena in data 9 luglio 2003 al n. 12.622 part.;

2) sentenza di apertura della procedura di liquidazione giudiziale, trascritto a Modena in data 12 luglio 2023 al n. 14.893 part., emessa dal Tribunale di Modena in data 18 maggio 2023 repertorio n. 64/2023.

F7.6 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Marano sul Panaro, relativamente alle porzioni immobiliari oggetto della presente stima è stato possibile appurare che le stesse sono state edificate in data antecedente il 01.09.1967. Sono in particolare state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- **Permesso di Costruire n. 42/2004**, Prot. n. 9331 del 30.11.2004, per l'esecuzione dei lavori di

costruzione civile abitazione – lotto C;

- **Denuncia di inizio attività n. 53/2007**, Prot. n. 3775 del 01.06.2007, per *modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera* al suesposto PDC;
- **Certificato di conformità edilizia ed agibilità n. 42/2004**, Prot. n. 7654 del 20.09.2007.

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

F7.7 Conformità urbanistica e catastale

Il sopralluogo eseguito ha permesso di rilevare la sostanziale coincidenza dello stato di fatto, sia rispetto allo stato di diritto, sia rispetto alle planimetrie catastali.

F7.8 Sviluppo delle superfici commerciali

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

Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SL (mq)	Coeff.	SC (mq)
F7	Autorimessa	19	263	49	T	35,00	1,00	35,00

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.

F7.9 Stima dei beni

Trattandosi di autorimessa posta in vendita all'interno di condominio con unità residenziali già abbinate a garage, si ritiene corretto procedere con valutazione *a corpo* poiché l'appetibilità commerciale della stessa sia assume come molto limitata.

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

in esame, le indagini effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori di riferimento:

- € 5.000,00 / € 6.000,00 a corpo

Tenuto conto di tutto quanto indicato in relazione, nonché trattandosi di procedura di liquidazione giudiziale, lo scrivente ritiene quindi di giungere alla seguente valutazione:

LOTTO F7 – Autorimessa in Marano sul Panaro, via Cà Bonettini n. 222/224								
Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	€ / mq	Valutazione
F7	Autorimessa	19	263	49	T	35,00	a corpo	10.000,00 €

LOTTO G – Rimessa con impianto fotovoltaico in Marano sul Panaro, via Cà de Lolli

G.1 Identificazione catastale

Presso l’Agenzia del Territorio, i beni costituenti il Lotto G risultano essere interamente allibrati alla ed identificati come segue.

Lotto	Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
G	F	Proprietà per 1/1	MARANO SUL PANARO(MO) VIA PAVULLESE Piano T	19	143	2	Cat.C/6	4	450 m2	Euro: 743,70
	T	Proprietà per 1/1	MARANO SUL PANARO(MO)	19	167		SEMINATIVO	2	124	R.D. Euro: 0,73
										R.A. Euro: 0,96
	T	Proprietà per 1/1	MARANO SUL PANARO(MO)	19	168		SEMINATIVO	2	48	R.D. Euro: 0,28
										R.A. Euro: 0,37

G.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di un fabbricato adibito a rimessa oltre a due piccole aree adiacenti, il tutto posto nel comune di Marano sul Panaro (Mo), con accesso sia da via Cà de Lolli³⁶, sia da via Pavullese n. 1819³⁷, in prossimità della SP4 (Fondovalle), circa 2 km a sud-ovest del centro storico locale. Stante gli attuali accessi al lotto³⁸, si ritiene che **al momento della vendita, le Part. 364 e 165 del Fg. 19 (successivo Lotto H) dovranno essere espressamente gravate da servitù di passaggio in favore del presente Lotto G.**

Il fabbricato, eretto per un solo piano fuori terra, sorge al centro di un’area che dovrebbe essere esclusiva (Sub. 1) ma la cui porzione sud-est, sino in adiacenza alla rimessa stessa, è stata fisicamente inglobata dall’adiacente area cortiliva a servizio dell’edificio identificato al Fg. 19, Part. 82, di proprietà di terzi, con esecuzione di recinzione e siepe perimetrale³⁹. Inoltre, sono

³⁶ Attraversando le porzioni Est delle Part. 364 e 165 del Fg. 19, comprese all’interno del successivo Lotto H.

³⁷ Con la precisazione che **tale accesso avviene tramite stradello ricadente principalmente sulle Part. 166 e 82 del Fg. 19** (oltre che, per una parte del tratto finale, sulla Part. 168 del presente Lotto) **che risulta essere di proprietà di soggetti terzi**, quindi non oggetto della presente stima, ed a servizio anche di altri due fabbricati identificati dalle Part. 81 e 82 del Fg. 19.

³⁸ Per completezza di relazione, si segnala la presenza di una terza possibilità di accesso, tramite stradello che si sviluppa lungo il limite sud della Part. 82 e che giunge sino alla zona retrostante della rimessa.

³⁹ Con la precisazione che la Part. 168 è invece utilizzata quale porzione della carreggiata stradale che dall’accesso di via Pavullese n. 1819 porta sino alla rimessa in esame.

presenti recinzioni dell'area anche sui confini nord ed ovest che non corrispondono ai limiti della Part. 143 ma che ricadono all'interno delle Part. 144, 169, 165 e 364 del Fg. 19⁴⁰ peraltro senza inglobarle interamente.

Onde chiarire quanto precedentemente esposto, si propone una sovrapposizione della mappa catastale con la foto satellitare dell'area, ove vengono evidenziati, con colore rosso, i limiti dei beni costituenti il presente Lotto G.



Ciò premesso, i beni oggetto della presente stima sono quindi costituiti da:

Part. 143 Sub. 2) ampia rimessa al piano terra dotata di servizi igienici, oltre a relativa area cortiliva pertinenziale identificata dal Sub. 1;

Part. 167) tratto di area cortiliva a servizio della rimessa;

Part. 168) porzione del tratto finale dello stradello che dall'accesso di via Pavullese n. 1819 porta

⁴⁰ Tutte di proprietà della

r. e che saranno trattate al successivo Lotto H.

alla rimessa in esame.

L'immobile presenta struttura di tipo prefabbricato in c.a. con tamponamenti esterni in laterizio, travi di copertura trasversali a doppia pendenza appoggiate su pilastri in c.a. con pannelli in c.a. plurinervati posati sulle travi.

La rimessa è accessibile tramite due portoni in ferro ad ante scorrevoli dotati anche di porta pedonale, tutti ad apertura manuale, e presenta pavimentazione in cemento liscio, servizi con pareti intonacate e tinteggiate e rivestimento in piastrelle di ceramica e sanitari in vetrochina con miscelatori a doppio comando.

Si precisa che sulla copertura del fabbricato è installato un impianto fotovoltaico con potenza di picco pari a 57,12 kWp, composto da n. 238 moduli in silicio cristallino di potenza 240 Wp fissati su apposita struttura in alluminio e n. 2 inverter trifase di potenza massima in immissione pari a 36 kW, con valore della produzione annuale complessiva stimata in 54.200 kWh⁴¹. L'impianto è soggetto a convenzione n. E04I256954307⁴² per il riconoscimento delle tariffe incentivanti all'energia elettrica prodotta da conversione fotovoltaica della fonte solare pari ad €. 0,2830 kWh⁴³, con decorrenza dal 27.06.2012 e scadenza al 26.06.2032.

Al momento del sopralluogo il fabbricato in esame si presentava in mediocre stato manutentivo.

G.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo i beni in argomento erano utilizzati dalla proprietà.

**Si intendono ricompresi nella stima anche i pochi beni mobili ed attrezzature di proprietà della
con ogni eventuale onere di liberazione e/o smaltimento a carico del futuro
acquirente.**

⁴¹ Dat desunti dalla documentazione tecnica depositata agli atti della Comunicazione interventi edilizi ex art. 6 c. 2 DPR 380/01 n. 7/2012, Prot. n. 1875 del 05.04.2012.

⁴² Con la precisazione che nel contratto viene indicata una potenza nominale dell'impianto pari a 60,48 kW.

⁴³ Al netto di quanto previsto dalla normativa *Spalma incentivi* ovvero legge n.116 dell'11 agosto 2014, entrata in vigore il 21.08.2014 che però non dovrebbe riguardare l'impianto in esame, oltre eventuali modifiche e rimodulazioni.

G.4 Confini e parti comuni

I beni, in un unico corpo, confinano con residue ragioni ./. , altre ragioni di cui alle Part. 166, 82, 118 e 339 del Fg. 19; salvo se altri.

Competono ai beni oggetto di stima i diritti proporzionali sugli enti ed accessori comuni, in conformità alle leggi vigenti in materia di condominio ai sensi dell'art. 1117 e succ. del Codice Civile, così come eventualmente meglio descritti nei rogiti di provenienza. Per completezza di relazione, ed a conferma di quanto indicato in precedenza, si evidenzia che nell'elaborato planimetrico vengono indicati i seguenti BNC:

Sub. 1) area di pertinenza esclusiva del Sub. 2 di mq 2.000.

G.5 Provenienza e pregiudizievoli

In base alla certificazione ventennale notarile redatta dal Notaio Guido Vellani, che si intende qui integralmente richiamata, i beni in esame sono pervenuti all'attuale proprietà a seguito di atto di trasformazione a ministero Notaio Giorgio Cariani in data 5 dicembre 1991, repertorio n. 34.149, trascritta a Modena in data 9 gennaio 1992 al n. 724 part., rettificata con atto a ministero Notaio Giorgio Cariani in data 11 febbraio 1992, repertorio n. 35.048, trascritto a Modena in data 25 febbraio 1992 al n. 4.192 part.

Sui beni, accessori e pertinenze, non risultano privilegi, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, oneri reali, servitù passive, ad eccezione di:

1) convenzione edilizia stipulata con il Comune di Marano sul Panaro con atto a ministero Notaio Giorgio Cariani in data 7 aprile 2005, repertorio n. 69.951/26.810, trascritto a Modena in data 22 aprile 2005 al n. 7.185 part., precisandosi che relativamente alla suddetta convenzione non risultano trascritti vincoli alla libera disponibilità delle porzioni immobiliari edificate;

2) convenzione edilizia stipulata con il Comune di Marano sul Panaro con atto a ministero Notaio Giorgio Cariani in data 7 aprile 2005, repertorio n. 69.952/26.811, trascritto a Modena in data 22

aprile 2005 al n. 7.186 part., precisandosi che relativamente alla suddetta convenzione non risultano trascritti vincoli alla libera disponibilità delle porzioni immobiliari edificate;

3) convenzione edilizia stipulata con il Comune di Marano sul Panaro con atto a ministero Notaio Giorgio Cariani in data 14 giugno 2006, repertorio n. 72.392, trascritto a Modena in data 3 luglio 2006 al n. 14.592 part., precisandosi che relativamente alla suddetta convenzione non risultano trascritti vincoli alla libera disponibilità delle porzioni immobiliari edificate;

4) servitù di scarico a favore dell'immobile in oggetto costituita con atto a ministero Notaio Giorgio Cariani in data 14 marzo 2007, repertorio n. 73.800/29.412, debitamente registrato, trascritto a Modena in data 29 marzo 2007 al n. 7.156 part.;

5) ipoteca volontaria iscritta a Modena in data 24 luglio 2012 al n. 2.396 part. per euro 239.760 a favore di "BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA - SOCIETA' COOPERATIVA", a garanzia di mutuo fondiario di euro 133.200 avente durata di anni 10 (dieci), a ministero Notaio Anna Maria Ceserani in data 28 giugno 2012, repertorio n. 58.041/19.779, debitamente registrato;

6) sentenza di apertura della procedura di liquidazione giudiziale, trascritto a Modena in data 12 luglio 2023 al n. 14.893 part., emessa dal Tribunale di Modena in data 18 maggio 2023 repertorio n. 64/2023.

G.6 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Marano sul Panaro, 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:

- **Licenza edilizia n. 54/1976**, Prot. n. 2971 del 11.10.1976, per la costruzione di un capannone;
- **Concessione edilizia n. 51/1978**, Prot. n. 673 del 30.03.1978, per variante con ampliamento in corso d'opera per la costruzione di un capannone con relativo **permesso di agibilità Prot.**

n. 3632 del 11.10.1979;

- **Comunicazione interventi edilizi ex art. 6 c. 2 DPR 380/01 n. 7/2012**, Prot. n. 1875 del 05.04.2012, per *installazione impianto fotovoltaico realizzato in copertura*;
- **CIL n. 43/2016**, Prot. n. 7230 del 08.11.2016, per *bonifica con ripristino funzionale a seguito di incendio del 16.05.2016*.

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

G.7 Conformità urbanistica e catastale

Il sopralluogo eseguito ha permesso di rilevare la sostanziale coincidenza dello stato di fatto, sia rispetto allo stato di diritto, sia rispetto alle planimetrie catastali, per quanto attiene all'edificio ma alcune difformità riscontrate sull'area cortiliva e in particolare:

- sul lato nord dell'area cortiliva, è stata realizzata una tettoia esterna con pareti in blocchi di cls ottenuta mediante piccolo sbancamento del versante;
- sul lato sud dell'area cortiliva è stato realizzato un blocco cementizio a funzione di "ponte" per agevolare le lavorazioni sotto ai mezzi meccanici.

Suddette difformità potranno essere regolarizzate percorrendo i normali iter amministrativi previsti dal regolamento edilizio vigente oppure si potrà procedere con la remissione in pristino dello stato dei luoghi; a tal proposito, verrà applicata una svalutazione forfettaria al momento della stima.

G.8 Sviluppo delle superfici commerciali

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

Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SL ⁴⁴ (mq)	Coeff.	SC (mq)
G	Rimessa	19	143	2	T	448,00	1,00	448,00
	Area cortiliva			1	T	2.000,00	0,05	108,60
	Area cortiliva	19	167		T	124,00		
	Area cortiliva	19	168		T	48,00		
	Totale superficie commerciale rimessa e pertinenze							

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.

G.9 Stima dei beni

L'impianto fotovoltaico viene valutato a parte rispetto al magazzino, calcolando la produttività media attesa per i prossimi anni e moltiplicandola per la tariffa incentivante prevista da convenzione⁴⁵. Al valore ottenuto sono stati in seguito applicate le necessarie decurtazioni da imputare ai costi di gestione degli impianti e relative imposte⁴⁶, generando quindi il flusso di cassa disponibile al quale è stato infine applicato il coefficiente di attualizzazione.

Chiaramente come limite temporale è stato fissato l'anno 2030, data di scadenza dell'attuale convenzione, giungendo pertanto alla seguente rendicontazione.

Impianto a copertura	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Ricavi attuali stimati	€ 4.664,75	€ 4.629,76	€ 4.595,04	€ 4.560,58	€ 4.526,37	€ 4.492,43	€ 4.458,73
Costi di gestione e imposte	€ 886,30	€ 925,95	€ 964,96	€ 1.003,33	€ 1.041,07	€ 1.078,18	€ 1.114,68
Free Cash Flow	€ 3.778,45	€ 3.703,81	€ 3.630,08	€ 3.557,25	€ 3.485,31	€ 3.414,24	€ 3.344,05
Coefficiente attualizzazione	1	0,9536	0,8736	0,7936	0,7136	0,6336	0,5536
Valore attualizzato	€ 3.778,45	€ 3.531,95	€ 3.171,24	€ 2.823,03	€ 2.487,12	€ 2.163,26	€ 1.851,27
Valutazione parziale	€ 19.806,32						

Per arrotondamento, si ritiene che la valutazione finale dell'impianto fotovoltaico in esame possa essere la seguente:

⁴⁴ Per l'area cortiliva, trattasi di Superficie Territoriale desunta dalla documentazione catastale.

⁴⁵ Come produttività media attesa viene considerato, per l'anno 2024, il valore di produzione medio dell'impianto degli ultimi 3 anni sulla scorta delle fatture messe a disposizione da parte della fallita; per ogni anno successivo viene applicata una svalutazione pari allo 0,75% derivante da perdita di potenza dei pannelli.

⁴⁶ Ci si riferisce ai costi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di adeguamento.

Valutazione finale impianto fotovoltaico in copertura €. **20.000,00**

Per quanto attiene al fabbricato, alla luce del criterio di stima utilizzato già ampiamente descritto al precedente capitolo 3.0 ed **in considerazione delle condizioni generali di vendita tipiche delle procedure concorsuali, sinteticamente riassunte al capitolo 3.1 e che si intendono qui integralmente richiamate**, per porzioni immobiliari aventi analoghe caratteristiche costruttive e dimensionali rispetto a quelle in esame, le indagini effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori di riferimento:

- €. 200,00 / €. 250,00 al mq di superficie commerciale.

Tenuto conto di tutto quanto indicato in relazione, nonché trattandosi di procedura di liquidazione giudiziale, lo scrivente ritiene quindi di giungere alla seguente valutazione:

LOTTO G – Rimessa in Marano sul Panaro, via Cà de Lolli								
Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	€/mq	Valutazione
G	Rimessa ed area cortiliva	19	143	1-2	T	556,60	200,00	111.320,00 €
		19	167					
		19	168					
	Impianto fotovoltaico in copertura							
Valutazione complessiva immobile ed impianto fotovoltaico								131.320,00 €

Si ribadisce che, al momento della vendita, le Part. 364 e 165 del Fg. 19 (successivo Lotto H) dovranno essere espressamente gravate da servitù di passaggio in favore del presente Lotto G.

LOTTO H – Edificio al grezzo e terreno in parte edificabile in Marano sul Panaro, via Cà de Lolli

H.1 Identificazione catastale

Presso l'Agencia del Territorio, i beni costituenti il Lotto H risultano essere interamente allibrati

alla *l.* ed identificati come segue.

Lotto	Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Qualità	Cl.	Consist.	Rendita
H	T	Proprietà per 1/1	MARANO SUL PANARO(MO)	19	137		SEM IRR ARB	1	24	R.D. Euro: 0,23 R.A. Euro: 0,25
	T	Proprietà per 1/1	MARANO SUL PANARO(MO)	19	144		SEMINATIVO	2	3776	R.D. Euro: 22,23 R.A. Euro: 29,25
	T	Proprietà per 1/1	MARANO SUL PANARO(MO)	19	159		SEMINATIVO	3	603	R.D. Euro: 3,08 R.A. Euro: 3,43
	T	Proprietà per 1/1	MARANO SUL PANARO(MO)	19	161		SEMIN ARBOR	3	94	R.D. Euro: 0,48 R.A. Euro: 0,53
	T	Proprietà per 1/1	MARANO SUL PANARO(MO)	19	164		SEMIN ARBOR	3	533	R.D. Euro: 2,73 R.A. Euro: 3,03
	T	Proprietà per 1/1	MARANO SUL PANARO(MO)	19	165		SEMIN ARBOR	3	1965	R.D. Euro: 10,05 R.A. Euro: 11,16
	T	Proprietà per 1/1	MARANO SUL PANARO(MO)	19	169		SEMINATIVO	2	184	R.D. Euro: 1,08 R.A. Euro: 1,43
	T	Proprietà per 1/1	MARANO SUL PANARO(MO)	19	285		FRUTTETO	2	1776	R.D. Euro: 23,30 R.A. Euro: 12,84
	T	Proprietà per 1/1	MARANO SUL PANARO(MO)	19	334		SEMINATIVO	3	465	R.D. Euro: 2,38 R.A. Euro: 2,64
	T	Proprietà per 1/1	MARANO SUL PANARO(MO)	19	357		SEMINATIVO	2	6172	R.D. Euro: 36,34 R.A. Euro: 47,81
	T	Proprietà per 1/1	MARANO SUL PANARO(MO)	19	358		SEMINATIVO	2	28	R.D. Euro: 0,16 R.A. Euro: 0,22
	T	Proprietà per 1/1	MARANO SUL PANARO(MO)	19	359		SEMINATIVO	3	27844	R.D. Euro: 142,36 R.A. Euro: 158,18
	T	Proprietà per 1/1	MARANO SUL PANARO(MO)	19	360		SEMINATIVO	3	3923	R.D. Euro: 20,06 R.A. Euro: 22,29
	T	Proprietà per 1/1	MARANO SUL PANARO(MO)	19	361		SEMINATIVO	3	368	R.D. Euro: 1,88 R.A. Euro: 2,09
	T	Proprietà per 1/1	MARANO SUL PANARO(MO)	19	362		SEMINATIVO	3	510	R.D. Euro: 2,61 R.A. Euro: 2,90
	T	Proprietà per 1/1	MARANO SUL PANARO(MO)	19	364		SEMINATIVO	3	4393	R.D. Euro: 22,46 R.A. Euro: 24,96
	T	Proprietà per 1/1	MARANO SUL PANARO(MO)	19	367		INCOLT PROD	1	5624	R.D. Euro: 1,16 R.A. Euro: 0,58
	T	Proprietà per 1/1	MARANO SUL PANARO(MO)	19	369		SEMINATIVO	4	609	R.D. Euro: 1,86 R.A. Euro: 2,52

H.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di ampio appezzamento di terreno, in parte edificabile, su cui sorge un fabbricato in corso di costruzione⁴⁷, il tutto posto nel comune di Marano sul Panaro (Mo), con accesso da via Cà de Lolli, in prossimità della SP4 (Fondovalle), circa 2 km a sud-ovest del centro storico locale.

L'area in esame, di forma trapezoidale irregolare e con sviluppo sostanzialmente attorno a via Cà de Lolli, si presenta adibita a verde apparentemente non governato, con giacitura avente tratti in forte declivio e presenza parziale di arbusti di crescita spontanea ed incontrollata.

Si precisa inoltre che:

- le Particelle 360 e 159 corrispondono, in buona parte, a viabilità pubblica costituita da via Cà de Lolli, che dovrà essere oggetto di cessione gratuita alla PA, previo completamento delle opere di urbanizzazione;
- le Particelle 137 e 285 corrispondono ad aree verdi a funzione spartitraffico tra via Pavullese e la SP4 – Fondovalle, con ogni probabilità da cedere gratuitamente alla PA.

Il fabbricato, eretto per tre piani fuori terra oltre ad un seminterrato⁴⁸, sorge nella zona sud del comparto, in adiacenza al precedente Lotto G e ricade parzialmente sulle Particelle 144, 169 e 165.

L'immobile presenta struttura in c.a. con tamponamenti in laterizio, prospetti parte intonacati e tinteggiati, parte in muratura faccia a vista e con seminterrato in blocchi di cls, copertura a doppia falda mediante travi in c.a. e sovrastante manto in tegole.

Pur non avendo avuto accesso all'edificio⁴⁹, è stato possibile rilevare come lo stesso si presenti

⁴⁷ Si precisa tuttavia che i lavori di edificazione risultano fermi da oltre un decennio.

⁴⁸ Si precisa che nel progetto approvato, tale piano viene indicato, impropriamente a parere di chi scrive, come *interrato*.

⁴⁹ Al momento del sopralluogo, oltre ad una fitta vegetazione che ne rendeva difficile il raggiungimento, il bene era cinto da rete di cantiere.

febbraio 1992 al n. 4.192 part.

In riferimento ai beni di cui alle Part. 161

Compravendita a ministero Notaio Giorgio Cariani in data 7 aprile 2005, repertorio n. 69.953/26.812, trascritta a Modena in data 3 maggio 2005 al n. 7.916 part.

In riferimento ai beni di cui alle Part. 285, 334, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 364, 367, 369

Compravendita a ministero Notaio Giorgio Cariani in data 2 febbraio 2011, repertorio n. 79.991/33.298, trascritta a Modena in data 15 febbraio 2011 al n. 2.762 part.

In riferimento ai beni di cui alle Part. 164

Compravendita a ministero Notaio Giorgio Cariani in data 17 dicembre 1993, repertorio n. 40.698, trascritta a Modena in data 4 gennaio 1994 al n. 69 part.

Sui beni, accessori e pertinenze, non risultano privilegi, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, oneri reali, servitù passive, ad eccezione di:

1) servitù di presa d'acqua a favore dell'immobile in oggetto costituita con atto a ministero Notaio Giorgio Cariani di Vignola (MO) in data 30 settembre 1980, repertorio n. 6.353/2.664, debitamente registrato, trascritto a Modena in data 14 ottobre 1980 al n. 12.756 part.;

2) convenzione edilizia stipulata con il Comune di Marano sul Panaro con atto a ministero Notaio Giorgio Cariani in data 7 aprile 2005, repertorio n. 69.951/26.810, trascritto a Modena in data 22 aprile 2005 al n. 7.185 part., precisandosi che relativamente alla suddetta convenzione non risultano trascritti vincoli alla libera disponibilità delle porzioni immobiliari edificate;

3) convenzione edilizia stipulata con il Comune di Marano sul Panaro con atto a ministero Notaio Giorgio Cariani in data 7 aprile 2005, repertorio n. 69.952/26.811, trascritto a Modena in data 22 aprile 2005 al n. 7.186 part., precisandosi che relativamente alla suddetta convenzione non risultano trascritti vincoli alla libera disponibilità delle porzioni immobiliari edificate;

4) convenzione edilizia stipulata con il Comune di Marano sul Panaro con atto a ministero Notaio

Giorgio Cariani in data 14 giugno 2006, repertorio n. 72.392, trascritto a Modena in data 3 luglio 2006 al n. 14.592 part., precisandosi che relativamente alla suddetta convenzione non risultano trascritti vincoli alla libera disponibilità delle porzioni immobiliari edificate;

5) servitù di scarico a favore dell'immobile in oggetto costituita con atto a ministero Notaio Giorgio Cariani in data 14 marzo 2007, repertorio n. 73.800/29.412, debitamente registrato, trascritto a Modena in data 29 marzo 2007 al n. 7.156 part.;

6) servitù di passaggio a carico dei mapp. 159 e 334, costituita con atto a ministero Notaio Giorgio Cariani di Vignola (MO) in data 2 febbraio 2011, repertorio n. 79.991/33.298, debitamente registrato, trascritto a Modena in data 15 febbraio 2011 al n. 2.763 part.;

7) sentenza di apertura della procedura di liquidazione giudiziale, trascritto a Modena in data 12 luglio 2023 al n. 14.893 part., emessa dal Tribunale di Modena in data 18 maggio 2023 repertorio n. 64/2023.

H.6 Indagini urbanistiche

Come prima cosa si evidenzia che buona parte delle aree in esame sono assoggettate a Piano Particolareggiato di iniziativa privata approvato con deliberazione del C.C. n. 61 del 30.09.2004⁵⁰ con conseguente sottoscrizione di convenzione urbanistica a ministero Notaio Giorgio Cariani, rep. n. 69951 registrata a Modena in 21.04.2005 al n. 4277 e convenzione di edilizia agevolata a ministero Notaio Giorgio Cariani, rep. n. 69952 registrata a Modena in 21.04.2005 al n. 4270, che **si ritengono essere scadute.**

Nello specifico, per effetto della proroga concessa dall'articolo 30, comma 3-bis della L. 9 agosto 2013, n. 98 di conversione del D.L. 21 giugno 2013, n. 69 "Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia" c.d. "Decreto del fare", l'originaria scadenza decennale della convenzione (20.04.2015) è stata dapprima posticipata di tre anni; quindi, a seguito, delle disposizioni di cui

⁵⁰ Successivamente oggetto di variante approvata con deliberazione del C.C. n. 89 del 29.12.2005.

alla L. 11 settembre 2020, n. 120 di conversione del D.L. 16 luglio 2020, n. 76 "Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale" c.d. "Decreto Semplificazioni", suddetti termini sono stati prorogati di ulteriori tre anni; infine con il Decreto Legge 198/2022 cd. "Milleproroghe" come convertito dalla Legge 14/2023 art. 10, comma 11-decies, il termine è stato prorogato di ulteriori due anni **giungendo quindi all'ultima scadenza che si ritiene essere decorsa in data 20.04.2023.**

Ciò assume particolare rilevanza poiché è stata promulgata dal Presidente della Regione Emilia Romagna e pubblicata sul Bollettino ufficiale n. 340, la legge regionale n. 24 del 21 dicembre 2017 (Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio) che costituisce la nuova legge urbanistica regionale entrata in vigore il 01 gennaio 2018.

Da suddetta data i Comuni avevano tre anni di tempo per avviare il procedimento di approvazione del nuovo Piano urbanistico generale (PUG), ed ulteriori due anni per completarlo, sostituendo gli attuali strumenti urbanistici. A seguito della pandemia il termine per l'approvazione del nuovo PUG è stato poi procrastinato di un anno, con conseguente analogo slittamento delle tempistiche conseguenti⁵¹.

In base alla nuova legge urbanistica, per poter dare impulso ad aree edificabili non soggette ad intervento diretto, come quella in esame, era necessario approvare e convenzionare idonei strumenti attuativi entro il periodo transitorio in cui i comuni dovranno completare l'iter di approvazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG), da approvarsi entro il 31 dicembre 2022 e da attuarsi entro il 31 dicembre 2024.

Sul punto peraltro è bene evidenziare come, nonostante i termini sopra scanditi, alla data di

⁵¹ Lo scopo della nuova legge regionale è quello di contenere il consumo di suolo, tanto da abbattere del 60% le attuali previsioni urbanistiche passando, secondo le stime, dai 250 km² di espansione previsti dagli attuali strumenti urbanistici a un massimo di 70 km². In particolare il consumo di suolo per ogni Comune non dovrà superare il 3% del territorio urbanizzato (oggi è l'11%) e sarà consentito solo per progetti capaci di sostenere lo sviluppo e l'attrattività del territorio come i nuovi insediamenti produttivi mentre saranno esclusi dal limite i nuovi insediamenti residenziali legati a interventi di rigenerazione urbana in territori già urbanizzati o di edilizia sociale.

verifica presso la PA, il comune di Marano sul Panaro non avesse ancora neppure adottato il nuovo PUG, che è stato invece solamente assunto⁵² e pubblicato, con termine per la formulazione di osservazioni fissato per il 15.09.2023, con previsione di procedere all'adozione e successiva approvazione nel corso del 2024.

Con l'approvazione del nuovo PUG, perderanno efficacia tutte le previsioni dei vecchi piani (PRG o PSC/POC/RUE) che prevedano l'espansione del territorio urbanizzato (esistente al 01 gennaio 2018)⁵³.

A parere di chi scrive, alla data odierna sono quindi ipotizzabili due scenari.

Il primo scenario prevede che, nelle more dell'approvazione del PUG, l'area in esame possa essere edificata secondo le previsioni dei vigenti PSC e RUE, mediante intervento diretto con presentazione di Permesso di Costruire⁵⁴, eventualmente previa stipula di nuova convenzione, se ritenuta necessaria dalla PA e ciò sulla scorta di quanto previsto dall'art. 4, comma 7, lett. b), L.R. n. 24/2017⁵⁵.

A tal proposito si evidenzia che, sulla scorta del certificato di destinazione urbanistica rilasciato ai sensi dell'Art. 30, comma 3 del D.P.R. 380 in data 06.06.2001 dal comune di Marano sul Panaro, **in base allo strumento urbanistico vigente**⁵⁶, i beni sono costituiti da terreni, parte

⁵² Con delibera di giunta n. 48 del 21.06.2023.

⁵³ Come si vedrà comunque, nella documentazione tecnica di assunzione del PUG, l'area soggetta a P.P.I.P. è stata inserita all'interno del territorio urbanizzato e quindi, al completamento dell'iter, dovrebbe mantenere la sua vocazione edificatoria con le potenzialità successivamente descritte nel *secondo scenario*.

⁵⁴ Con la precisazione che dalla pubblicazione della delibera di approvazione del PUG, ai sensi dell'art. 27 della LR 24/2017, ai titoli abilitativi è richiesta la doppia conformità agli strumenti urbanistici, vigente PSC-POC-RUE e PUG adottato. Prima dell'entrata in vigore del PUG, in allegato ai titoli edilizi che verranno presentati, è richiesta dunque, la relazione di asseverazione del progettista alla doppia conformità agli strumenti urbanistici, vigente PSC-POC-RUE e PUG adottato. La mancata allegazione della relazione comporta la comunicazione di inefficacia per le Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverate (CILA) e le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (SCIA) e la comunicazione di improcedibilità per le richieste di Permesso di Costruire.

⁵⁵ Sono ammessi, tra gli altri, gli interventi diretti di nuova costruzione, laddove la disciplina urbanistica abbia previsto la trasformazione, sempre all'interno del territorio urbanizzato, dei lotti residui di lottizzazioni non completate, ovvero di aree di completamento o marginali, ecc. In detti casi l'intervento, subordinato al rilascio di permesso di costruire, potrà essere convenzionato laddove il privato debba assumere specifici impegni per la realizzazione di opere funzionali al collegamento dei nuovi insediamenti alle dotazioni, reti e servizi urbani.

⁵⁶ Piano Strutturale Comunale approvato con deliberazione di C.C. n° 2 in data 21.01.2015.

agricoli e parte edificabili, aventi la seguente classificazione:

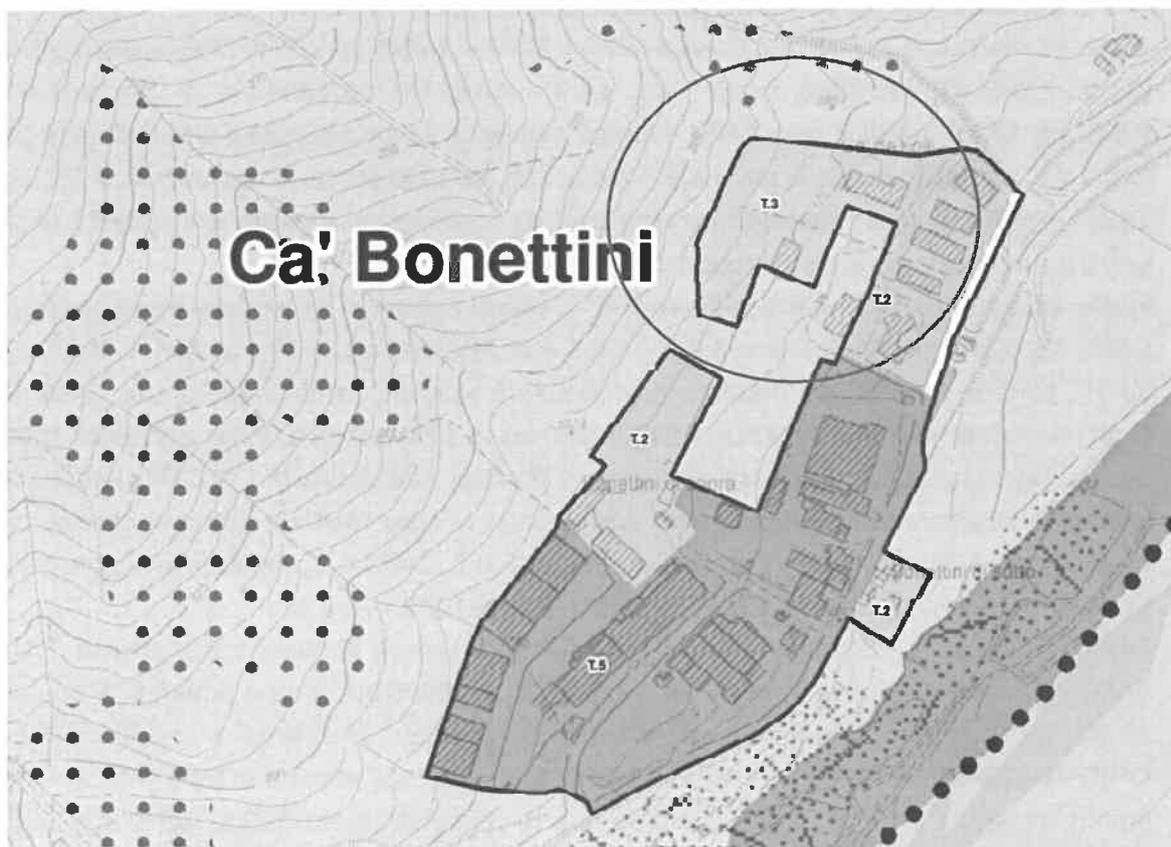
- Foglio 19, Particella 137: zona ECO-L – Dotazioni ecologiche di livello locale (P.S.C. CAPO XI - qualificazione, valorizzazione e infrastrutturazione del territorio, art. 11.2 comma 4);
- Foglio 19, Particelle 144-165-169: parte in zona “AUC.6 – Subambiti soggetti a piani attuativi vigenti, in fase di consolidamento (R.U.E. CAPO 4.2. ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali, L.R. 20/2000 art. A-4, A-10)” e parte in zona “AAP – Ambiti agricolo periurbano (R.U.E. CAPO 4.6. territorio rurale – art. 4.6.5 – 4.6.6, L.R. 20/2000 art. A-20 e ss.mm.ii., P.S.C. art. 13.5)”;
- Foglio 19, Particella 159: zona “AUC.4 – Tessuti insediativi dei centri minori caratterizzati dalla scarsa presenza di spazi ed attrezzature collettive (R.U.E. CAPO 4.2. ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali, L.R. 20/2000 art. A-4, A-10)”;
- Foglio 19, Particelle 161-164: zona “AUC.6 – Sub-ambiti soggetti a piani attuativi vigenti, in fase di consolidamento (R.U.E. CAPO 4.2. ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali, L.R. 20/2000 art. A-4, A-10)”;
- Foglio 19, Particella 285: zona “AAP – Ambito agricolo periurbano (R.U.E. CAPO 4.6. territorio rurale – art. 4.6.5 – 4.6.6, L.R. 20/2000 art. A-20 e ss.mm.ii., P.S.C. art. 13.5)”;
- Foglio 19, Particella n° 334-358: parte in zona “ARP – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (R.U.E. CAPO 4.6. territorio rurale – art. 4.6.3 – 4.6.6, L.R. 20/2000 art. A-18 e ss.mm.ii., P.S.C. art. 13.3)” e parte in zona “elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità (P.S.C. CAPO II tutela dei versanti e sicurezza idrogeologica – art. 2.1)”;
- Foglio 19, Particelle 357-361-367: parte in zona “ARP – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (R.U.E. CAPO 4.6. territorio rurale – art. 4.6.3 – 4.6.6, L.R. 20/2000 art. A-18 e ss.mm.ii., P.S.C. art. 13.3)”, parte in zona “AVN – Ambiti agricoli di valore naturale e ambientale (R.U.E. CAPO 4.6. territorio rurale – art. 4.6.2 – 4.6.6, L.R. 20/2000 art. A-17 e ss.mm.ii., P.S.C. art. 13.2)” e parte in zona “elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità (P.S.C. CAPO II tutela dei versanti e sicurezza idrogeologica – art. 2.1)”;
- Foglio 19, Particella 359: parte in zona “ARP – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (R.U.E. CAPO 4.6. territorio rurale – art. 4.6.3 – 4.6.6, L.R. 20/2000 art. A-18 e ss.mm.ii., P.S.C. art. 13.3)”, parte in zona “AVN – Ambiti agricoli di valore naturale e ambientale (R.U.E. CAPO 4.6. territorio rurale – art. 4.6.2 – 4.6.6, L.R. 20/2000 art. A-17 e ss.mm.ii., P.S.C. art. 13.2)”, parte in zona “elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità (P.S.C. CAPO II tutela dei versanti e sicurezza idrogeologica – art. 2.1)” e parte in zona “AUC.6 – Sub-ambiti soggetti a piani attuativi vigenti, in fase di consolidamento (R.U.E. CAPO 4.2. ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali, L.R. 20/2000 art. A-4, A-10)”.
- Foglio 19, Particella 360: parte in zona “ARP – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (R.U.E. CAPO 4.6. territorio rurale – art. 4.6.3 – 4.6.6, L.R. 20/2000 art. A-18 e ss.mm.ii., P.S.C. art. 13.3)”, parte in zona “elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità (P.S.C. CAPO II tutela dei versanti e sicurezza idrogeologica – art. 2.1)” e parte in zona “AUC.6 – Sub-ambiti soggetti a piani attuativi vigenti, in fase di consolidamento (R.U.E. CAPO 4.2. ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali, L.R. 20/2000 art. A-4, A-10)”;
- Foglio 19, Particella 362: parte in zona “ARP – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (R.U.E.

CAPO 4.6. territorio rurale – art. 4.6.3 – 4.6.6, L.R. 20/2000 art. A-18 e ss.mm.ii., P.S.C. art. 13.3)” e parte in zona “AUC.6 – Sub-ambiti soggetti a piani attuativi vigenti, in fase di consolidamento (R.U.E. CAPO 4.2. ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali, L.R. 20/2000 art. A-4, A-10)”;

- Foglio, Particella 364: parte in zona “ARP – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (R.U.E. CAPO 4.6. territorio rurale – art. 4.6.3 – 4.6.6, L.R. 20/2000 art. A-18 e ss.mm.ii., P.S.C. art. 13.3)”, parte in zona “AUC.6 – Sub-ambiti soggetti a piani attuativi vigenti, in fase di consolidamento (R.U.E. CAPO 4.2. ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali, L.R. 20/2000 art. A-4, A-10)” e parte in zona “AAP – Ambiti agricolo periurbano (R.U.E. CAPO 4.6. territorio rurale – art. 4.6.5 – 4.6.6, L.R. 20/2000 art. A-20 e ss.mm.ii., P.S.C. art. 13.5)”;
- Foglio 19, Particella 369: zona “ARP – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (R.U.E. CAPO 4.6. territorio rurale – art. 4.6.3 – 4.6.6, L.R. 20/2000 art. A-18 e ss.mm.ii., P.S.C. art. 13.3)”.

Il **secondo scenario**, molto più probabile a parere di chi scrive anche per una questione di tempistiche, prevede che l’area potrà avere il suo sviluppo secondo la destinazione urbanistica prevista dal PUG una volta che questo sarà entrato in vigore.

A tal proposito si evidenzia che una parte del Lotto in esame ricade all’interno del perimetro del territorio urbanizzato, come da stralcio planimetrico del PUG assunto sotto riportato.



Quindi, qualora non intervengano modifiche al nuovo strumento urbanistico durante l'iter di approvazione, una parte dell'area in esame ricadrà all'interno della zona **T.3 - Tessuti insediativi recenti o in corso di completamento di edilizia pianificata**, per la quale dopo la scadenza della convenzione, già avvenuta nel caso in esame, saranno previsti interventi secondo i seguenti parametri urbanistici:

Centri minori

- Lotto minimo per funzione abitativa: 700 mq.
- Lotto minimo per altre funzioni: 900 mq.
- Altezza massima: $\leq 7,5$ m. (2 piani f.t).
- Numero massimo unità immobiliari: 4 UI in lotto con 700 mq di SF;
5 UI in lotto con $700 \text{ mq} < SF \leq 1000 \text{ mq}$;
con SF > 1000 mq obbligo di PdC convenzionato*
- * numero di UI e altri parametri urbanistico-edilizi definiti in sede di PdC convenzionato.

- Dimensione minima UI abitativa: 70 mq. di SU.
- Superficie accessoria SA: max 70% SU.

(con un minimo, per ogni unità immobiliare, non inferiore a 25 mq di superficie da destinare ad autorimesse e ulteriori locali accessori. La SA eventualmente eccedente il 70% della Su è conteggiata come SU in sede di titolo abilitativo)

- Superficie permeabile minima: con SF ≤ 1.000 mq.: 40% (di cui almeno il % 30 a sup. verde);
con SF > 1000 mq.: obbligo di PdC convenzionato.
- In alternativa alla Superficie permeabile minima: RIE ≥ 4 .
In alternativa alla Superficie permeabile minima: RIE ≥ 4 .

Si segnala infine che risulta complicato accertare l'effettiva consistenza di superficie territoriale ricadente all'interno del comparto edificabile poiché, allo stato attuale, suddetta determinazione può avvenire esclusivamente in via orientativa mediante sovrapposizione cartografica planimetrica di mappa catastale e strumento urbanistico, attività soggetta ad alterazioni per adeguamenti di scala degli elaborati stessi, con successivo sviluppo delle superfici. Sulla base di tali presupposti, si può ipotizzare in via presuntiva e non vincolate, che l'area ricadente all'interno del comparto edificabile possa essere indicativamente assunta in circa mq 7.500,00 comprensiva però delle opere di urbanizzazione di via Cà de Lolli non ancora cedute alla PA, al

netto delle quali, la superficie può essere assunta in circa mq 4.000,00.

In ogni caso, **richiamando integralmente quanto espresso al precedente Cap. 3.1**, si precisa **ulteriormente che rimane a carico del futuro acquirente qualsiasi tipo di verifica circa le reali potenzialità dell'area e le concrete possibilità di attuazione sino all'approvazione ed anche ad avvenuta approvazione del PUG.**

Relativamente al fabbricato al grezzo rientrante nel lotto oggetto della presente stima, sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Marano sul Panaro, 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:

- **Permesso di costruire n. 43/2007**, Prot. n. 5118 del 16.07.2007, per *la costruzione delle palazzine nel lotto n. 2 del P.P.I.P. Cà de Lolli*;
- **DIA n. 92/2010**, Prot. n. 7662 del 18.11.2010, per *ultimazione lavori come da Permesso di Costruire n. 43/07 del 16.07.2007*.

Infine, in merito alle aree è stata inoltre reperita la seguente pratica:

- **Permesso di costruire n. 39/2006**, Prot. n. 6905 del 06.09.2006, per *realizzazione opere di urbanizzazione primaria a servizio del P.P.I.P. Cà de Lolli*.

H.7 Conformità urbanistica e catastale

Pur non essendo riusciti ad accedere al fabbricato in corso di costruzione, è stato possibile rilevare la mancanza di coincidenza dello stato di fatto rispetto allo stato di diritto, per alcune varianti prospettiche; inoltre tale fabbricato non risulta accatastato all'urbano e neppure inserito in mappa con conseguente mancato frazionamento delle aree su cui lo stesso insiste.

Si ritiene che tali difformità, ed eventualmente altre non espressamente citate, potranno essere oggetto di regolarizzazione e/o remissione in pristino, nelle more delle attività di completamento di edificazione del fabbricato e, pertanto, i conseguenti oneri devono intendersi

come già ricompresi nella relativa valutazione.

Si segnala inoltre che le opere di urbanizzazione del comparto non appaiono complete, almeno per quanto riguarda l'illuminazione ed il verde pubblico. Si ritiene che per poter ottenere ulteriori titoli abilitativi sia necessario il previo completamento delle opere sopra descritte e di eventuali altre non espressamente citate.

H.8 Sviluppo delle superfici commerciali

La superficie territoriale delle aree, così come dedotta su base catastale, e le superfici lorde ed utili, così come dedotte da progetti autorizzati, vengono riepilogate come segue.

Titolarità	Lotto	Destinazione - Qualità	Fg.	Part.	Sub.	Piano	ST (mq)	ST per Qualità (mq)
1/1	H	Terreni - sem. irriguo	19	137		T	24	24,00
		Terreni - seminativo	19	144		T	3776	48.875,00
			19	159		T	603	
			19	169		T	184	
			19	334		T	465	
			19	357		T	6172	
			19	358		T	28	
			19	359		T	27844	
			19	360		T	3923	
			19	361		T	368	
			19	362		T	510	
			19	369		T	609	
			19	364		T	4393	
		Terreni - seminativo arborato	19	161		T	94	2.592,00
			19	164		T	533	
			19	165		T	1965	
		Terreni - frutteto	19	285		T	1776	1.776,00
Terreni - incolto produttivo	19	367		T	5624	5.624,00		
Totale superficie territoriale							58.891,00	
di cui ricadente all'interno del comparto edificabile							7.500,00 ⁵⁷	
Titolarità	Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SL (mq)	SU (mq)
1/1	H	Fabbricato in costruzione	19	-	-	S1-T-1-2	1.328	440,34

⁵⁷ Si ribadisce che tale superficie deve intendersi come meramente indicativa.

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.

H.9 Stima dei beni

Alla luce del criterio di stima utilizzato già ampiamente descritto al precedente capitolo 3.0 ed in considerazione delle condizioni generali di vendita tipiche delle procedure concorsuali, sinteticamente riassunte al capitolo 3.1 e che si intendono qui integralmente richiamate, le indagini effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori di riferimento:

- € 3,20 / € 3,70 al mq di superficie territoriale per l'area⁵⁸;
- € 150.000,00 / € 250.000,00 a corpo per il fabbricato in corso di costruzione.

Tenuto conto di tutto quanto indicato in relazione, nonché trattandosi di procedura di liquidazione giudiziale, lo scrivente ritiene quindi di giungere alla seguente valutazione:

LOTTO H – Edificio al grezzo e terreno in parte edificabile in Marano sul Panaro, via Cà de Lolli								
Lotto	Destinazione - Qualità	Fg.	Part.		ST (mq)		€ / mq	Valutazione
H	Terreno agricolo con porzione ricadente all'interno di comparto edificabile T.3	19	137	361	58.891,00	3,20	188.451,20 €	
		19	144	362				
		19	159	369				
		19	169	364				
		19	334	161				
		19	357	164				
		19	358	165				
		19	359	285				
		19	360	367				
Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SL (mq)	€ / mq	Valutazione
H	Fabbricato in costr.	19	-	-	S1-T-1-2	1328	a corpo	150.000,00 €
Valutazione parziale (pre arrotondamento)								338.451,20 €
VALUTAZIONE FINALE								338.000,00 €

⁵⁸ Stante la particolare situazione urbanistica si è ritenuto corretto procedere ad individuare un valore unitario per terreni agricoli e porzione ricadente all'interno del comparto edificabile T.3.

LOTTO I – Terreno in parte edificabile in Marano sul Panaro, via Cà Bonettini

I.1 Identificazione catastale

Presso l'Agenda del Territorio, i beni costituenti il Lotto I risultano essere interamente allibrati alla *Donnini S.r.l.* ed identificati come segue.

Lotto	Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Qlt. / Cat.	Cl.	Consist.	Rendita
I	T	Proprietà per 1/1	MARANO SUL PANARO(MO)	19	52		SEM IRR ARB	1	4060	R.D. Euro: 39,63 R.A. Euro: 42,98
	T	Proprietà per 1/1	MARANO SUL PANARO(MO)	19	76		BOSCO CEDUO	2	48531	R.D. Euro: 60,15 R.A. Euro: 10,03
	T	Proprietà per 1/1	MARANO SUL PANARO(MO)	19	102		AREA FAB DM		10	R.D. Euro: R.A. Euro:
	T	Proprietà per 1/1	MARANO SUL PANARO(MO)	19	219		SEM IRR ARB	1	257	R.D. Euro: 2,51 R.A. Euro: 2,72
	T	Proprietà per 1/1	MARANO SUL PANARO(MO)	19	221		SEM IRR ARB	1	122	R.D. Euro: 1,20 R.A. Euro: 1,29
	T	Proprietà per 1/1	MARANO SUL PANARO(MO)	19	227		SEM IRR ARB	1	315	R.D. Euro: 3,07 R.A. Euro: 3,34
	T	Proprietà per 1/1	MARANO SUL PANARO(MO)	19	267		SEM IRR ARB	1	43	R.D. Euro: 0,42 R.A. Euro: 0,46
	T	Proprietà per 1/1	MARANO SUL PANARO(MO)	19	268		SEM IRR ARB	1	43	R.D. Euro: 0,42 R.A. Euro: 0,46
	T	Proprietà per 1/1	MARANO SUL PANARO(MO)	19	319		SEM IRR ARB	1	2538	R.D. Euro: 24,77 R.A. Euro: 26,87
	T	Proprietà per 1/1	MARANO SUL PANARO(MO)	19	347		SEM IRR ARB	1	153210	R.D. Euro: 1495,49 R.A. Euro: 1622,09
	F	Proprietà per 1/1	MARANO SUL PANARO(MO) VIA CA` BONETTINI Piano T	19	255		Cat.D/1			Euro: 60,00
	T	Proprietà per 1/1	MARANO SUL PANARO(MO)	19	22	58	BOSCO CEDUO	2	1334	R.D. Euro: 1,65 R.A. Euro: 0,28

I.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di un ampio appezzamento di terreno, in parte edificabile, e di una cabina elettrica, il tutto posto nel comune di Marano sul Panaro (Mo), con accesso da via Cà Bonettini, nelle immediate vicinanze della SP4 (Fondovalle), circa 2 km a sud-ovest del centro storico locale.

L'area in esame, di forma trapezoidale abbastanza regolare, è costituita da una zona a

seminativo apparentemente governata e da una zona boschiva retrostante, con giacitura in forte declivio, il tutto sviluppantesi attorno alla *Zona industriale Cà Bonettini*.

La cabina elettrica è posta all'estremità zona sud-est del comparto, in affaccio su via Cà Bonettini, ed è costituita da un piccolo fabbricato composto da un piano fuori terra avente struttura portante in pannelli prefabbricati in cls con finitura superficiale in ghiaietto lavato.

Si precisa inoltre che una piccola porzione posta a sud-est della Particella 347 corrisponde a tratto di viabilità pubblica costituita da via Cà Bonettini, che dovrà presumibilmente essere oggetto di cessione gratuita alla PA.

I.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo i beni in argomento erano liberi ed inutilizzati.

I.4 Confini

La Part. 102 del Fg. 19 confina con altre ragioni di cui alla Part. 319 del Fg. 19 sui quattro lati; salvo se altri.

I restanti beni, in un unico corpo, confinano con altre ragioni di cui alle Part. 73, 72, 349, 49, 50 e 51 del Fg. 19, residue ragioni e altre ragioni di cui alle Part. 190, 191, 319, 245, 270, 269, 267, 266, 229, 230, 231, 249, 250, 259, 343 e 321 del Fg. 19, via Cà Bonettini, SP4 (Fondovalle) e Part. 57 del Fg. 22; salvo se altri.

I.5 Provenienza e pregiudizievoli

In base alla certificazione ventennale notarile redatta dal Notaio Guido Vellani, che si intende qui integralmente richiamata, i beni in esame sono pervenuti all'attuale proprietà a seguito di atto di compravendita a ministero Notaio Anna Maria Ceserani in data 5 giugno 2000, repertorio n. 43.103, trascritta a Modena in data 29 giugno 2000 al n. 10.201 part.

Sui beni, accessori e pertinenze, non risultano privilegi, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, oneri reali, servitù passive, ad eccezione di:

- 1) servitù di passaggio a carico del mapp. 256 (oggi mapp. 319), costituita con atto a ministero Notaio Giorgio Cariani in data 26 gennaio 2005, repertorio n. 69.521/26.588, debitamente registrato, trascritto a Modena in data 15 febbraio 2005 al n. 2.842 part.;
- 2) servitù di distanza a carico del mapp. 256 (oggi mapp. 319), costituita con atto a ministero Notaio Giorgio Cariani di Vignola (MO) in data 5 aprile 2007, repertorio n. 73.938/29.488, debitamente registrato, trascritto a Modena in data 19 aprile 2007 al n. 8.621 part.;
- 3) servitù di passaggio a carico dei mapp. 317, 318 e 319, costituita con atto a ministero Notaio Giorgio Cariani di Vignola (MO) in data 6 dicembre 2010, repertorio n. 79.709/33.138, debitamente registrato, trascritto a Modena in data 22 dicembre 2010 al n. 20.858 part.;
- 4) sentenza di apertura della procedura di liquidazione giudiziale, trascritto a Modena in data 12 luglio 2023 al n. 14.893 part., emessa dal Tribunale di Modena in data 18 maggio 2023 repertorio n. 64/2023.

I.6 Indagini urbanistiche

Sulla scorta del certificato di destinazione urbanistica rilasciato ai sensi dell'Art. 30, comma 3 del D.P.R. 380 in data 06.06.2001 dal comune di Marano sul Panaro, **in base allo strumento urbanistico vigente**⁵⁹, i beni sono costituiti da terreni, parte agricoli e parte edificabili, aventi la seguente classificazione:

- Foglio 19, Particelle 52-267-268: zona "ARP – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (R.U.E. CAPO 4.6. territorio rurale – art. 4.6.3 – 4.6.6, L.R. 20/2000 art. A-18 e ss.mm.ii., P.S.C. art. 13.3)";
- Foglio 19, Particella 76: parte in zona "ARP – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (R.U.E. CAPO 4.6. territorio rurale – art. 4.6.3 – 4.6.6, L.R. 20/2000 art. A-18 e ss.mm.ii., P.S.C. art. 13.3)", parte in zona "AVN – Ambiti agricoli di valore naturale e ambientale (R.U.E. CAPO 4.6. territorio rurale – art. 4.6.2 – 4.6.6, L.R. 20/2000 art. A-17 e ss.mm.ii., P.S.C. art. 13.2)" e parte in zona "elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità (P.S.C. CAPO II tutela dei versanti e sicurezza idrogeologica – art. 2.1)";
- Foglio 19, Particella 102: zona "AUC.4 – Tessuti insediativi dei centri minori caratterizzati

⁵⁹ Piano Strutturale Comunale approvato con deliberazione di C.C. n° 2 in data 21.01.2015.

dalla scarsa presenza di spazi ed attrezzature;

- Foglio 19, Particelle 219-221-227-319: zona "AUC.4 – Tessuti insediativi dei centri minori caratterizzati dalla scarsa presenza di spazi ed attrezzature collettive (R.U.E. CAPO 4.2. ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali, L.R. 20/2000 art. A-4, A-10)";
- Foglio 19, Particella 347: zona "ARP – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (R.U.E. CAPO 4.6. territorio rurale – art. 4.6.3 – 4.6.6, L.R. 20/2000 art. A-18 e ss.mm.ii., P.S.C. art. 13.3)", parte in zona "AVN – Ambiti agricoli di valore naturale e ambientale (R.U.E. CAPO 4.6. territorio rurale – art. 4.6.2 – 4.6.6, L.R. 20/2000 art. A-17 e ss.mm.ii., P.S.C. art. 13.2)", parte in zona "AUC.4 – Tessuti insediativi dei centri minori caratterizzati dalla scarsa presenza di spazi ed attrezzature collettive (R.U.E. CAPO 4.2. ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali, L.R. 20/2000 art. A-4, A-10)", parte in zona "AUC.6 – Sub-ambiti soggetti a piani attuativi vigenti, in fase di consolidamento (R.U.E. CAPO 4.2. ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali, L.R. 20/2000 art. A-4, A-10)", parte in zona "AAP – Ambiti agricolo periurbano (R.U.E. CAPO 4.6. territorio rurale – art. 4.6.5 – 4.6.6, L.R. 20/2000 art. A-20 e ss.mm.ii., P.S.C. art. 13.5)" e parte in zona "elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità (P.S.C. CAPO II tutela dei versanti e sicurezza idrogeologica – art. 2.1)";
- Foglio 22, Particella 58: parte in zona "ARP – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (R.U.E. CAPO 4.6. territorio rurale – art. 4.6.3 – 4.6.6, L.R. 20/2000 art. A-18 e ss.mm.ii., P.S.C. art. 13.3)" e parte in zona "elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità (P.S.C. CAPO II tutela dei versanti e sicurezza idrogeologica – art. 2.1)".

In particolare, i terreni edificabili sono soggetti ad intervento diretto sulla base dei seguenti parametri principali:

- $U_f = 0,30 \text{ mq/mq}$
- Lotto minimo per le funzioni principali: $SF = 500 \text{ mq}$;
- Lotto minimo per funzioni accessorie all'uso principale: $SF = 200 \text{ mq}$ con $S_a = U_f \times SF$, con vincolo di pertinenzialità rispetto all'uso principale;
- altezza massima degli edifici: 2 piani fuori terra e comunque non oltre m. 7,00.

Ciò detto, si evidenzia come sia stata promulgata dal Presidente della Regione Emilia Romagna e pubblicata sul Bollettino ufficiale n. 340, la legge regionale n. 24 del 21 dicembre 2017 (Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio) che costituisce la nuova legge urbanistica regionale entrata in vigore il 01 gennaio 2018.

Da suddetta data i Comuni avevano tre anni di tempo per avviare il procedimento di approvazione del nuovo Piano urbanistico generale (PUG), ed ulteriori due anni per completarlo,

sostituendo gli attuali strumenti urbanistici. A seguito della pandemia il termine per l'approvazione del nuovo PUG è stato poi procrastinato di un anno, con conseguente analogo slittamento delle tempistiche conseguenti⁶⁰.

Nonostante i termini sopra scanditi, alla data di verifica presso la PA, il comune di Marano sul Panaro non aveva ancora neppure adottato il nuovo PUG, che è stato invece solamente assunto⁶¹ e pubblicato, con termine per la formulazione di osservazioni fissato per il 15.09.2023, con previsione di procedere all'adozione e successiva approvazione nel corso del 2024.

Con l'approvazione del nuovo PUG, perderanno efficacia tutte le previsioni dei vecchi piani (PRG o PSC/POC/RUE) che prevedano l'espansione del territorio urbanizzato (esistente al 01 gennaio 2018)⁶².

A tal proposito si deve evidenziare che una parte del Lotto in esame, ricade comunque all'interno del perimetro del territorio urbanizzato come da stralcio planimetrico riportato nella pagina successiva, da cui si evince che tale porzione viene identificata, nel PUG assunto, come **zona T.2 - Tessuti insediativi dei centri minori**.

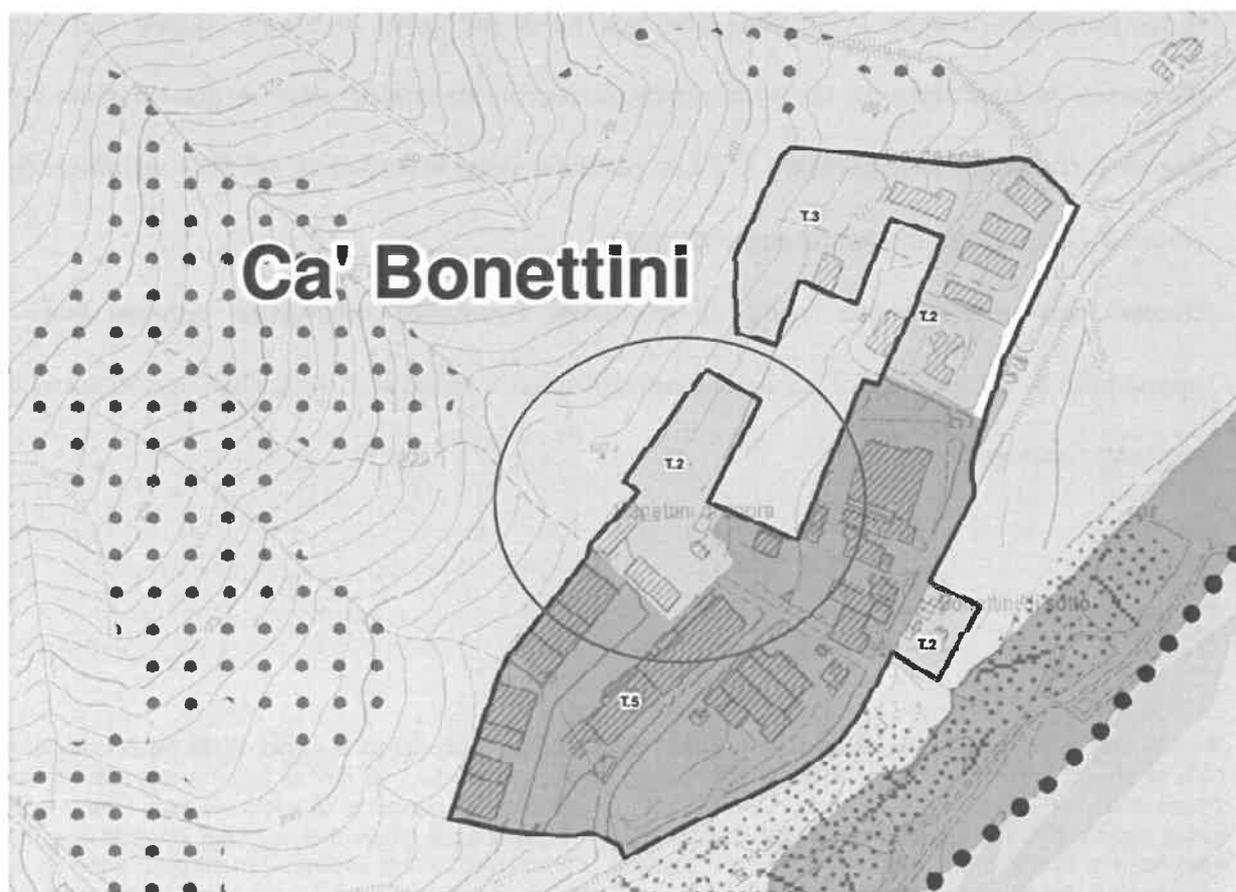
Qualora non intervengano modifiche al nuovo strumento urbanistico durante l'iter di approvazione, nelle aree T.2 saranno ammessi nuovi interventi in lotti liberi nel rispetto dei seguenti parametri:

⁶⁰ Lo scopo della nuova legge regionale è quello di contenere il consumo di suolo, tanto da abbattere del 60% le attuali previsioni urbanistiche passando, secondo le stime, dai 250 km² di espansione previsti dagli attuali strumenti urbanistici a un massimo di 70 km². In particolare il consumo di suolo per ogni Comune non dovrà superare il 3% del territorio urbanizzato (oggi è l'11%) e sarà consentito solo per progetti capaci di sostenere lo sviluppo e l'attrattività del territorio come i nuovi insediamenti produttivi mentre saranno esclusi dal limite i nuovi insediamenti residenziali legati a interventi di rigenerazione urbana in territori già urbanizzati o di edilizia sociale.

⁶¹ Con delibera di giunta n. 48 del 21.06.2023.

⁶² Come si vedrà comunque, nella documentazione tecnica di assunzione del PUG, l'area soggetta a P.P.I.P. è stata inserita all'interno del territorio urbanizzato e quindi, al completamento dell'iter, dovrebbe mantenere la sua vocazione edificatoria, pur modificandone le relative potenzialità.

- Lotto minimo per funzione abitativa: 700 mq.
 - Lotto minimo per altre funzioni: 900 mq.
 - Altezza massima: $\leq 7,5$ m. (2 piani f.t).
 - Numero massimo unità immobiliari: 4 UI in lotto con 700 mq di SF;
5 UI in lotto con $700 \text{ mq} < \text{SF} \leq 1000 \text{ mq}$;
con $\text{SF} > 1000 \text{ mq}$ obbligo di PdC convenzionato*
- * numero di UI e altri parametri urbanistico-edilizi definiti in sede di PdC convenzionato.
- Dimensione minima UI abitativa: 70 mq. di SU.
 - Superficie accessoria SA: max 70% SU.
- (con un minimo, per ogni unità immobiliare, non inferiore a 25 mq di superficie da destinare ad autorimes-
sa e ulteriori locali accessori. La SA eventualmente eccedente il 70% della Su è conteggiata come SU in se-
de di titolo abilitativo)*
- Superficie permeabile minima: con $\text{SF} \leq 1.000 \text{ mq.}$: 40% (di cui almeno il % 30 a sup. verde);
con $\text{SF} > 1000 \text{ mq.}$: obbligo di PdC convenzionato.
 - In alternativa alla Superficie permeabile minima: $\text{RIE} \geq 4$.



A parere di chi scrive, nelle more dell'approvazione del PUG, l'area in esame potrebbe

comunque essere edificata secondo le previsioni dei vigenti PSC e RUE, mediante intervento diretto con presentazione di Permesso di Costruire⁶³, eventualmente previa stipula di convenzione, se ritenuta necessaria dalla PA e ciò sulla scorta di quanto previsto dall'art. 4, comma 7, lett. b), L.R. n. 24/2017⁶⁴.

Si segnala infine che risulta complicato accertare l'effettiva consistenza di superficie territoriale ricadente all'interno del comparto edificabile poiché, allo stato attuale, suddetta determinazione può avvenire esclusivamente in via orientativa mediante sovrapposizione cartografica planimetrica di mappa catastale e strumento urbanistico, con successivo sviluppo delle superfici soggette ad alterazioni per adeguamenti di scala degli elaborati stessi. Sulla base di tali presupposti, si può ipotizzare **in via presuntiva e non vincolate**, che l'area ricadente all'interno del comparto edificabile possa essere indicativamente assunta in circa mq 3.000,00.

In ogni caso, **richiamando integralmente quanto espresso al precedente Cap. 3.1, si precisa ulteriormente che rimane a carico del futuro acquirente qualsiasi tipo di verifica circa le reali potenzialità dell'area e le concrete possibilità di attuazione sino all'approvazione ed anche ad avvenuta approvazione del PUG.**

I.7 Conformità urbanistica e catastale

Il sopralluogo eseguito ha permesso di rilevare la presenza di diversi manufatti di varia natura (baracche, tettoie, tendoni, ecc...) posizionate nella parte sud-est della Part. 347 che risultano

⁶³ Con la precisazione che dalla pubblicazione della delibera di approvazione del PUG, ai sensi dell'art. 27 della LR 24/2017, ai titoli abilitativi è richiesta la doppia conformità agli strumenti urbanistici, vigente PSC-POC-RUE e PUG adottato. Prima dell'entrata in vigore del PUG, in allegato ai titoli edilizi che verranno presentati, è richiesta dunque, la relazione di asseverazione del progettista alla doppia conformità agli strumenti urbanistici, vigente PSC-POC-RUE e PUG adottato. La mancata allegazione della relazione comporta la comunicazione di inefficacia per le Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverate (CILIA) e le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (SCIA) e la comunicazione di improcedibilità per le richieste di Permesso di Costruire.

⁶⁴ Sono ammessi, tra gli altri, gli interventi diretti di nuova costruzione, laddove la disciplina urbanistica abbia previsto la trasformazione, sempre all'interno del territorio urbanizzato, dei lotti residui di lottizzazioni non completate, ovvero di aree di completamento o marginali, ecc. In detti casi l'intervento, subordinato al rilascio di permesso di costruire, potrà essere convenzionato laddove il privato debba assumere specifici impegni per la realizzazione di opere funzionali al collegamento dei nuovi insediamenti alle dotazioni, reti e servizi urbani.

prive di legittimazione urbanistica e neppure accatastate e che dovranno essere oggetto di rimozione.

Di tale circostanza si terrà debita considerazione applicando una svalutazione forfettaria al momento della stima.

I.8 Sviluppo delle superfici

La superficie territoriale delle aree, così come dedotta su base catastale, e la superficie commerciale della cabina elettrica, per il cui computo si richiama quanto esposto al precedente capitolo 4.0, risultano essere riepilogate come segue.

Titolarità	Lotto	Destinazione - Qualità	Fg.	Part.	Sub.	Piano	ST (mq)	ST per Qualità (mq)		
1/1	I	Terreni - seminativo irriguo arborato	19	52		T	4060	160.588,00		
			19	219		T	257			
			19	221		T	122			
			19	227		T	315			
			19	267		T	43			
			19	268		T	43			
			19	319		T	2538			
		19	347		T	153210				
		Terreni - bosco ceduo	19	76		T	48531	49.865,00		
			22	58		T	1334			
Terreno - area fabbricato demolito	19	102		T	10	10,00				
Totale superficie territoriale								210.463,00		
Titolarità	Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SL (mq)	Coeff.	SC (mq)	
1/1	I	Cabina elettrica	19	255		T	10	1,00	10,00	
		Area pertinenziale					60	0,10	6,00	
		Totale superficie commerciale cabina elettrica e pertinenze								16,00

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.

I.9 Stima dei beni

Alla luce del criterio di stima utilizzato già ampiamente descritto al precedente capitolo 3.0 ed in considerazione delle condizioni generali di vendita tipiche delle procedure concorsuali,

sinteticamente riassunte al capitolo 3.1 e che si intendono qui integralmente richiamate, le indagini effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori di riferimento:

- €. 0,95 / €. 1,40 al mq di superficie territoriale per l'area⁶⁵.

Tenuto conto di tutto quanto indicato in relazione, nonché trattandosi di procedura di liquidazione giudiziale, lo scrivente ritiene quindi di giungere alla seguente valutazione:

LOTTO I – Terreno in parte edificabile e cabina elettrica in Marano sul Panaro, via Cà Bonettini								
Lotto	Destinazione - Qualità	Fg.	Part.		ST (mq)		€ / mq	Valutazione
I	Terreno agricolo con porzione ricadente all'interno di comparto edificabile T.2	19	52	319	210.463,00		0,95	199.939,85
		19	219	347				
		19	221	76				
		19	227	58				
		19	267	102				
		19	268					
Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	€ / mq	Valutazione
I	Cab. elettrica e area pert.	19	255		T	16,00	-	-
	Valutazione parziale (pre arrotondamento)							199.939,85
	VALUTAZIONE FINALE							200.000,00

⁶⁵ Stante la particolare situazione urbanistica si è ritenuto corretto procedere ad individuare un valore unitario per terreni agricoli e porzione ricadente all'interno del comparto edificabile T.2.

LOTTO L – Area residuale in Marano sul Panaro

L.1 Identificazione catastale

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

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	MARANO SUL PANARO(MO) VIA CA' BONETTINI Piano T	19	177	6	Cat.F/1		25 m2	Euro:

L.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi della piena ed intera proprietà di un'area urbana posta nel comune di Marano sul Panaro (Mo), con accesso da via Cà Bonettini, nelle immediate vicinanze della SP4 (Fondovalle), circa 2 km a sud-ovest del centro storico locale.

Tale bene corrisponde ad un piccolo terreno di circa 25 mq, indicativamente cerchiato con colore rosso nella foto sotto riportata, che, in base a semplice sovrapposizione tra documentazione catastale e foto satellitare, sarebbe oggi adibito in parte a viabilità pubblica costituita da via Cà Bonettini ed in parte "inglobata" dall'area cortiliva di cui al Sub. 8 della Part. 177, di proprietà di soggetti terzi.



L.3 Provenienza e pregiudizievoli

In base alla certificazione ventennale notarile redatta dal Notaio Guido Vellani, che si intende qui integralmente richiamata, i beni in esame sono pervenuti all'attuale proprietà a seguito di atto di permuta a ministero Notaio Giorgio Cariani in data 5 aprile 2007, repertorio n. 73.938/29.488, trascritta a Modena in data 19 aprile 2007 al n. 8.619 part.

Sui beni, accessori e pertinenze, non risultano privilegi, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, oneri reali, servitù passive, ad eccezione di:

1) sentenza di apertura della procedura di liquidazione giudiziale, trascritto a Modena in data 12 luglio 2023 al n. 14.893 part., emessa dal Tribunale di Modena in data 18 maggio 2023 repertorio n. 64/2023.

L.4 Stima dei beni

Si ritiene che tale dovrà essere oggetto di cessione gratuita alla PA e che, comunque, non abbia alcuna appetibilità commerciale ragione per cui l'eventuale vendita della stessa non potrebbe generare effetti positivi per la presente procedura.

In considerazione di tutto quanto indicato in relazione, lo scrivente ritiene quindi di giungere alla seguente valutazione:

LOTTO L – Area residuale in Marano sul Panaro								
Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	ST (mq)	€ / mq	Valutazione
L	Area urbana	19	177	6	T	25,00	0,00	0,00 €

7.0

RIEPILOGO VALUTAZIONI

Le risultanze delle valutazioni riportate all'interno del presente elaborato vengono di seguito sintetizzate.

RIEPILOGO VALUTAZIONI	
Descrizione	Valutazione
LOTTO A1 – Magazzino in Marano sul Panaro, via delle Cince n. 85	148.000,00 €
LOTTO A2 – Appartamento in Marano sul Panaro, via delle Cince n. 37	76.950,00 €
LOTTO A3 – Ufficio in Marano sul Panaro, via delle Cince n. 37	50.200,00 €
LOTTO A4 – Ufficio in Marano sul Panaro, via delle Cince n. 37	48.800,00 €
LOTTO A5 – Appartamento in Marano sul Panaro, via delle Cince n. 37	71.535,00 €
LOTTO A6 – Appartamento in Marano sul Panaro, via delle Cince n. 37	79.950,00 €
LOTTO A7 – Quota di 456/1000 di tettoia in Marano sul Panaro, via delle Cince n. 85	8.160,00 €
LOTTO B1 – Appartamento in Marano sul Panaro, via Cà Bonettini n. 72	61.750,00 €
LOTTO B2 – Appartamento in Marano sul Panaro, via Cà Bonettini n. 72	57.000,00 €
LOTTO C1 – Appartamento in Marano sul Panaro, via Cà Bonettini n. 66	57.000,00 €
LOTTO C2 – Appartamento in Marano sul Panaro, via Cà Bonettini n. 66	57.000,00 €
LOTTO D1 – Appartamento ed autorimessa in Marano sul Panaro, via Cà Bonettini	61.000,00 €
LOTTO D2 – Appartamento in Marano sul Panaro, via Cà Bonettini n. 60	60.200,00 €
LOTTO E – Capannone in Marano sul Panaro, via Cà Bonettini n. 54-56	382.000,00 €
LOTTO F1 – Appartamento ed autorimessa in Marano sul Panaro, via Cà Bonettini n. 224	67.250,00 €
LOTTO F2 – Autorimessa in Marano sul Panaro, via Cà Bonettini n. 222/224	5.000,00 €
LOTTO F3 – Autorimessa in Marano sul Panaro, via Cà Bonettini n. 222/224	5.000,00 €
LOTTO F4 – Autorimessa in Marano sul Panaro, via Cà Bonettini n. 222/224	10.000,00 €
LOTTO F5 – Autorimessa in Marano sul Panaro, via Cà Bonettini n. 222/224	5.000,00 €
LOTTO F6 – Autorimessa in Marano sul Panaro, via Cà Bonettini n. 222/224	5.000,00 €
LOTTO F7 – Autorimessa in Marano sul Panaro, via Cà Bonettini n. 222/224	10.000,00 €
LOTTO G – Rimessa con impianto fotovoltaico in Marano sul Panaro, via Cà de Lolli	131.320,00 €
LOTTO H – Edificio al grezzo e terreno in parte edificabile in Marano s/P, via Cà de Lolli	338.000,00 €
LOTTO I – Terreno in parte edificabile e cabina elettrica in Marano s/P, via Cà Bonettini	200.000,00
LOTTO L – Area residuale in Marano sul Panaro	0,00 €
VALUTAZIONE COMPLESSIVA	1.996.115,00 €

Ad evasione dell'incarico ricevuto e ringraziando per la fiducia accordata, il sottoscritto rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Modena, 09 aprile 2024

Il Tecnico

Geom. Matteo Gaddi

