

TRIBUNALE DI MODENA

SEZIONE TERZA CIVILE - PROCEDURE CONCORSUALI

G.D. Dott. MARCO MOLARO

Ruolo n° 164/2025 LG

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Curatore: Avv. Cristina Pansera

**STIMA DEI BENI IMMOBILI**



*Studio Tecnico*

**GEOM. MATTEO GADDI**

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

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

\*\*\*\*\*

**Indice della relazione**

|           |  |      |    |
|-----------|--|------|----|
| Capitolo  | 1.0 – Nomina ed incarico   | pag. | 3  |
|           | 2.0 – Svolgimento delle operazioni peritali  | pag. | 3  |
|           | 3.0 – Criteri di valutazione dei beni  | pag. | 4  |
|           | 3.1 – Considerazioni sulle condizioni di vendita e sulla relativa incidenza estimativa | pag. | 5  |
|           | 4.0 – Sviluppo delle superfici commerciali   | pag. | 8  |
|           | 5.0 – Definizioni catastali  | pag. | 9  |
|           | LOTTO A – Appartamento, autorimessa e posto auto in Mirandola                          | pag. | 11 |
| Allegati: | Documentazione catastale   | Doc. | 1  |
|           | Rilievo fotografico  | Doc. | 2  |
|           | Estratto pratiche edilizie   | Doc. | 3  |

\*\*\*\*\*

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

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

### **1.0 Nomina – incarico**

A seguito dell'incarico conferitomi dall'Avv. Cristina Pansera, nella sua qualità di Curatore nella sopra esposta procedura di liquidazione giudiziale a carico di \_\_\_\_\_ con sede in Mirandola (Mo), via Bologna n. 6, P.IVA \_\_\_\_\_, 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 dapprima 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 e si è, in seguito, recato presso gli uffici tecnici del comune di Mirandola, ove ha esaminato la documentazione tecnica esistente per poter controllare la coincidenza tra lo stato di fatto e quello di diritto mediante successivo confronto in loco.

È stato quindi effettuato un sopralluogo presso i 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 oggetto della presente relazione e relative parti, componenti, impianti, ecc...;
- 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 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 relazione<sup>1</sup>, anche in riferimento ad eventuali specifiche obbligazioni, di tipo convenzionale, assunte dal soggetto attuatore e non ancora completamente assolte<sup>2</sup>. **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 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.

---

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

<sup>2</sup> 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.

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

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

## **Lotto A – Appartamento, autorimessa e posto auto in Mirandola**

### **A.1 Identificazione catastale**

Presso l'Agencia del Territorio, la piena ed intera proprietà dei beni costituenti il Lotto in esame risulta essere allibrata in capo alla \_\_\_\_\_ ed identificata come segue.

| <b>Cat.</b> | <b>Titolarità</b>  | <b>Ubicazione</b>                                 | <b>Fg.</b> | <b>Part.</b> | <b>Sub.</b> | <b>Classam.</b> | <b>Cl.</b> | <b>Cons.</b> | <b>Rendita</b>  |
|-------------|--------------------|---|------------|--------------|-------------|-----------------|------------|--------------|-----------------|
| F           | Proprieta' per 1/1 | MIRANDOLA(MO)<br>VIALE DELL' ORTO<br>Piano T      | 109        | 661          | 11          | Cat.C/6         | 6          | 22 mq        | Euro:<br>99,99  |
| F           | Proprieta' per 1/1 | MIRANDOLA(MO)<br>VIALE DELL' ORTO<br>n. 6 Piano 2 | 109        | 661          | 20          | Cat.A/2         | 3          | 6 vani       | Euro:<br>666,23 |
| F           | Proprieta' per 1/1 | MIRANDOLA(MO)<br>VIALE DELL' ORTO<br>Piano T      | 109        | 644          | 17          | Cat.C/6         | 1          | 13 mq        | Euro:<br>26,86  |

### **A.2 Sintetica descrizione dei beni**

Trattasi della piena ed intera proprietà di un appartamento, un'autorimessa ed un posto auto scoperto, ubicati all'interno di un maggiore edificio residenziale posto nel comune di Mirandola (Mo), via dell'Orto n. 6, nella prima periferia a nord-ovest del centro, a ridosso del *Parco La Favorita* ed in prossimità sia della SS 12 che della variante di Mirandola.

L'edificio sorge al centro di un'area condominiale in buona parte pavimentata in moduli autobloccanti e con porzione perimetrali adibite a verde, dotata di accesso pedonale ed accesso carrabile, sostanzialmente adibita a parcheggi privati e zona di manovra delle autovetture per l'accesso ai garages.

Il fabbricato si erge per sette piani fuori terra e presenta struttura portante costituita da telaio in cemento armato su fondazioni superficiali a trave rovescia, primo solaio in pannelli tipo predalle in cls alleggeriti, residui solai e copertura in laterocemento.

Le parti comuni del condominio presentano pavimentazioni in graniglia di marmo, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati e portoncino di ingresso in alluminio con specchiature a vetri; l'immobile è dotato di ascensore.

I beni oggetto della presente stima sono costituiti da:

**Part. 661 Sub. 11)** autorimessa al piano terra.

**Part. 661 Sub. 20)** appartamento al piano secondo composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, tre camere, due bagni e tre balconi.

**Part. 644 Sub. 17)** posto auto scoperto al piano terra, all'interno del cortile condominiale.

La composizione interna dell'appartamento è meglio rappresentata nel sottostante stralcio planimetrico.



I beni presentano le seguenti caratteristiche:

- pavimentazioni in piastrelle di ceramica;
- pareti intonacate e tinteggiate, con presenza di rivestimenti in piastrelle di ceramica nei servizi igienici e nell'angolo cottura;
- soffitti intonacati e tinteggiati;
- porte interne in legno con specchiature cieche e portoncino d'ingresso del tipo blindato;

- finestrature in legno con avvolgibili in pvc e zanzariere;
- sanitari in ceramica con rubinetteria mono comando;
- autorimessa con pavimentazione in cemento lisciato, pareti in murature tipo gasbeton, solaio in lastre tipo predalles, portone basculante ad apertura manuale e collegamento ad impianto idrico;
- impianto elettrico del tipo sottotraccia, dotato di salvavita, completo di punti presa, punti luce, deviatori, interruttori, ecc... per una comoda fruizione del bene;
- impianto di riscaldamento a pavimento di tipo centralizzato con conta calorie;
- impianto di condizionamento dell'aria<sup>3</sup>;
- impianto videocitofonico.

Presso l'UT sono depositate le certificazioni dei seguenti impianti: *linea adduzione gas dal contatore ai piani di cottura, impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento e condizionamento, impianto di distribuzione elettrica, impianto videocitofonico, impianto elettrico centrale termica ed alimentazione ascensore.*

Al momento del sopralluogo i beni in esame si presentavano, complessivamente, in discrete condizioni di manutenzione generale fatta salva la presenza di evidenti tracce di infiltrazione in corrispondenza della doccia del bagno più grande, che hanno imbibito la muratura degli adiacenti disimpegno e camera, con conseguenti ammaloramenti e formazioni di muffe; si segnala inoltre la presenza di poca condensa superficiale in corrispondenza degli interstizi parietali sul fronte nord ed il fatto che, in sede di sopralluogo, l'occupante abbia lamentato problematiche all'impianto di riscaldamento (sbalzi termici, ecc...).

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

Al momento del sopralluogo, i beni in esame erano occupati dal Sig.

l e

---

<sup>3</sup> Con la precisazione che l'attuale occupante ha dichiarato che splits e macchine esterne sono di sua proprietà e pertanto, in via prudenziale, devono intendersi escluse dalla presente valutazione.

relativo nucleo familiare, senza alcun titolo opponibile alla procedura.

Si segnala che l'occupante ha dichiarato che tutti gli arredi ed il mobilio presenti nell'immobile, ivi compresa la cucina, sono di sua esclusiva proprietà; la presente valutazione tiene già conto di tale circostanza.

#### **A.4 Confini e parti comuni**

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 mera completezza di relazione, si riportano i BCNC individuati nell'elaborato planimetrico acquisito presso l'Agenzia delle Entrate:

|                     |         |               |                   |                        |                    |
|---------------------|---------|---------------|-------------------|------------------------|--------------------|
| Comune<br>MIRANDOLA | Sezione | Foglio<br>109 | Particella<br>644 | Tipo mappale<br>147225 | del:<br>27/06/2011 |
|---------------------|---------|---------------|-------------------|------------------------|--------------------|

| Sub | UBICAZIONE via/piazza | n.civ | Piani | Scala | Int | DESCRIZIONE |
|-----|-----------------------|-------|-------|-------|-----|-------------|
|-----|-----------------------|-------|-------|-------|-----|-------------|

|    |                 |  |   |  |  |  |
|----|-----------------|--|---|--|--|--|
| 13 | viale dell'orto |  | T |  |  | BENE COMUNE NON CENSIBILE CORTE COMUNE DAL SUB 14 AL SUB 23 DEL MAPP 644 - DAL SUB 4 AL SUB 6 DEL MAPP 646 - DAL SUB 1 AL SUB 12 E DAL SUB 15 AL SUB 29 DEL MAPP 661 |
|----|-----------------|--|---|--|--|--|

|                     |         |               |                   |                        |                    |
|---------------------|---------|---------------|-------------------|------------------------|--------------------|
| Comune<br>MIRANDOLA | Sezione | Foglio<br>109 | Particella<br>661 | Tipo mappale<br>147225 | del:<br>27/06/2011 |
|---------------------|---------|---------------|-------------------|------------------------|--------------------|

| Sub | UBICAZIONE via/piazza | n.civ | Piani | Scala | Int | DESCRIZIONE |
|-----|-----------------------|-------|-------|-------|-----|-------------|
|-----|-----------------------|-------|-------|-------|-----|-------------|

|    |                 |   |                 |  |  |   |
|----|-----------------|---|-----------------|--|--|---|
| 13 | viale dell'orto |   | T               |  |  | BENE COMUNE NON CENSIBILE PORTICATO COMUNE DAL SUB 15 AL SUB 29 MAPP 661  |
| 14 | viale dell'orto | 6 | T-1 - 2-3 - 4-5 |  |  | BENE COMUNE NON CENSIBILE CORRIDOIO, DISIMPEGNO, LOCALE AUTOCLAVE, RIPOSTIGLIO SOTTOSCALA, LOCALE DI SERVIZIO E ATRIO D'INGRESSO AL P.T., LOCALE LAVANTERIA, BALCONE, DISIMPEGNO E CENTRALE TERMICA AL P.6, VANO SCALA E VANO CORSA ASCENSORE, COMUNI DAL SUB 15 AL SUB 29 MAPP 661 |

I beni in esame hanno i seguenti confini:

Autorimessa) altre ragioni di cui al Sub. 12 della Part. 661 del Fg. 109, porticato comune,

androne e locale comune, altre ragioni di cui al Sub. 10 della Part. 661 del Fg. 109 e corte comune; salvo se altri.

Appartamento) vuoto su corte comune su tre lati, vano scala comune ed altre ragioni di cui al Sub. 19 della Part. 661 del Fg. 109; salvo se altri.

Posto auto) corte comune su due lati, altre ragioni di cui al Sub. 16 della Part. 644 del Fg. 109 ed altre ragioni di cui al Sub. 18 della Part. 644 del Fg. 109; salvo se altri.

#### **A.5 Situazione condominiale**

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 evidenzia che l'apertura della liquidazione giudiziale è stata promossa del Condominio in virtù della lamentata mancata corresponsione dell'importo di complessivi €. 12.812,13 per spese condominiali non versate, come da bilanci consuntivi relativi ai periodi di gestione 2023/2024 e 2024/2025, cui si sommano le ulteriori somme maturate nel periodo successivo.

Rimane comunque un onere in capo al futuro acquirente, la verifica e l'accertamento di quali e quante spese resteranno in capo al medesimo per obbligazione solidale in caso di acquisizione dei beni oggetto della presente stima.

#### **A.6 Provenienza**

In base alla documentazione acquisita in sede di attività peritale, non sostitutiva di idonea certificazione notarile, la piena ed intera proprietà dei beni in esame risulta essere pervenuta in capo alla ( ) a seguito di atto di compravendita del 26.03.2015 a ministero del Notaio Scudiero Angela, Repertorio n. 12312, nota presentata con Modello Unico n. 5527.1/2015 Reparto PI di Modena in atti dal 03.04.2015.

### A.7 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Mirandola, 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 in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- **Permesso di costruire n. 352/2009**, rilasciato in data 09.09.2009 con atto n. 14821/2009, per costruire edificio residenziale a 15 alloggi (Fabbricato A);
- **SCIA n. 119/2012**, Prot. n. 3687/2012 del 09.03.2012, per variante al permesso di costruire edificio residenziale a 15 alloggi (Fabbricato A).
- **Certificato di conformità edilizia ed agibilità n. 1154/2012** che si ritiene attestato per silenzio/assenso alla richiesta di cui al Prot. n. 21684/2012 del 15.09.2012.

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico comunale attinente ai beni oggetto di valutazione<sup>4</sup>.

### A.8 Conformità urbanistica e catastale

Il sopralluogo eseguito ha permesso di rilevare la sostanziale coincidenza dello stato di fatto, sia rispetto allo stato di diritto<sup>5</sup>, sia rispetto alle planimetrie catastali.

### A.9 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.

| Destinazione        | Fg. | Part. | Sub. | Piano | SL (mq) | Coeff. | SC (mq) |
|---------------------|-----|-------|------|-------|---------|--------|---------|
| Autorimessa         | 109 | 661   | 11   | T     | 24      | 1,00   | 24,00   |
| Appartamento        | 109 | 661   | 20   | 2     | 116     | 1,00   | 125,24  |
| Balconi             |     |       |      |       | 28      | 0,33   |         |
| Posto auto scoperto | 109 | 644   | 17   | T     | 13      | 1,00   | 13,00   |

<sup>4</sup> Con la precisazione che, nonostante la scadenza dei termini di legge, al momento della redazione del presente elaborato, l'Ut di Mirandola aveva messo a disposizione dello scrivente solamente una limitata parte della documentazione tecnica richiesta relativamente alle pratiche succitate; lo scrivente si riserva pertanto di integrare il presente elaborato all'esito della totale acquisizione di tali documenti.

<sup>5</sup> Al netto di quanto indicato nella suesposta nota n. 4.

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

#### **A.10 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:

- €. 1.100,00 / €. 1.300,00 al mq di superficie commerciale per l'appartamento;
- €. 550,00 / €. 650,00 al mq di superficie commerciale per l'autorimessa;
- €. 350,00 / €. 450,00 per il posto auto scoperto.

Si precisa che lo scrivente è a conoscenza di complessive n. 4 compravendite, intercorse negli ultimi due anni, aventi ad oggetto appartamenti di almeno 80 mq oltre a pertinenze, situati nella zona di interesse ed in immobili aventi le medesime caratteristiche tipologiche di quello in esame. In particolare:

- appartamento di 107 mq con autorimessa di 20 mq, venduti al prezzo di €. 133.000;
- appartamento di 86 mq con autorimessa di 22 mq e cantina venduti al prezzo di €. 132.500;
- appartamento di 120 mq con autorimessa di 25 mq, venduti al prezzo di €. 142.000;
- appartamento di 86 mq con autorimessa di 19 mq, venduti al prezzo di €. 125.000.

Il range di valori delle compravendite sopra indicate, oscilla indicativamente tra un minimo di €. 1.070,00 ed un massimo di €. 1.330,00 al mq di superficie commerciale, confermando la forbice di valori individuata dallo scrivente.

Ciò posto, tenuto conto di tutto quanto indicato in relazione, nonché trattandosi di procedura di

liquidazione giudiziale, lo scrivente ritiene quindi di giungere alla seguente valutazione:

| Destinazione                           | Fg. | Part. | Sub. | Piano | SC (mq) | € / mq     | Valutazione         |
|--|-----|-------|------|-------|---------|------------|---------------------|
| Autorimessa                            | 109 | 661   | 11   | T     | 24,00   | 600,00 €   | 14.400,00 €         |
| Appartamento                           | 109 | 661   | 20   | 2     | 125,24  | 1.200,00 € | 150.288,00 €        |
| Posto auto scoperto                    | 109 | 644   | 17   | T     | 13,00   | 400,00 €   | 5.200,00 €          |
| Valutazione parziale                   |     |       |      |       |         |            | 169.888,00 €        |
| Ragguaglio per stato manutentivo (-5%) |     |       |      |       |         |            | -8.494,40 €         |
| Valutazione parziale                   |     |       |      |       |         |            | 161.393,60 €        |
| <b>VALUTAZIONE FINALE</b>              |     |       |      |       |         |            | <b>161.000,00 €</b> |

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

Modena, 14 aprile 2026

Il Tecnico

Geom. Matteo Gaddi

