

TRIBUNALE DI MODENA

SEZIONE TERZA CIVILE - PROCEDURE CONCORSUALI

G.D. Dott. MARCO MOLARO

Ruolo n° 1/2026 LG

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Curatore: Avv. Cristina Severi

**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.	6
	4.0 – Sviluppo delle superfici commerciali	pag.	8
	5.0 – Definizioni catastali	pag.	10
	6.0 – Suddivisione in lotti	pag.	12
	LOTTO A – Piena ed intera proprietà di laboratorio in Novi di Modena	pag.	11
	LOTTO B – Quota di ½ di villa allo stato grezzo in Novi di Modena	pag.	18
Allegati:	Lotto A) Doc. Catasto, Fotografie, estratto pratiche edilizie	Doc.	A
	Lotto B) Doc. Catasto, Fotografie, estratto pratiche edilizie	Doc.	B

\*\*\*\*\*

*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 Severi, nella sua qualità di Curatore nella sopra esposta procedura di liquidazione giudiziale a carico di [redacted] con sede in Novi di Modena (Mo), via Casoni n. 11, P.IVA [redacted] **li estimare i beni immobili di proprietà di proprietà della fallita e del Sig.** [redacted], 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 Novi di Modena, ove ha acquisito la documentazione tecnica esistente 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 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:

---

<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.

- 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 redditualità).
- 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

## **6.0 Suddivisione in lotti**

Oggetto della presente relazione risultano essere differenti porzioni immobiliari che sono state suddivise in complessivi n° 2 lotti di seguito sintetizzati.

LOTTO A – Piena ed intera proprietà di laboratorio e deposito in Novi di Modena (Mo), via Bolognese snc.

LOTTO B – Quota di ½ di villa allo stato grezzo in Novi di Modena (Mo), via Edison n. 35.

\*\*\*\*\*

## LOTTO A – Laboratorio e deposito in Novi di Modena (Mo), via Bolognese snc

### A.1 Identificazione catastale

Presso l’Agenzia del Territorio, i beni costituenti il Lotto A risultano essere interamente allibrati in capo alla \_\_\_\_\_ ed identificati come segue.

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Cons.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	NOVI DI MODENA(MO) VIA ALFREDO GUALDI n. SNC Piano T	26	173	3	Cat.C/2	6	49 m2	Euro: 124,00
F	Proprietà per 1/1	NOVI DI MODENA(MO) VIA ARMANDO BOLOGNESE n. SNC Piano T	26	176	11	Cat.D/7			Euro: 3003,00

### A.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di un laboratorio ed un deposito posti all’interno di un maggiore fabbricato a destinazione mista, produttiva e residenziale, il tutto ubicato nel comune di Novi di Modena (Mo), via Armando Bolognese snc, a circa 300 metri dal centro storico locale ed in prossimità della SS413 – via Provinciale di Modena.

Il laboratorio in esame (Part. 176 Sub. 11) si erge per un solo piano fuori terra e presenta strutture in c.a. su fondazioni in ferro a plinto isolato con cordolo di collegamento, muri perimetrali in mattoni a due teste principalmente intonacati e tinteggiati, copertura in travi di ferro con sovrastante manto in ondulina<sup>3</sup> e pensiline laterali con struttura in ferro. Il deposito (Part. 173 Sub. 3 - ex cabina di verniciatura) è invece costituito da un corpo separato realizzato in tubolari di alluminio con angolari, pannellature miste in vetroresina ed acciaio zincato e copertura in ondulina d’acciaio.

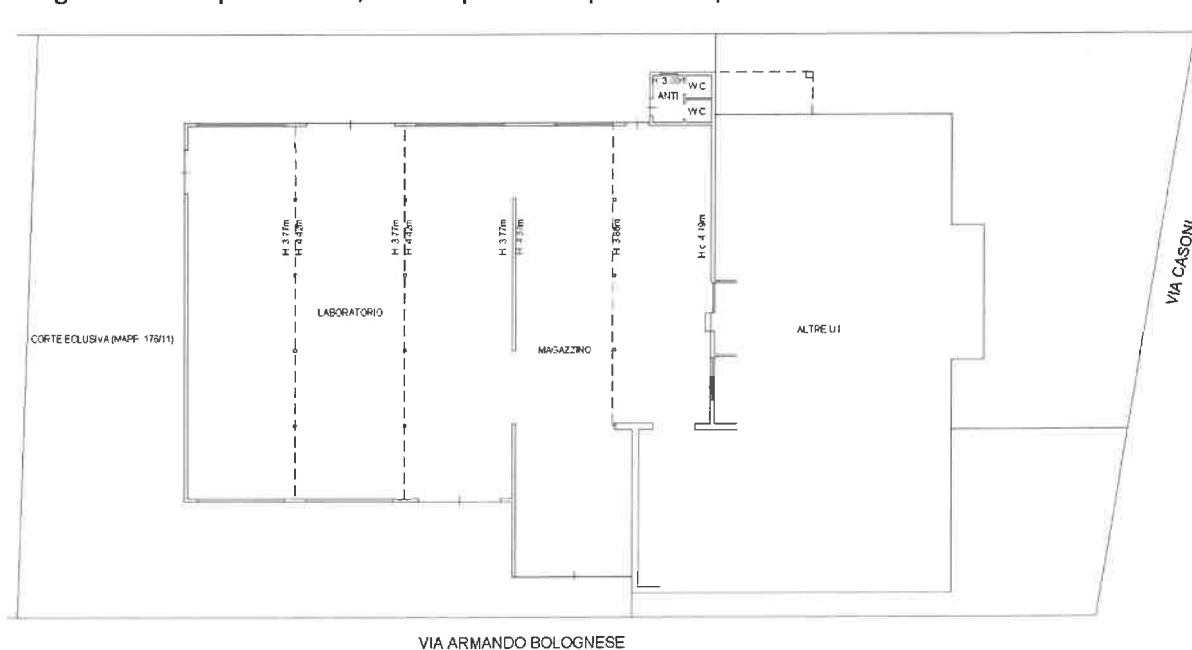
Il compendio sopra descritto sorge su di un lotto, principalmente adibito a verde e con presenza di piantumazioni anche ad alto fusto, servito da accesso carrabile e pedonale su via Bolognese e da un secondo accesso carrabile tramite cancello scorrevole, ubicato su via Alfredo Gualdi.

<sup>3</sup> Si precisa che non è stato possibile accertare la presenza di eventuale eternit in copertura ma non si può escludere tale possibilità in considerazione dell’epoca di edificazione del comparto e relativi ampliamenti.



I beni oggetto della presente stima sono costituiti da<sup>4</sup>:

**Part. 176 Sub. 3)** laboratorio con annesso magazzino e servizi igienici, sviluppatosi integralmente al piano terra, oltre a portico coperto con pensilina ed area cortiliva esclusiva<sup>5</sup>.



**Part. 173 Sub. 3)** deposito sviluppatosi al piano terra con annessa area cortiliva esclusiva.



Il laboratorio presenta le seguenti caratteristiche:

- pavimentazioni in cemento liscio;
- pareti intonacate e tinteggiate, con presenza di rivestimenti in piastrelle di ceramica nei

<sup>4</sup> La distribuzione dei locali è desumibile dalla visione dei successivi stralci planimetrici (fuori scala).

<sup>5</sup> Si segnala inoltre che lungo il prospetto est del fabbricato, sono state abusivamente installate delle pannellature sandwich con conseguente creazione di locale adibito a magazzino – si veda successivo Cap. A.7.

servizi igienici;

- porte e finestre in metallo o alluminio;
- sanitari in ceramica con rubinetteria a doppio comando;
- impianto elettrico del tipo a vista, non a norma con le attuali disposizioni di legge;
- impianto di adduzione idrica.

Presso i beni non sono state rinvenute le certificazioni dei suesposti impianti.

Al momento del sopralluogo i beni in esame si presentavano, complessivamente, in mediocri condizioni di manutenzione; in particolare, sono stati rilevati evidenti danneggiamenti alla pavimentazione ed ai sanitari, la rottura sia di alcuni pannelli sandwich costituenti l'ampliamento abusivo, sia delle pannellature di copertura, l'ammaloramento degli intonaci, ecc...

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

Al momento del sopralluogo i locali erano liberi ed inutilizzati.

### **A.4 Confini, parti comuni e situazione condominiale**

I beni in esame, in un unico corpo, confinano con altre ragioni di cui alla Part. 175 del Fg. 26, altre ragioni di cui ai Sub. 6-8-10 della Part. 176 del Fg. 26, via Armando Bolognese, altre ragioni di cui alle Part. 177 e 172 del Fg. 26 e via Alfredo Gualdi; 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.

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 non fanno parte di un condominio.

### **A.5 Provenienza**

In base alla documentazione reperita presso l'UT di Mirandola, i beni in esame sono pervenuti

all'attuale proprietà a seguito di rogito a ministero Notaio Monica Rossi in data 08 settembre 1992, repertorio n. 6890/612, trascritta a Modena in data 06 ottobre 1992 ai nn. 18464/12020.

#### **A.6 Indagini urbanistiche**

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Novi di Modena, 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. In particolare, sono state messe a disposizione dello scrivente le seguenti pratiche:

- Pratica numero **SUE/233/2024**, Protocollo 12485/2024, presentata il 15.10.2024, **SCIA per manutenzione straordinaria in edificio produttivo con frazionamento delle unità immobiliari esistenti, realizzazione di opere interne e cambio di destinazione d'uso di due locali**, per la quale non risulta essere mai stata depositata la fine lavori;
- Pratica numero **SUE/216/2024**, Protocollo 11864/2024, Data presentazione 03/10/2024, **SCIA per opere di manutenzione straordinaria, con frazionamento delle unità immobiliari esistenti e cambio di destinazione d'uso da attività artigiana a magazzino**, per la quale risulta però **comunicazione di irricevibilità da parte della PA con conseguente inefficacia del titolo**;
- Pratica numero **SUE/567/1986**, Protocollo 86/1986, Data presentazione 29/03/1986, **concessione onerosa in sanatoria per costruzione di laboratorio artigianale**;
- Pratica numero **SUE/67/1985**, Protocollo 85/1985, Data presentazione 13/05/1985, **autorizzazione edilizia per posa in opera di insegna luminosa**;
- Pratica numero **SUE/1952/1983**, Protocollo 83/1983, Data presentazione 11/11/1983, **concessione edilizia per varianti al progetto approvato**;
- Pratica numero **SUE/1952/1980**, Protocollo 80/1980, Data presentazione 18/01/1980, **concessione edilizia per costruire un fabbricato ad uso magazzino e mostra espositiva**,

completo di relativa autorizzazione di **agibilità** rilasciata in data 14.11.1988;

- Pratica numero **SUE/66/1973**, Protocollo 73/1973, Data presentazione 19/06/1973, per la costruzione di fabbricato ad uso magazzino, all'interno del quale **non è stato rinvenuto alcun formale rilascio di titolo autorizzativo**;
- Pratica numero **SUE/27/1966**, Protocollo 66/1966, Data presentazione 01/06/1966, **Nulla osta per ampliamento del laboratorio artigianale** completa di **autorizzazione di servibilità** rilasciata in data 16.10.1967;
- Pratica numero **SUE/27/1966**, Data di presentazione 10/11/1953, **Nulla osta per costruzione di una villetta con annesso capannone**.

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico comunale attinente ai beni oggetto di valutazione<sup>6</sup>.

#### **A.7 Conformità urbanistica e catastale**

Il sopralluogo eseguito ha permesso di rilevare la **manca di coincidenza dello stato di fatto, sia rispetto allo stato di diritto, sia rispetto alle planimetrie catastali**, per una serie di elementi, tra cui:

- a) realizzazione di un ampliamento lungo il prospetto est del fabbricato mediante l'installazione di pannellature sandwich con conseguente creazione di locale adibito a magazzino;
- b) la chiusura, mediante pannellature, di porte e finestre in corrispondenza delle pareti confinanti con l'adiacente u.i. identificata dal Sub. 10 della Part. 176 del Fg. 26;
- c) la non completa demolizione, con relativi smaltimenti, di una struttura prefabbricata

---

<sup>6</sup> Con la precisazione che sono stati messi a disposizione ulteriori titoli abilitativi riguardanti, però, altre porzioni dell'immobile quali: Pratica numero SUE/151/1993, Protocollo 93/1993. Data di presentazione 07/06/1993, concessione edilizia gratuita per apertura di cancello carraio; - Pratica numero SUE/150/1993, Protocollo 93/1993, Data presentazione 07/06/1993, concessione edilizia gratuita per costruzione di marciapiede stradale; - Pratica numero SUE/299/1987, Protocollo 87/1987, Data presentazione 27/10/1987, concessione edilizia per cambio di destinazione d'uso; - Pratica numero SUE/51/1987, Protocollo 87/1987. Data presentazione 11/05/1987, concessione edilizia per ristrutturazione di fabbricato;

esistente sull'area cortiliva della Part. 176;

- d) la mancata rappresentazione tramite tratteggio, nella planimetria catastale, del portico con pensilina presente in adiacenza al laboratorio;
- e) la presenza di alcune differenze nella misurazione interna dei locali.

Si deve poi rilevare che da una disamina dei progetti depositati presso la PA nel corso degli anni, non vi è una perfetta consequenzialità dei vari stati legittimati nel corso degli anni, circostanza rilevata peraltro anche dal redattore dell'ultima SCIA, secondo il quale tali divergenze rientrerebbero comunque nelle tolleranze esecutive che verrebbero quindi "sante" con la predetta SCIA il cui iter amministrativo, lo si ribadisce, al momento della redazione del presente elaborato non risultava ancora concluso. Si rileva poi come in tale ultima SCIA, non si faccia alcun cenno dell'ampliamento lungo il prospetto est mediante l'installazione di pannellature sandwich con conseguente creazione di locale adibito a magazzino.

Qualora ne ricorrano i presupposti, suddette difformità ed eventualmente altre non espressamente citate, potranno essere regolarizzate percorrendo i normali iter burocratici previsti dai regolamenti vigenti e/o procedendo alla remissione in pristino dello stato dei luoghi, attività comunque necessaria quantomeno in riferimento al punto (a) delle difformità rilevate. In considerazione delle criticità rilevate, non per ultimo la pendenza della predetta SCIA, si ritiene che il corretto approccio valutativo sia quello di stimare i beni secondo le superfici legittimate<sup>7</sup>, andando a decurtare un prudenziale percentuale svalutativa che tenga conto di tutte le descritte circostanze.

#### **A.8 Sviluppo delle superfici commerciali**

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

---

<sup>7</sup> Non verrà quindi computata la superficie in ampliamento di cui al punto (a).

Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SL (mq)	Coeff.	SC (mq)
Deposito	26	173	3	T	46	0,50	545,55
Laboratorio	26	176	11	T	432	1,00	
Portico con pensilina				T	199	0,25	
Area cortiliva (indicativa)	26	173	3	T	680	0,06	
		176	11				

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

### **A.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:

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

Ciò posto, tenuto conto di tutto quanto indicato in relazione, nonché trattandosi di procedura di liquidazione giudiziale, lo scrivente ritiene prudenzialmente di giungere alla seguente valutazione:

Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	€ / mq	Valutazione
Laboratorio, deposito e pertinenze	26	173	3	T	545,55	200,00	109.110,00 €
	26	176	11				
A detrarre - svalutazione per difformità rilevate (-15%)							-16.366,50 €
Valutazione parziale							92.743,50 €
<b>Valutazione finale</b>							<b>93.000,00 €</b>

\*\*\*\*\*

- OMISSIS -

- OMISSIS -



