

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELEGATO DR.SSA ANTONELLA RIMONDINI

CURATORE DOTT. ANTONIO PERFETTO

* * *

N. 36/25

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE “LOFT1 Srl”

LOTTO unico

* * *

Lo scrivente Agr. Antonello Serra, con studio in Bologna Via Lodovico Frati n° 13, veniva nominato perito estimatore nella procedura di Liquidazione Giudiziale citata, con il seguente incarico:

1. Verificare la completezza della documentazione ipocatastale fornita, mediante l'esame degli atti (*estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori all'apertura della L.G., oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari*); segnalare tempestivamente eventuali carenze nella documentazione presentata e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);
2. accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nella relazione notarile;
3. effettuare visure ed estrarre planimetrie aggiornate presso l'Ufficio del Catasto; verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla visura e alla planimetria catastale, nonché tra

questa e lo stato attuale dei luoghi, segnalando eventuali difformità

riscontrate descrivendone il tipo e l'ubicazione e se esistenti

sconfinamenti verso altra proprietà;

4. elencare le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, etc.) desunte dalla certificazione notarile in atti;

5. acquisire, ove non depositati, tutti titoli abilitativi indispensabili per la corretta verifica della legittimità edilizia del bene in L.G. oltre ai certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale; indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descrivere dettagliatamente mediante il deposito di pianta planimetrica descrittiva gli abusi, riscontrati, la loro tipologia e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;

6. predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo

3.3.2011 n. 28) procedendo al deposito presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;

7. descrivere, previo necessario accesso, l'immobile oggetto di L.G. indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq. confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico allegando se disponibili le relative certificazioni;

8. pronunciarsi sulla possibilità di vendita dei beni pignorati in lotti; provvedere, in caso affermativo, alla loro formazione;

9. indicare, se l'immobile è in L.G. solo pro quota, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione di un progetto di divisione, indicando il valore di ciascuna porzione immobiliare e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità;

10. accertare se l'immobile è libero o occupato, acquisire dal proprietario e dall'eventuale conduttore il contratto di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di

scadenza o l'ultimo rinnovo opponibile alla procedura e l'eventuale

inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

11. indicare l'esistenza sui beni di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli ed oneri di natura condominiale quest'ultimi (oneri) desumibili dall'ultimo bilancio approvato, indicare pertanto, le spese ordinarie deliberate per l'anno in corso suddivise per natura (oneri condominiali ordinari ed oneri condominiali straordinari) ed afferenti ai millesimi relativi all'immobile pignorato;

12. rilevare, se trascritti o desumibili dagli atti di provenienza di cui alla certificazione ventennale in atti, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13. determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c.; indagini di mercato effettuate con specifica indicazione delle agenzie immobiliari eventualmente consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e rinnovatisi prima della notificazione e trascrizione dell'atto di pignoramento.

L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile

se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di

trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria;

14. allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato purgata di eventuali dati e/o immagini sensibili tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata per la vendita;

15. allegare alla relazione: a. planimetrie catastali, b. visure catastali per attualità, c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria (ove esistenti), d. certificazione energetica, e. copia di eventuali contratti e/o titoli legittimanti l'occupazione dell'immobile da parte di terzi, f. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Lo scrivente ha verificato la completezza dei documenti di cui art. 567 II comma c.p.c., (relazione notarile notaio Luca Montalti); vi è conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nella relazione notarile; sono state effettuate visure ed estratte le planimetrie aggiornate presso l'Agenzia del Territorio - Catasto; sono stati acquisiti tutti i titoli abilitativi inerenti i cespiti; è stato verificato lo stato occupazionale dei beni.

Dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Vignola, l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati), espone quanto segue.

* * *

PREMESSA

I beni oggetto di Liquidazione Giudiziale saranno presi in considerazione, specificando:

○ CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

○ IDENTIFICAZIONE CATASTALE

○ CONFINI

○ PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)

○ CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E
QUANTO OGGETTO DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

○ PARTI COMUNI E SERVITU'

○ PERTINENZA

○ PROVENIENZA

○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI

○ REGIME FISCALE

○ INDAGINE AMMINISTRATIVA

○ CERTIFICAZIONE ENERGETICA

○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

○ DESCRIZIONE DEI BENI

○ CONSISTENZA COMMERCIALE

○ STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata a 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 superficiaria dei beni.

Si specifica che nella ricerca di dati comparabili per la valutazione del bene

in oggetto si è fatto riferimento anche a offerte in vendita pubblicate da operatori del settore immobiliare e decurtate di una quota pari al 5-10% circa, che tiene conto del margine di trattativa ragionevolmente attendibile.

Trattandosi di bene sottoposto a procedura di liquidazione giudiziale, si provvederà a una riduzione percentuale che oscilla tra il 10 e il 20% del valore commerciale stesso, secondo quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene in oggetto.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO unico

Piena proprietà su negozio al piano terra, composto da unico ampio vano con antibagno e bagno.

Immobile non regolare, dotato di Autorizzazione di Agibilità.

Sito nel Comune di Vignola, via di Mezzo n. 142 (catastalmente snc), per una superficie commerciale di circa mq. 118,00.

Classe energetica D.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

A. E. Ufficio Prov.le di Modena – Territorio, comune di Vignola beni intestati a:

LOFT1 Srl, con sede in Argelato, CF: 03215621206, proprietà per 1/1.

Catasto Fabbricati

Foglio 14

○ Map. 239 sub. 7, Cat. C/1, Cl. 9, consistenza mq. 116, sup. cat. mq.

122, RC € 1.731,37, via di Mezzo, PT.

CONFINI

Ragioni Vaccari Marco & Luisa Srl, parti comuni, salvo altri.

PROPRIETÀ

LOFT1 Srl, con sede in Argelato, CF: 03215621206, proprietà per 1/1.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO OGGETTO DI LIQUIDAZIONE****GIUDIZIALE**

Si.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni: tali per legge e destinazione ed in particolare: F 14 M 1 BCNC

area urbana comune ai sub 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-19-20-22 del

M 239: M 239 sub 3 BCNC camminamenti, scale, ascensori, montacarichi,

disimpegni, locali tecnici e di servizio ai piani S1-T-1 comuni ai sub 5-6-7-

8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-19-20-22; M 239 sub 4 BCC autorimessa

comune ai sub 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-19-20-22; M 239 sub

23 BCNC area urbana comune ai sub 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-

19-20-22.

Servitù: attive e passive se vi sono e come abbiano ragione legale di esistere.

La parte acquirente si obbliga a rispettare il regolamento di condominio, che

è operante il Consorzio Centro Commerciale "I Ciliegi" di Vignola (MO),

con lo scopo di promuovere e sostenere l'attività di promozione e pubblicità

del Centro stesso, nonché di conservare e mantenere le parti comuni; che

l'adesione al Consorzio è obbligatoria per tutti gli esercenti attività

commerciali nelle unità immobiliari del suddetto Centro Commerciale, e che

tali unità immobiliari sono destinate ai Consorziati per attività definite

dell'ambito del Consorzio del Centro stesso.

PERTINENZA

Piena proprietà per 1/1.

PROVENIENZA DEL BENE

Compravendita, atto notaio Fabio Cosenza del 21/12/2018 rep. 5964/4726,
trascritto il 18/01/2019 n. 1400/973.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sul bene gravano le seguenti formalità come da relazione notarile ventennale
redatta dal dott. Luca Montalti aggiornata al 20/11/2025

Iscrizioni:

- ipoteca giudiziale iscritta a Modena il 12/08/2024 all'art. 4058 a favore
Banca Valsabbina SPA per euro 100.000,00;
- ipoteca giudiziale iscritta a Modena il 15/10/2024 all'art. 4758 a favore
della società Kramper Srl per euro 45.000,00;

Trascrizioni:

- Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale trascritta a Modena il
09/09/2025 art. 20016 a favore Massa dei creditori.

REGIME FISCALE

La Società in L.G. **NON E'** qualificabile come impresa costruttrice.

L'immobile **NON E'** un fabbricato abitativo, è un negozio.

Sono passati più di 5 anni dall'ultimazione dei lavori.

L'immobile fa parte di un fabbricato che **NOH HA** i requisiti della Legge
"Tupini".

La vendita del bene sarà soggetta a I.V.A. o a imposta di registro secondo il
regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Immobile edificato in periodo successivo al 01/09/1967 (**post '67**).

- Concessione di edificabilità n. 7859 del 19/10/1988, domanda presentata il 12/02/1988 prot. n. 2232;
- Concessione di edificabilità n. 8793 del 04/01/1989, domanda presentata il 30/11/1989 prot. n. 18210/89;
- Concessione di edificabilità n. 8959 del 01/03/1990, domanda presentata il 13/02/1990 prot. n. 2767;
- Permesso di agibilità del 22/03/1990;
- DIA in sanatoria prot. 8524-2003 del 20/05/2003 (tettoie copri carrelli nel parcheggio comune);
- DIA prot. 9926-2010 del 31/05/2010 (opere di manutenzione straordinaria di un muro di confine) e seguente fine lavori prot. 19614/2011.

Da quanto concesso e quanto rilevato si segnala la creazione di una porzione di muro in aderenza ai locali igienici, opera da eliminare.

Ulteriori incongruenze rispetto allo stato legittimo possono rientrare nella definizione di tolleranze prevista ai sensi dell'art. 19-bis della L.R. 23/04 e non costituiscono abusi edilizi.

I costi per la remissione in pristino sono stimanti in € 2.000,00 circa; ogni onere a carico dell'aggiudicatario.

Conformità impianti.

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n° 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli

impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando, ai sensi

dell'art. 1490 del Codice Civile, gli organi della procedura da ogni

responsabilità al riguardo.

Valore dell'immobile ai fini del calcolo I.M.U.: € 99.986,62.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data

27/11/2028, codice identificativo 00214-084493-2018, dal Per. Ind. Alessio

Gavioli, numero di accreditamento 00214, valevole sino al 27/11/2028. Nel

predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in

Classe Energetica D.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Immobile libero e nella disponibilità della procedura.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile esaminato è ubicato all'interno del Centro Commerciale "I

Ciliegi", posto a nord del centro storico del paese, da cui dista circa 1,5 km.

Edificato alla fine degli anni '80 - primi anni '90 del secolo scorso, presenta

la tipica struttura dei piccoli centri commerciali, con corsello centrale e

negozi disposti ai lati. Ampi parcheggi comuni posti al piano terra e al piano

interrato.

Pavimenti in ceramica, finestre e vetrate in metallo, serrande motorizzate,

soffitti con controsoffitti a quadrotti in gesso, impianto elettrico sottotraccia,

impianti di riscaldamento e raffrescamento centralizzati, servizio igienico

con lavabo e w.c.

Come detto, si segnala la presenza di una porzione di muratura, con porta

scorrevole, realizzata vicino alla zona ove è presente il servizio igienico.

Opera da eliminare con spese a carico dell'aggiudicatario.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie misurata del bene in oggetto, al lordo delle murature ed arrotondata, è la seguente:

negozio ca. mq. 118,00

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della **piena proprietà** su negozio posto al piano terra composta da ampio vano e servizi.

Sito nel Comune di Vignola, via di Mezzo n. 142 (catastalmente snc).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter esprimere il più probabile valore unitario medio del bene in argomento pari a **700,00 €/mq.** Da tale valore unitario medio si desume pertanto il valore dell'immobile secondo la relazione di seguito riportata:

118 mq. (sup. commerciale) x 700,00 €/mq. = € 82.600,00

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO e dedotto dei costi di

remissione in pristino (stimati in € 2.000,00) € 82.000,00

Percentuale di abbattimento circa 20%

PREZZO DA PROPORSI A BASE D'ASTA € 65.000,00

* * *

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

Con osservanza.

Bologna 15/01/2026

IL CONSULENTE TECNICO

(Agr. Antonello Serra)

Allegati:

- Fotografie
- Visura per soggetto
- Visura storica per immobile
- Planimetria catastale
- Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- Estratto di mappa
- Documentazione amministrativa U.T.
- Attestato di Prestazione Energetica
- Atto di provenienza
- Relazione notarile e nota di trascrizione L.G.

VIGNOLA (MO), via di Mezzo n. 142





