

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

SEZIONE LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

* * *

LOTTO DUE

La Curatrice in oggetto, autorizzata dal Giudice Delegato, nominava perito stimatore immobiliare ----- e gli conferiva l'incarico di adeguare all'attuale i dati e i valori relativi alla perizia di stima già depositata dei beni afferenti il Lotto 1 della Liquidazione Giudiziale n. ----- del Tribunale di Bologna " ---- -, e più specificatamente i cespiti di Novi di Modena, come meglio sotto identificati e descritti.

Via Carducci 24
Novi di Modena (MO)
N.C.E.U.
Fgl. 60 Map. 12 Sub. 6 (produttivo)
Fgl. 60 Map. 12 Sub. 7 (appartamento)

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti ipotecari catastali, aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, aver avuto i necessari contatti con l'ufficio tecnico di Novi di Modena (MO) e l'Agenzia del Territorio (Catasto fabbricati), espone quanto segue:

* * *

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in considerazione, specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- VINCOLI E ONERI-ESISTENZA DI PARTI COMUNI/SERVITU'
- CONFINI
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI

- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONFORMITA' IMPIANTI
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- STIMA DEI BENI

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**LOTTO N. 2**

Comune di Novi di Modena (MO), frazione di Rovereto sul Secchia, Via Carducci n. 24 – Proprietà per la quota di ½ di fabbricato urbano da cielo a terra con circostante area cortiliva di oltre 2200 mq catastali, costituita da un laboratorio al piano terra di circa mq. 2400 con uffici di circa mq. 195 e da un appartamento al piano terra/primo con ingresso indipendente e composto da cucina, soggiorno-pranzo, tre camere, due bagni e disimpegno di circa mq. 120 e terrazzo di circa mq. 21.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

N.C.E.U. del Comune di Novi di Modena (MO) beni intestati a:

----- – proprietà per ½

----- – proprietà per 1/2

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
--------	-------	-----	-----------	----	------	-----	-------	--------

60	12	6	Via Giosuè Carducci n. 24		D/7			20.810,00
			piano: T;					
60	12	7	Via Giosuè Carducci n. 24		A/2	2	6,5 vani	520,33
			piano: T-1;					

L'area sulla quale sorge il fabbricato e quella circostante risultano distinte al Catasto Terreni del Comune di Novi di Modena con il foglio 60, mappale 12, di mq. 4.795.

In data anteriore al ventennio il suddetto fabbricato risultava distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Novi di Modena con il foglio 60, mappale 12 sub 3 (area cortiliva comune), sub 4 (laboratorio) e sub 5 (abitazione);
- con denuncia presentata per frazionamento e fusione in data 30 gennaio 2019 pratica n. MO0008030 le suddette unità immobiliari sono state soppresse e sostituite dalle unità distinte con il foglio 60 mappale 12 sub 6 e 7.

VINCOLI E ONERI - ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Sono comprese nella vendita tutte le relative pertinenze, accessioni, comunioni, usi, diritti e servitù sia attive che passive se e queste vi siano e purché abbiano ragione legale di esistere, nonché gli infissi, seminfissi ed ogni impianto con gli oneri e le servitù attive e passive di qualsiasi specie se e come esistono.

CONFINI

In confine con strada pubblica, salvo altri.

PROPRIETÀ

----- — proprietà per 1/2

----- – proprietà per 1/2

PROVENIENZA DEL BENE

In data anteriore al ventennio il fabbricato in oggetto era di titolarità in ragione di ½ (un mezzo) ciascuna delle Società ----- e ----- in virtù di atto di assegnazione di beni sociali ai sensi dell'art. 13 comma 5 della legge 28/1999 a rogito dottor -----, in data 29 giugno 1999 repertorio n. -----, trascritto a Modena in data 30 luglio 1999 ai nn. -----;

- con verbale di assemblea del Notaio ----- in data 27 settembre 2004 repertorio n. -----, non risultante trascritto, la ----- ha deliberato la trasformazione da società a responsabilità limitata in società per azioni modificando anche la denominazione sociale in -----

- con verbale di assemblea del Notaio ----- in data 14 dicembre 2017 repertorio n. -----, trascritto a Modena il giorno 11 gennaio 2018 al n. ----- la ----- ha deliberato la trasformazione da società per azioni a società a responsabilità limitata assumendo la denominazione ----- (si precisa che la trascrizione riporta erroneamente la quota di possesso della società ----- in 1/1 anziché 1/2).

Si precisa che la residua quota di 1/2 dei beni in oggetto è di titolarità della ----- (vedi Relazione notarile allegata)

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **dichiarazione di apertura della liquidazione giudiziale** trascritta a Modena il 15 gennaio 2024 ai n. ----- a favore ----- ed a carico di -----

ISCRIZIONI

- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** iscritta a Modena il **4 febbraio 2022 ai n. -----** per la somma di euro 624.887,30

a favore: AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE, con sede in

Roma, codice fiscale: 03756881002, con domicilio ipotecario eletto in

Bologna Via Svampa n. 11

a carico: -----; **oggetto:** quota di 1/2 del bene distinto con il foglio 60 mappale

12 sub 6

ipoteca giudiziale iscritta a Modena in data 28/11/2024 al n. ----- per euro

126.743,17 a carico della predetta ----- e a favore della ----- a garanzia di un

debito di euro 92.839,52;

ipoteca giudiziale iscritta a Modena in data 03/04/2025 al n. ----- per euro

15.835,90 a carico della predetta ----- e a favore del -----, a garanzia di un

debito di euro 15.835,90;

trascrizione a Modena in data 07/05/2025 al n. -----, atto ricevuto dal notaio

----- in data 08/04/2025, rep. n. -----, portante vendita da parte della società --

--- a favore del sig. ----- della quota di 1/2 sull'immobile.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro o IVA a seconda della

tassazione vigente al momento della vendita.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Per gli immobili oggetto di perizia, facenti parte di un fabbricato costruiti in

data **successiva** al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Novi (MO)

risultano rilasciate le seguenti pratiche edilizie.

- Pratica edilizia N. 1652 P.G.3717 del 19/08/1976 (costruzione di laboratorio e civile abitazione)
- Licenza di costruzione N. 1652/B del 19/08/1976 (laboratorio)
- Concessione edilizia N. 1652/A P.G. 470/78 del 02/02/1978 (costruzione

tettoia)

- Concessione edilizia P.G. 1652/C del 27/12/1978 (costruzione tettoia)
- Concessione edilizia P.G. 2104 del 02/07/1982 (fabbricato artigianale)
- Concessione edilizia N. 113/85 P.G. 258/85 del 14/10/1985 (costruzione laboratorio)
- Concessione edilizia N. 258/85 P.G. 6911/85 (variante alla 113/85)
- Concessione N. 83/86 P.G. 7366 del 24/11/85 (ampliamento)
- Concessione N. 212/86 P.G. 6403 (Variante alla Concessione N. 83/86)
- Abitabilità collegata alla concessione 83/86 rilasciata il 17/07/1987
- Concessione N. 165/87 P.G. 2580/87 (costruzione di recinzione stradale)
- Concessione N. 40/88 P.G. 1225/88 (costruzione di recinzione e marciapiede)
- Concessione edilizia a Sanatoria P.G. 9450 del 18/10/2002
- S.C.I.A. N.102/2016 P.G. 731/16 del 28/04/2016 (demolizione e ricostruzione)
- S.C.I.A. N. 21/2019 P.G. 3378 del 05/03/2019 (variante alla S.C.I.A. N.2016/102)
- Agibilità N. 27/2019 P.G. 3378 del 05/03/2019

Dal confronto fra lo stato licenziato e lo stato di fatto rilevato, si sono riscontrate piccole difformità nella distribuzione interna dell'appartamento al piano primo e degli uffici al piano terra. Inoltre, nel secondo settore del capannone, è stato realizzato un "blocco operativo" delimitato da pannelli mobili in parte vetrati e non è stata realizzata la chiusura in muratura prevista per il vano da destinarsi a officina.

Sarà possibile procedere alla regolarizzazione mediante la predisposizione di

pratica edilizia a sanatoria. Il costo della regolarizzazione in questo caso è quantificato all'attualità in circa € 1.000,00 per oblazione oltre ai diritti di segreteria e le spese tecniche. In sede della stima si è tenuto conto dell'onere per il ripristino della conformità edilizia.

L'aggiudicatario dovrà farsi carico degli oneri e delle spese per il ripristino della legittimità, (pratica edilizia a sanatoria, abitabilità e nuovo accatastamento) sollevando ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo. In sede di stima si è tenuto conto dell'onere per la sopracitata richiesta.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Attualmente l'immobile è occupato come di seguito specificato:

Contratto di locazione ad uso commerciale transitorio alla società ----- dal 01/11/2025 al 31/10/2026 con canone per l'intero periodo di un anno pari a € 21.600,00 senza deposito cauzionale, corrisposto in rate mensili anticipate di € 1.800,00. Il contratto è riferito a porzione del sub 6 come specificato su planimetria allegata al contratto stesso (porzione nord del laboratorio inclusi i servizi e gli spogliatoi). Il contratto è stato registrato all'Agenzia delle Entrate di Carpi al n. ----- in data 07/11/2025.

Contratto di locazione ad uso commerciale transitorio alla società ----- dal 01/11/2025 al 31/10/2026 con canone per l'intero periodo di un anno pari a € 21.600,00 senza deposito cauzionale, corrisposto in rate mensili anticipate di 1.800,00. Il contratto è riferito a porzione del sub 6 come specificato su planimetria allegata al contratto stesso (porzione sud del solo capannone uso laboratorio, esclusi gli uffici e il vano identificato in planimetria catastale come "sala campionaria"). Il contratto è stato registrato all'Agenzia delle

Entrate di Carpi al n.----- il 07/11/2025.

Non risultano locazioni sulla parte del sub. 6 formata dai vani ad uso ufficio posti sul lato meridionale dello stabile nè risultano locazioni sul sub. 7 (appartamento).

Il canone, alla luce dell'art. 2923 c.c. 3 comma, si ritiene congruo.

Ai fini della presente stima il bene verrà considerato libero al decreto di trasferimento in quanto la scadenza dei contratti, considerando i tempi della procedura, sarebbe molto prossima alla ipotetica data di trasferimento della proprietà.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di stima è inserito nella zona artigianale/produttiva posta a sud della frazione di Rovereto sulla Secchia a circa 5 km dal comune di Novi di Modena, in zona sufficientemente servita da mezzi pubblici e servizi anche se non vicina alle vie di grande comunicazione (autostrada A22 casello di Carpi a Km. 14 , Casello di Reggiolo Rolo , 20 km)

Il fabbricato è stato edificato in data successiva al 1° settembre 1967, costruito su un lotto, completamente recintato, di circa 4795 mq catastali, circondato su tutti i lati da un'area cortiliva esclusiva asfaltata, recintata con rete metallica e fornita di più cancelli carrabili scorrevoli in metallo sulle vie Carducci e Foscolo. E' costituito da due corpi di fabbrica adiacenti: uno, di due piani fuori terra coperto da un tetto in laterizi ad uso uffici e alloggio custode, l'altro, di un solo piano fuori terra, con struttura in calcestruzzo armato e tetto a capriate adibito a capannone/laboratorio.

L'edificio si presenta in ottime condizioni di manutenzione per la parte anteriore (uffici e alloggio custode) in quanto interamente rivisti nel 2016,

mentre la parte operativa è in stato normale, con caldaia e impianti elettrici funzionanti ma datati.

La parte operativa del capannone, composto da due corpi di fabbrica affiancati, entrambi con struttura portante a pilatri, travi e capriate in c.a., con aperture finestrate sia in parete che in copertura. E' fornito di sette portoni alti circa 4 mt con ante scorrevoli in metallo per la movimentazione delle merci ed è suddiviso internamente in:

- Due grandi laboratori
- Una officina
- Due spogliatoi con due bagni
- Una sala campionaria
- Disimpegno

La parte del capannone in aderenza agli uffici è caratterizzata da altezze sotto trave di m. 4.25, mentre l'altra porzione è controsoffittata ad altezza m. 3,93.

All'interno di quest'ultimo locale è presente un "box uffici" delimitato da pannelli in arredo in legno/vetro non presente nelle autorizzazioni urbanistiche né nella planimetria catastale.

La zona degli uffici, inserita in un corpo di fabbrica in muratura a due piani, con tetto a falda e prospiciente la Via Carducci, è suddivisa in

- quattro uffici
- un bagno con disimpegno
- due archivi

I locali di servizio e gli uffici hanno un'altezza interna di circa mt. 3,00.

Gli uffici sono pavimentati in ceramica, mentre il magazzino è pavimentato in battuto di cemento. Le finestre sono con vetro camera prive di tapparelle o

altro sistema di oscuramento. Le porte sono in legno tamburato. Le pareti divisorie interne sono in muratura/laterizio, intonacate e tinteggiate.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sono autonomi. Le finiture e lo stato di manutenzione della zona produttiva sono sufficienti mentre quelle della zona uffici, buone.

Al piano primo della palazzina uffici, con accesso autonomo dal piano terreno, è presente una unità immobiliare destinata al custode comprendente i seguenti

vani:

- Ingresso su corridoio
- Due bagni
- Cucina
- Soggiorno-pranzo
- Tre camere
- Terrazzo

I locali sono pavimentati in ceramica ed hanno un'altezza interna di circa mt. 3,00. Il bagno e la cucina hanno rivestimenti in ceramica. Le finestre sono in alluminio - con vetro camera e provviste di tapparelle in pvc. Le porte sono in legno tamburato. Le pareti divisorie interne sono in muratura/laterizio, intonacate e tinteggiate.

Il riscaldamento e produzione di acqua calda sono autonomi con boiler a gas con termosifoni in alluminio. Le finiture e lo stato di manutenzione sono buoni.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sono autonomi. Le finiture e lo stato di manutenzione sono buoni.

CONFORMITA' IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità sui restanti impianti e di farsi carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Le unità immobiliari sono dotate di Attestato di Prestazione Energetica: il subalterno 6 ha un attestato registrato in data 11/07/2019, codice identificativo n. -----, numero di accreditamento -----, valevole sino al giorno 11/07/2029, in cui si attesta che l'unità è posta in Classe Energetica A4; il subalterno 7 ha un attestato registrato in data 11/07/2019, codice identificativo n. ----- numero di accreditamento -----, valevole sino al giorno 11/07/2029, in cui si attesta che l'unità è posta in Classe Energetica A4.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La consistenza commerciale è stata determinata con metodo abitudinario, computando l'intero spessore dei muri interni ed esterni di pertinenza e per metà lo spessore di confine con altre unità o parti comuni.

Con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle norme censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione all'art. 3 commi 154-155 della legge 23 dicembre 1996 n. 662" ed in particolare l'Allegato "C": Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a

destinazione ordinaria (gruppi R,P.T), la superficie commerciale è stata determinata computando:

- Per intero la superficie dell'immobile, pari alla somma delle superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali con spessore massimo fino a cm. 50
- Per il 50% della superficie dei vani principali collocati al piano ultimo (attico) aventi altezza utile da ml. 1,50 a ml. 2,02 e comunicanti con i vani di cui al punto precedente
- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre proprietà e/o unità immobiliari se esistenti
- Per il 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali cantine, soffitte e simili qualora comunicanti con i vani di cui al punto precedente:
- Per il 25% per la superficie degli accessori indiretti non comunicanti con i locali principali
- Per il 30% fino a mq. 25 e 10% per la quota eccedente per le superfici dei balconi, terrazzi e simili, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali
- Per il 15% fino a 25 mq. e 5% per la quota eccedente qualora le superfici dei balconi, terrazze e simili, non siano comunicanti coi vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili
- La superficie dei locali principali ed accessori, ovvero le porzioni di superficie aventi altezza utile inferiore a ml. 1,50, non è computata.
- La superficie della particella di terreno è stata ricavata dalla visura

catastale

Le superfici commerciali ragguagliate /catastali dei beni in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, sono:

Piena proprietà

Laboratorio	circa mq. 2.200,00
-------------	--------------------

Uffici	circa mq. 195,00
--------	------------------

Appartamento	circa mq. 126,00
--------------	------------------

STIMA DEL BENE

Criterio di stima adottato: per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto, ovvero *sintetico-comparativo*.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Fallimentare.

In caso di vendita forzata del bene, lo scrivente dopo avere determinato il valore di mercato della proprietà pignorata, ha adeguato e corretto la stima

applicando una riduzione pari al 16% del valore presunto di mercato causa la mancanza di garanzia per i vizi, la necessaria regolarizzazione urbanistico-edilizia (i cui costi sono però già detratti), la necessità di migliorare l'appetibilità del bene e rendere più competitiva la gara.

Visti i valori rilevabili dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, sentiti gli operatori in zona, si esprimono i seguenti valori:

Laboratorio	€.	483.000,00
-------------	----	------------

Uffici	€.	117.000,00
--------	----	------------

Appartamento	€.	90.000,00
--------------	----	-----------

VALORE COMM. DELL'INTERO LOTTO	€.	690.000,00 *
---------------------------------------	-----------	---------------------

VALORE COMM. A BASE D'ASTA INTERO (-16%)	€.	580.000,00 *
---	-----------	---------------------

(euro cinquecentoottantamila /00)

VALORE COMM. QUOTA PERT. FALLIMENTO ½	€.	345.000,00*
--	-----------	--------------------

VALORE COMM. BASE ASTA QUOTA FALL. ½	€.	290.000,00*
---	-----------	--------------------

(euro duecentonovantamila/00)

(*valore netto, già detratto dei costi di regolarizzazione urbanistica)

La porzione di fabbricato oggetto di procedura fallimentare è stata stimata nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava alla data del sopralluogo dell'Ausiliario del Giudice con metodo del raffronto.

Si precisa che la stima è sempre a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto hanno un significato puramente indicativo, poiché il più probabile valore di mercato scaturisce da considerazioni complessive e compensative di tutto quanto lo scrivente ha osservato e rilevato, anche eventualmente non riportato in perizia. Anche l'eventuale presenza di errori aritmetici di calcolo o arrotondamenti

sensibili della consistenza con lo stato di fatto del bene "non alterano il valore complessivo di stima indicato".

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidato, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Bologna, 02 dicembre 2025

IL PERITO STIMATORE IMMOBILIARE

