

**TRIBUNALE ORDINARIO di Modena**

SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

\*\*\*\*\*

**Liquidazione Giudiziale n. 91/2025**

**- OMISSIS -**

Giudice Delegato: Dott. Carlo Bianconi

Curatore: Avv. Ernest Owusu Trevisi

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILI**

Via Leopardi, 3 – 41014 Castelvetro di Modena (MO) cell.: 338 6958889 e-mail:  
va.dema@libero.it pec: valerio.demaria@geopec.it  
P.I. - OMISSIS - C.F. - OMISSIS -

## **RELAZIONE DI STIMA**

### INCARICO

Il sottoscritto Geom. Valerio De Maria, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri di Modena al n. 2402 e all'Albo dei Consulenti Tecnici e Periti presso il Tribunale di Modena, con studio a Castelvetro di Modena (MO) in Via Leopardi n. 3, veniva incaricato di identificare, descrivere e valutare il compendio immobiliare di proprietà della società “- OMISSIS -”, di seguito meglio descritto e suddiviso per lotti al fine di assicurare la maggiore appetibilità dei beni.

\*\*\*\*\*

### SOPRALLUOGHI

Dopo aver effettuato i sopralluoghi del caso, eseguito indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelvetro di Modena (MO) ed ispezioni presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale – Territorio, il sottoscritto perito si è posto nelle condizioni di estendere la seguente relazione di stima.

\*\*\*\*\*

**LOTTO A – Piena proprietà di fabbricato da terra a tetto ad uso civile abitazione e negozio, con circostante area cortiliva esclusiva, posto in Comune di Castelvetro di Modena (MO), frazione Levizzano Rangone, Via della Pace n.ri 19-21-23-25.**

### DESCRIZIONE CATASTALE

La consistenza immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castelvetro di Modena come segue:

Foglio 38

Map.	Sub.	Indirizzo	Piano	Categ.	Cl.	Consist.	Rendita
141	4	Via Bedine n. 31	T	C/1	7	94 mq.	€ 995,21
141	5	Via Bedine n. 31	T	C/6	5	44 mq.	€ 102,26
141	6	Via Bedine n. 31	T	C/6	4	60 mq.	€ 117,75
141	7	Via Bedine n. 31	S1-T-1-2-3	A/2	2	12 vani	€ 960,61

Oltre al mappale 141 sub. 3 – B.C.N.C. corte comune a tutti i sub. del mappale 141, così come meglio specificato nell'elaborato planimetrico prot. n. 10353/88 presentato in data 14/06/1988.

Intestazione attuale degli immobili:

1. - OMISSIS - con sede in Castelvetro di Modena (MO); CF  
- OMISSIS -; proprietà per 1/1.

\*\*\*\*\*

#### PROVENIENZA

La consistenza in esame è pervenuta alla società “- OMISSIS -” con atto di compravendita a ministero Notaio Maria Cristina Rossi di Modena in data 10/03/2008, Repertorio n. 25203/10532, debitamente registrato e trascritto a Modena in data 08/04/2008 al n. 6946 del Registro Particolare, con successiva trascrizione in rettifica in data 21/09/2012 al n. 15028 part.

I patti e gli oneri afferenti agli immobili in esame sono quelli citati e/o riportati nel suddetto atto di provenienza.

\*\*\*\*\*

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Per le formalità ostative a carico dei suddetti immobili si rimanda alla certificazione notarile redatta dal Notaio Anna Laura Bonafini in data 03/10/2025.

\*\*\*\*\*

### CONFINI

La consistenza immobiliare in un sol corpo confina con Via della Pace, ragioni di cui alle particelle 144, 145 e 142 del foglio 38 di Castelvetro di Modena (MO), salvo se altri e più precisi confini.

\*\*\*\*\*

### DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Gli immobili in esame sono liberi da persone, tuttavia in alcuni locali si è rinvenuta la presenza di arredi e suppellettili, oltre a rifiuti edili e materiale isolante di scarto (lana di roccia o similare) verosimilmente derivante dal forno a piano terreno; eventuali oneri di smaltimento e bonifica da porsi a carico dell'aggiudicatario.

\*\*\*\*\*

### REGOLARITÀ EDILIZIA

Per questo capitolo, al fine di rispondere al quesito posto, è stata svolta presso gli Uffici Tecnici del Comune di appartenenza una ricerca indiziale e non sostanziale, non potendo il sottoscritto perito sostituirsi al debitore per regolarizzare le difformità eventualmente riscontrate, riferendo pertanto solamente gli elementi indiziali.

Le opere relative alla costruzione del fabbricato in oggetto sono state iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967.

Successivamente nel detto fabbricato sono state opere e trasformazioni in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Autorizzazione rilasciata dal Sindaco del Comune di Castelvetro di Modena in data 25/07/1988, Prot. n. 3817, Prat. Ed. n. 28/PE/88, per la sistemazione dell'area cortiliva.
- Concessione rilasciata dal Sindaco del Comune di Castelvetro di Modena in data 28/11/1986 con Prot. n. 8927, Pratica n. 99/86, per lavori di ampliamento ed adeguamento

igienico – sanitario nei locali adibiti a forno, cui ha fatto seguito autorizzazione di abitabilità/agibilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Castelvetro di Modena in data 03/01/1989 con Prot. n. 6381.

Il consulente ha verificato la corrispondenza tra le opere realizzate e i suddetti titoli abilitativi, rilevando alcune difformità tra cui a piano terreno nel negozio la demolizione di pareti del forno e del deposito farine, oltre alla formazione di parete divisoria nel locale vendita; a piano primo nell'appartamento la demolizione di tramezzatura tra il tinello ed il w.c.

Di quanto sopra esposto lo scrivente ne ha tenuto in debito conto nell'esprimere il giudizio di stima e trattandosi di vendita giudiziaria eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistico – edilizia e per l'aggiornamento delle planimetrie catastali resteranno a carico del futuro acquirente, qualora consentito dalle vigenti normative in materia, quantificati forfettariamente in Euro 6.000,00 (Seimila/00) fra spese tecniche, sanzioni amministrative e diritti di segreteria.

\*\*\*\*\*

#### DESCRIZIONE PARTICOLARE E CONSISTENZA

La consistenza in esame è posta a Levizzano Rangone, frazione del Comune di Castelvetro di Modena (MO), comoda alla rete viaria ed ai servizi essenziali del borgo storico.

Il fabbricato è di vecchia edificazione, in pessimo stato di conservazione e manutenzione, in una condizione di degrado molto avanzato, con accumuli di guano di piccioni, rottami e rifiuti nei vari ambienti.

L'edificio ha una struttura portante mista; paramenti esterni in mattoni pieni a faccia vista; copertura del corpo principale a falde inclinate con struttura portante lignea e manto in coppi; corpi aggiunti sui fianchi nord e sud con copertura piana e soprastante guaina isolante; lattonerie in lamiera di rame o similare.

L'area cortiliva è asfaltata sul fronte strada e pavimentata nei camminamenti con palladiana; sul fianco e sul retro invece è a verde incolto.

Il negozio e le autorimesse hanno accesso dall'esterno, mentre l'abitazione terra cielo è servita da vano scale condominiale, privo di impianto ascensore.

L'abitazione da planimetria catastale è composta da locale cantina a piano primo sottostrada; ingresso, vano scale e cantina a piano terra; corridoio, vano scale, bagno, soggiorno, tinello, w.c., pranzo, cucina con cucinotto, balcone e due terrazzi a piano primo; disimpegno, vano scale, ripostiglio e quattro camere da letto a piano secondo; corridoio e quattro soffitte a piano terzo (sottotetto).

Le finiture dell'alloggio sono risalenti all'epoca di costruzione, ovvero con pavimentazioni ceramiche o marmette di graniglia nei vari ambienti; rivestimenti dei servizi igienici e del cucinotto in piastrelle ceramiche; vano scale rivestito in lastre di marmo; porte interne in legno verniciato; infissi con telaio in legno e vetri; oscuri in legno verniciato; pareti e soffitti tinteggiati.

Gli impianti tecnologici sono vetusti, in gran parte sottotraccia o con canale esterne; impianto di riscaldamento ove presente con radiatori tradizionali.

Il negozio a piano terreno è dotato di serramenti in alluminio anodizzato o preverniciato; pavimentazione e rivestimenti di tipo ceramico.

I locali garage a piano terreno, di ampie dimensioni, hanno comodo accesso dalla pubblica via, dotati di portone basculante in lamiera di metallo e pavimentazione in ceramica.

Le superfici commerciali dei beni immobili in esame, misurate in scala planimetrica secondo gli usi e le consuetudini locali (1/2 di balcone; 1/4 di terrazze scoperte; 1/5 di cantine non collegate direttamente con l'unità principale servita; 1/3 di sottotetto non abitabile), comprensive delle pareti divisorie, dei muri interni e perimetrali

per intero e delle murature a confine per metà, o ricavate dalle ispezioni catastali, sono le seguenti:

- Negozio a piano terra (sub. 4): circa 146 mq.
- Autorimessa a piano terra (sub. 5): circa 46 mq.
- Autorimessa a piano terra (sub. 6): circa 67 mq.
- Abitazione a piano primo sottostrada, terra, primo, secondo e terzo – sottotetto (sub. 7): circa 368 mq.

\*\*\*\*\*

### STIMA

Definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio immobiliare da stimare, tenuto conto della destinazione e consistenza, appare opportuno usare il metodo sintetico comparativo, con indicazione del più probabile valore di mercato attraverso confronto con prezzi normali di compravendita verificatisi in zone limitrofe, noti o assunti con apposita informazione (borsini immobiliari, banca dati OMI dell'Agenzia Entrate), relativi a beni in condizioni simili o equiparabili.

Lo scrivente ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, stimati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, comprensivi dell'incidenza delle parti comuni, tenuto altresì conto che trattasi di vendita giudiziaria non soggetta alla garanzia per vizi o per mancanza di qualità, nonché degli oneri di regolarizzazione urbanistica, di bonifica e smaltimento di rifiuti e materiale pericoloso che saranno a carico dell'aggiudicatario.

Le misure sottoriportate sono puramente indicative per comporre un calcolo analitico.

Avremo pertanto:



**LOTTO B – Omissis**

\*\*\*\*\*

Tutto quanto sopra esposto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Castelvetro di Modena, 13 ottobre 2025.

Il Tecnico

Geom. Valerio De Maria



Allegati per ciascun lotto:

1. Documentazione catastale;
2. Titoli edilizi;
3. Servizio fotografico.