

TRIBUNALE DI MODENA

SEZIONE TERZA CIVILE - PROCEDURE CONCORSUALI

G.D. Dott. CARLO BIANCONI

Ruolo n° 135/2025 LG

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE IMMOBILIARE 21 S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

Curatore: Avv. Eliana Abbati

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
pec: 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 – Due negozi contigui e collegati in Castellarano (Re), via Radici Nord n. 31	pag.	14
	LOTTO B – Negozio in Castellarano (Re), via Radici Nord n. 31	pag.	24
	7.0 – Riepilogo	pag.	186
Allegati:	Documentazione catastale	Doc.	1
	Rogito di provenienza	Doc.	2
	Rilievo fotografico	Doc.	3
	Estratto pratiche edilizie	Doc.	4

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
pec: matteo.gaddi@geopec.it

1.0 Nomina – incarico

A seguito dell'incarico conferitomi dall'Avv. Eliana Abbati, nella sua qualità di Curatore nella sopra esposta procedura di liquidazione giudiziale a carico di *Immobiliare 21 S.r.l. in liquidazione*, con sede in Sassuolo (Mo), via Cavour n. 2/D, P.IVA 03862100363, 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 Castellarano (Re), ove ha esaminato ed 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 *Immobiliare 21 S.r.l. in liquidazione*; 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 relazione¹, anche in riferimento ad eventuali specifiche obbligazioni, di tipo convenzionale, assunte dal soggetto attuatore e non ancora completamente assolte². **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:

¹ 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...

² 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: prigionieri 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 – Due negozi contigui e collegati in Castellarano (Re), via Radici Nord n. 31

LOTTO B – Negozio in Castellarano (Re), via Radici Nord n. 31

LOTTO A – Due negozi contigui e collegati in Castellarano (Re), via Radici Nord n. 31

A.1 Identificazione catastale

Presso l'Agenzia del Territorio, i beni costituenti il Lotto A risultano essere allibrati alla *Immobiliare 21 S.r.l.* ed identificati come segue.

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	CASTELLARANO(RE) VIA RADICI NORD n. 31 Piano T	33	90	53	Cat.C/1	4	61 m ²	Euro: 2243,08
F	Proprietà per 1/1	CASTELLARANO(RE) VIA RADICI NORD n. 31 Piano T	33	90	54	Cat.C/1	4	130 m ²	Euro: 4780,32

A.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di due negozi contigui e collegati tra loro, posti all'interno del complesso edilizio denominato *Centro Commerciale Vittoria* posto nel comune di Castellarano (Re), via Radici Nord n. 31, in affaccio sulla principale arteria viaria locale e di fronte allo stabilimento della *Graniti Fiandre*, circa 1 km a nord del centro storico locale.

Il centro commerciale sorge al centro di un'ampia area interamente asfaltata e con porzione perimetrali adibite a verde, sostanzialmente adibita a viabilità e posti auto di uso pubblico a servizio delle attività insediate.

Il complesso si estende su una superficie totale di oltre 9.000 mq, di cui oltre 2.000 mq sono destinati a parti comuni adibite a gallerie interne, piazze e vie di esodo, eretto per complessivi due piani fuori terra, realizzato con pilastratura e travi a volta in c.a., tiranti in ferro protetti da coppelle e tamponamenti in muratura con vetrate a camera antisfondamento.

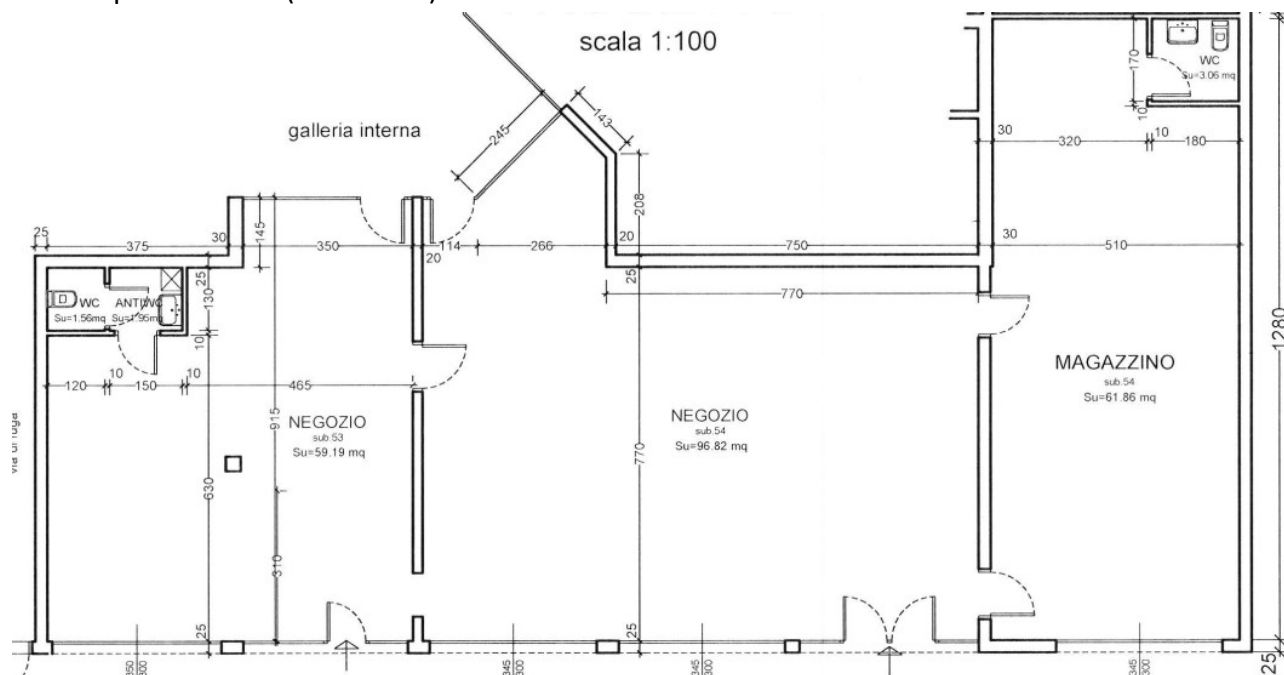
I beni oggetto della presente stima sono costituiti da:

Sub. 53) negozio al piano terra, individuato dall'interno 34, con antibagno e wc.

Sub. 54) negozio al piano terra, individuato dall'interno 33, con annesso magazzino e wc.

In due negozi sono stati fusi nella prima metà degli anni 2000 e da allora sono utilizzati quali

singola unità funzionale; la distribuzione dei locali è desumibile dalla visione del successivo stralcio planimetrico (fuori scala).



I beni presentano le seguenti caratteristiche:

- pavimentazioni in gres porcellanato;
- pareti intonacate e tinteggiate, con presenza di rivestimenti in piastrelle di ceramica smaltata nei servizi igienici;
- controsoffitti in pannelli di fibra minerale con altezza intera pari a 400 cm, parzialmente crollati in corrispondenza del Sub. 54;
- porte interne in pvc;
- vetrate in alluminio con vetri antisfondamento;
- sanitari in ceramica con rubinetteria mono comando;
- impianto elettrico del tipo a vista in canalina esterna dotato di punti presa, punti luce, deviatori, interruttori, ecc... per una comoda fruizione del bene;
- acqua calda sanitaria mediante boiler elettrici Ariston;
- impianto di condizionamento e riscaldamento realizzato con unità di trattamento ara

servocomandata posizionata a controsoffitto.

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, è stato rilevato il crollo parziale del cartongesso in corrispondenza dei locali di cui al Sub. 54, la presenza di tracce di umidità di risalita, piccoli sfogliamenti dell'intonaco e lievi danneggiamenti alla pavimentazione.

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 area cortiliva comune, galleria comune, altre ragioni di cui ai Sub. 55 e 16 della Part. 90 del Fg. 33 e galleria comune 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 meglio descritti nei rogiti di provenienza che, a tal proposito, recita: *in particolare sugli enti così identificati al Catasto Fabbricati di Castellarano, nell'elaborato planimetrico relativo al mappale 90 del foglio 33: foglio 33, mappali:*

- 90/26 Via Radici Nord piano T - bene comune non censibile - galleria, piazza, ripostiglio comuni ai sub dal 4 al 30 e dal 38 al 59;
- 90/27 Via Radici Nord piano T - bene comune non censibile - area cortiliva comune a tutte le unità immobiliari;
- 90/49 Via Radici Nord n. 31/T piano T – bene comune non censibile - via di fuga comune ai sub 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 – 57.

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 è opportuno evidenziare come, nell'atto di provenienza, l'attuale proprietaria si sia obbligata ad assoggettarsi al vigente regolamento di condominio, *che è stato allegato all'atto a rogito Notaio Grasselli di Gualtieri in data 24.5.1991 rep. 20475/4443, registrato a Guastalla in data 12.6.1991 n. 472, trascritto a Reggio nell'Emilia in data 11.6.1991 n.p. 5672.*

Si dà inoltre atto che le u.i. in esame fanno parte del *Consorzio Centro Commerciale Vittoria*, cui il futuro acquirente si obbligherà ad aderire, nonché ad accettare i vigenti statuto e Regolamento del Consorzio stesso.

A.5 Provenienza

In base alla documentazione acquisita dal Curatore, i beni in esame sono pervenuti all'attuale proprietà a seguito di Compravendita a ministero Notaio Rolando Rosa di Modena in data 23 settembre 2019, repertorio n. 124305/22866, trascritta a Reggio Emilia in data 07 ottobre 2019 al n. 14732 part., da ragioni [REDACTED]

Si segnala la trascrizione della convenzione edilizia relativa all'intero complesso edilizio, stipulata con il Comune di Castellarano, con atto a rogito Notaio Grasselli di Gualtieri (Re) in data 04.05.1990 rep. 17835/3811, registrata a Guastalla (Re) in data 10.05.1990 al n. 256 e trascritta a Reggio nell'Emilia in data 04.06.1990 al n. 4889 part.

A.6 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Castellarano, relativamente alle porzioni immobiliari oggetto della presente stima è stato possibile appurare

³ Cui era a sua volta pervenuta per acquisto, unitamente a maggior consistenza, dalla [REDACTED] con atto a rogito Notaio Rolando Rosa di Modena in data 18.12.1991, rep. n. 36629/4962, trascritto a Reggio nell'Emilia in data 17.01.1992 al n. 1238 part. Con la precisazione che detto acquisto è avvenuto in capo alla [REDACTED] successivamente trasformatasi nella [REDACTED] con atto a rogito del medesimo Notaio Rosa in data 15.04.1993 rep. 42501/5633, trascritto a Reggio nell'Emilia in data 17.06.1993 al n. 7507 part. ed infine trasformatasi nuovamente in [REDACTED] con atto a rogito dello stesso Notaio Rosa in data 24.11.2005, rep. 107117/13442, trascritto a Reggio nell'Emilia in data 31.12.2005 al n. 21810 part.

che le stesse sono state edificate in data antecedente il 01.09.1967 in virtù delle seguenti licenze e concessioni edilizie, tutte rilasciate dal Comune di Castellarano rispettivamente:

- Licenza edilizia n. 260/1960 del 12.01.1961, per la *costruzione di un piccolo fabbricato ad uso laboratorio artigiano*;
- Licenza edilizia n. 266/1961 del 09.03.1961, per la *costruzione di capannoni ad uso industriale con annesso fabbricato ad uso servizi ed uffici*;
- Licenza edilizia n. 554/1965 del 24.07.1965, per la *costruzione di un capannone per uso magazzino*;
- Licenza edilizia n. 690/1967 in data 21.08.1967, per la *costruzione di un capannone industriale uso ceramica in ampliamento allo stabilimento esistente*;
- Licenza edilizia n. 763/1968 in data 18.07.1968, per *costruzione sala mostra ed uffici*;
- Licenza edilizia n. 1070/1971 in data 10.01.1972, per la *costruzione di capannoni industriali in ampliamento allo stabilimento esistente*;
- Licenza edilizia n. 1175/1972 in data 24.07.1972, per la *sopraelevazione di un locale uso molino e la costruzione di un fabbricato*;
- Autorizzazione edilizia n. 1969/1976 in data 02.08.1976, per la *costruzione di un locale uso sala compressori*;
- Concessione edilizia n. 2145/1977 in data 24.01.1978, per la *costruzione di due capannoni uso magazzino in ampliamento allo stabilimento*;
- Autorizzazione edilizia n. 2259/1978 in data 26.04.1978, per *installazione impianto per abbattimento ceramico*;
- Autorizzazione edilizia n. 2613/1980 in data 02.02.1981, per *schermatura impianto di depurazione delle acque industriali di scarico*.
- Concessione edilizia n. 3672/1990 in data 05.04.1990, per *ristrutturazione di una porzione di*

fabbricato prevalentemente commerciale ad uso ristorante self-service e gallerie interne con relativa autorizzazione di usabilità in data 28.11.1990;

- Concessione edilizia n. 3873/1991 in data 11.04.1991, per *negozio dell'ex stabilimento Ceramico Vittoria*;
- Concessione edilizia n. 3948/1991 in data 10.08.1991, per *ristrutturazione ad uso negozi*;
- Concessione edilizia n. 3966/1991 in data 05.11.1991, per *ristrutturazione fabbricato commerciale* con relativa autorizzazione di agibilità in data 28.11.1991;
- Concessione edilizia n. 4065/1992 in data 05.03.1992, per *ristrutturazione ex stabilimento Ceramica Vittoria*;
- Concessione edilizia n. 4592/1995 in data 24.06.1995, per *ristrutturazione di una porzione produttiva di fabbricato ad uso laboratori – magazzino* e successiva Concessione edilizia n. 4592/V1/1995 in data 06.11.1995;
- Denuncia di Inizio Attività n. 411/2002, Prot. n. 6076 del 31.05.2002 per *manutenzione straordinaria del manto di copertura*;
- Concessione edilizia n. 5649/2002 in data 01.10.2002, per *frazionamento di unità immobiliare ad uso commerciale*;
- Permesso di Costruire n. 5722/2003 in data 18.07.2003, per *frazionamento di unità immobiliare commerciale*;
- Denuncia di Inizio Attività n. 703/2004, Prot. n. 6316 in data 13.05.2004, per *variante in corso d'opera relativa a modifiche interne e al frazionamento di una unità immobiliare con agibilità presentata con Prot. n. 12441 del 17.09.2004⁴*;
- Denuncia di Inizio Attività n. 997/2005, Prot. n. 15302 in data 23.11.2005, per *variante in corso d'opera alla C.E. n. 5649 del 01.10.2002 relativa all'esecuzione di opere interne in due*

⁴ Si precisa che i dati dell'agibilità sono stati desunti dalla relazione tecnica depositata all'interno della successiva CILA n. 760/2019 poiché l'UT di Castellarano non ha messo a disposizione tale documentazione.

negozi facenti parte del centro commerciale Vittoria;

- Denuncia di Inizio Attività n. 262/2008, Prot. n. 13249 in data 03.10.2008, per *opere di manutenzione straordinaria;*
- Comunicazione di interventi di manutenzione straordinaria n. 202/2011, Prot. n. 10492 in data 03.08.2011, per *rimozione di copertura in amianto;*
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata n. 760/2019, Prot. n. 12767 in data 27.07.2019, per *demolizione di alcune pareti in cartongesso*, i cui elaborati progettuali costituiscono stato legittimato dei beni di cui al presente Lotto A.

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico comunale attinente ai beni oggetto di valutazione.

A.7 Conformità urbanistica e catastale

Il sopralluogo eseguito ha permesso di rilevare la mancanza di coincidenza dello stato di fatto, sia rispetto allo stato di diritto, sia rispetto alle planimetrie catastali, per la realizzazione di una divisoria all'interno del locale magazzino.

Trattandosi di elemento di carattere provvisorio si ritiene che, in un mero rapporto costo – opportunità, la via economicamente più vantaggiosa per procedere alla regolarizzazione sia quella di eliminare e smaltire tale divisoria, per un costo complessivo quantificato in €. 500,00 che verranno detratti al momento della stima.

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 come segue.

Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SL (mq)	Coeff.	SC (Mq)
Negozio	33	90	53	T	69	1,00	207,00
Negozio	33	90	54	T	103	1,00	
Magazzino					70	0,50	

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.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:

- €. 800,00 / €. 900,00 al mq di superficie commerciale.

Si precisa che, al momento delle indagini effettuate, il negozio adiacente a quelli in esame era posto in vendita sul libero mercato con una richiesta pari a circa €. 1.275 / mq. Trattandosi di immobile molto più piccolo (90 mq), in condizioni manutentive decisamente migliori e considerando il normale sconto in trattativa⁵, si ritiene che anche la suesposta circostanza confermi 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
Due negozi	33	90	53-54	T	207,00	800,00 €	165.600,00 €
A detrarre - spese presunte per regolarizzazione							-500,00 €
Valutazione parziale							165.100,00 €
VALUTAZIONE FINALE							165.000,00 €

⁵ Lo sconto medio in trattativa rilevato da studi di settori per l'anno 2025 relativamente ad immobili a destinazione Negozi, è stato pari al 11,4% su scala nazionale.

LOTTO B – Negozio in Castellarano (Re), via Radici Nord n. 31

B.1 Identificazione catastale

Presso l'Agenzia del Territorio, i beni costituenti il Lotto B risultano essere allibrati alla *Immobiliare 21 S.r.l.* ed identificati come segue.

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	CASTELLARANO(RE) VIA RADICI NORD n. 31 Piano T	33	90	52	Cat.C/1	4	52 m ²	Euro: 1912,13

B.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di un negozio posto all'interno del complesso edilizio denominato *Centro Commerciale Vittoria* posto nel comune di Castellarano (Re), via Radici Nord n. 31, in affaccio sulla principale arteria viaria locale e di fronte allo stabilimento della *Graniti Fiandre*, circa 1 km a nord del centro storico locale.

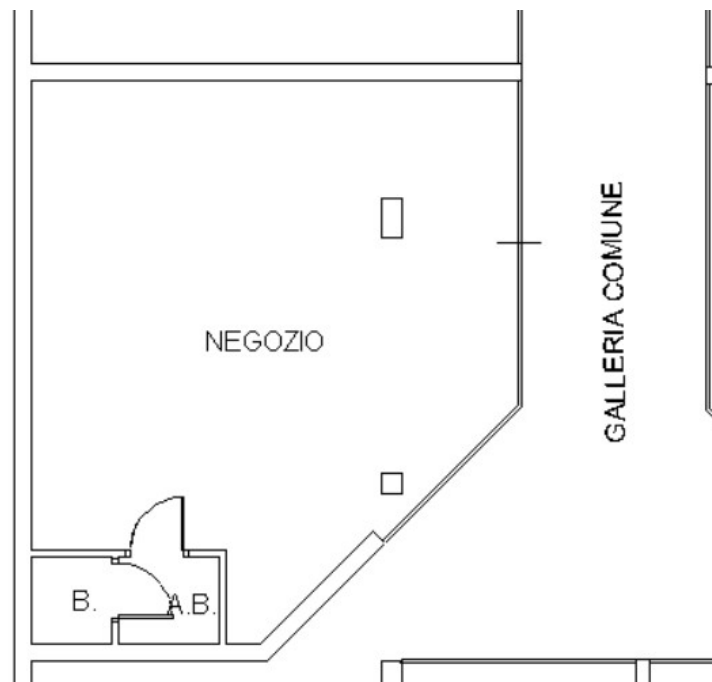
Il centro commerciale sorge al centro di un'ampia area interamente asfaltata e con porzione perimetrali adibite a verde, sostanzialmente adibita a viabilità e posti auto di uso pubblico a servizio delle attività insediate.

Il complesso si estende su una superficie totale di oltre 9.000 mq, di cui oltre 2.000 mq sono destinati a parti comuni adibite a gallerie interne, piazze e vie di esodo, eretto per complessivi due piani fuori terra, realizzato con pilastratura e travi a volta in c.a., tiranti in ferro protetti da coppelle e tamponamenti in muratura con vetrate a camera antisfondamento.

I beni oggetto della presente stima sono costituiti da:

Sub. 52) negozio al piano terra, individuato dall'interno 35, dotato di antibagno e wc.

La distribuzione dei locali è desumibile dalla visione del successivo stralcio planimetrico (fuori scala).



I locali presentano le seguenti caratteristiche:

- pavimentazioni in gres porcellanato;
- pareti intonacate e tinteggiate, con presenza di rivestimenti in piastrelle di ceramica smaltata nei servizi igienici;
- controsoffitti in pannelli di fibra minerale con altezza intera pari a 400 cm, parzialmente crollati in corrispondenza del Sub. 54;
- porte interne in pvc;
- vetrate in alluminio con vetri antisfondamento;
- sanitari in ceramica con rubinetteria mono comando;
- impianto elettrico del tipo a vista in canalina esterna dotato di punti presa, punti luce, deviatori, interruttori, ecc... per una comoda fruizione del bene;
- acqua calda sanitaria mediante boiler elettrici Ariston;
- impianto di condizionamento e riscaldamento realizzato con unità di trattamento aria servocomandata posizionata a controsoffitto.

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

Al momento del sopralluogo i beni in esame si presentavano, complessivamente, in discrete condizioni di manutenzione, ad eccezione che per il distacco dal relativo sottofondo di alcune piastrelle della pavimentazione, con conseguenze formazione di crepe e sgretolamenti.

B.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo i locali erano liberi ed inutilizzati.

B.4 Confini, parti comuni e situazione condominiale

I beni in esame, in un unico corpo, confinano con via di fuga, altre ragioni di cui ai Sub. 12 e 51 della Part. 90 del Fg. 33 e galleria comune 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 meglio descritti nei rogiti di provenienza che, a tal proposito, recita: *in particolare sugli enti così identificati al Catasto Fabbricati di Castellarano, nell'elaborato planimetrico relativo al mappale 90 del foglio 33: foglio 33, mappali:*

- 90/26 Via Radici Nord piano T - bene comune non censibile - galleria, piazza, ripostiglio comuni ai sub dal 4 al 30 e dal 38 al 59;
- 90/27 Via Radici Nord piano T - bene comune non censibile - area cortiliva comune a tutte le unità immobiliari;
- 90/49 Via Radici Nord n. 31/T piano T – bene comune non censibile - via di fuga comune ai sub 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 – 57.

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 è opportuno evidenziare come, nell'atto di provenienza, l'attuale proprietaria si sia obbligata ad assoggettarsi al vigente regolamento di condominio, *che è stato allegato all'atto a rogito Notaio Grasselli di Gualtieri in data 24.5.1991 rep. 20475/4443,*

registrato a Guastalla in data 12.6.1991 n. 472, trascritto a Reggio nell'Emilia in data 11.6.1991 n.p. 5672.

Si dà inoltre atto che le u.i. in esame fanno parte del *Consorzio Centro Commerciale Vittoria*, cui il futuro acquirente si obbligherà ad aderire, nonché ad accettare i vigenti statuto e Regolamento del Consorzio stesso.

B.5 Provenienza

In base alla documentazione acquisita dal Curatore, i beni in esame sono pervenuti all'attuale proprietà a seguito di Compravendita a ministero Notaio Rolando Rosa di Modena in data 23 settembre 2019, repertorio n. 124305/22866, trascritta a Reggio Emilia in data 07 ottobre 2019 al n. 14732 part., da ragioniere [REDACTED]

Si segnala la trascrizione della convenzione edilizia relativa all'intero complesso edilizio, stipulata con il Comune di Castellarano, con atto a rogito Notaio Grasselli di Gualtieri (Re) in data 04.05.1990 rep. 17835/3811, registrata a Guastalla (Re) in data 10.05.1990 al n. 256 e trascritta a Reggio nell'Emilia in data 04.06.1990 al n. 4889 part.

B.6 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Castellarano, 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 virtù delle seguenti licenze e concessioni edilizie, tutte rilasciate dal Comune di Castellarano rispettivamente:

- Licenza edilizia n. 260/1960 del 12.01.1961, per la *costruzione di un piccolo fabbricato ad uso*

⁶ Cui era a sua volta pervenuta per acquisto, unitamente a maggior consistenza, dalla [REDACTED] con atto a rogito Notaio Rolando Rosa di Modena in data 18.12.1991, rep. n. 36629/4982, trascritto a Reggio nell'Emilia in data 17.01.1992 al n. 1238 part. Con la precisazione che detto acquisto è avvenuto in capo alla [REDACTED] successivamente trasformatasi nella [REDACTED] con atto a rogito del medesimo Notaio Rosa in data 15.04.1993 rep. 42501/5633, trascritto a Reggio nell'Emilia in data 17.06.1993 al n. 7507 part. ed infine trasformatasi nuovamente in [REDACTED] con atto a rogito dello stesso Notaio Rosa in data 24.11.2005, rep. 107117/13442, trascritto a Reggio nell'Emilia in data 31.12.2005 al n. 21810 part.

laboratorio artigiano;

- Licenza edilizia n. 266/1961 del 09.03.1961, per la *costruzione di capannoni ad uso industriale con annesso fabbricato ad uso servizi ed uffici;*
- Licenza edilizia n. 554/1965 del 24.07.1965, per la *costruzione di un capannone per uso magazzino;*
- Licenza edilizia n. 690/1967 in data 21.08.1967, per la *costruzione di un capannone industriale uso ceramica in ampliamento allo stabilimento esistente;*
- Licenza edilizia n. 763/1968 in data 18.07.1968, per *costruzione sala mostra ed uffici;*
- Licenza edilizia n. 1070/1971 in data 10.01.1972, per la *costruzione di capannoni industriali in ampliamento allo stabilimento esistente;*
- Licenza edilizia n. 1175/1972 in data 24.07.1972, per la *sopraelevazione di un locale uso molino e la costruzione di un fabbricato;*
- Autorizzazione edilizia n. 1969/1976 in data 02.08.1976, per la *costruzione di un locale uso sala compressori;*
- Concessione edilizia n. 2145/1977 in data 24.01.1978, per la *costruzione di due capannoni uso magazzino in ampliamento allo stabilimento;*
- Autorizzazione edilizia n. 2259/1978 in data 26.04.1978, per *installazione impianto per abbattimento ceramico;*
- Autorizzazione edilizia n. 2613/1980 in data 02.02.1981, per *schermatura impianto di depurazione delle acque industriali di scarico.*
- Concessione edilizia n. 3672/1990 in data 05.04.1990, per *ristrutturazione di una porzione di fabbricato prevalentemente commerciale ad uso ristorante self-service e gallerie interne con relativa autorizzazione di usabilità in data 28.11.1990;*
- Concessione edilizia n. 3873/1991 in data 11.04.1991, per *negozio dell'ex stabilimento*

Ceramico Vittoria;

- Concessione edilizia n. 3948/1991 in data 10.08.1991, per *ristrutturazione ad uso negozi*;
- Concessione edilizia n. 3966/1991 in data 05.11.1991, per *ristrutturazione fabbricato commerciale* con relativa autorizzazione di agibilità in data 28.11.1991;

- Concessione edilizia n. 4065/1992 in data 05.03.1992, per *ristrutturazione ex stabilimento Ceramica Vittoria*;

- Concessione edilizia n. 4592/1995 in data 24.06.1995, per *ristrutturazione di una porzione produttiva di fabbricato ad uso laboratori – magazzino* e successiva Concessione edilizia n. 4592/V1/1995 in data 06.11.1995;

- Denuncia di Inizio Attività n. 411/2002, Prot. n. 6076 del 31.05.2002 per *manutenzione straordinaria del manto di copertura*;

- Concessione edilizia n. 5649/2002 in data 01.10.2002, per *frazionamento di unità immobiliare ad uso commerciale*;

- Permesso di Costruire n. 5722/2003 in data 18.07.2003, per *frazionamento di unità immobiliare commerciale*;

- Denuncia di Inizio Attività n. 703/2004, Prot. n. 6316 in data 13.05.2004, per *variante in corso d'opera relativa a modifiche interne e al frazionamento di una unità immobiliare*, i cui elaborati progettuali costituiscono stato legittimato dei beni di cui al presente Lotto B, con agibilità presentata con Prot. n. 12441 del 17.09.2004⁷;

- Denuncia di Inizio Attività n. 997/2005, Prot. n. 15302 in data 23.11.2005, per *variante in corso d'opera alla C.E. n. 5649 del 01.10.2002 relativa all'esecuzione di opere interne in due negozi facenti parte del centro commerciale Vittoria*;

- Denuncia di Inizio Attività n. 262/2008, Prot. n. 13249 in data 03.10.2008, per *opere di*

⁷ Si precisa che i dati dell'agibilità sono stati desunti dalla relazione tecnica depositata all'interno della successiva CILA n. 760/2019 poiché l'UT di Castellarano non ha messo a disposizione tale documentazione.

manutenzione straordinaria;

- Comunicazione di interventi di manutenzione straordinaria n. 202/2011, Prot. n. 10492 in data 03.08.2011, *per rimozione di copertura in amianto;*
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata n. 760/2019, Prot. n. 12767 in data 27.07.2019, *per demolizione di alcune pareti in cartongesso.*

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico comunale attinente ai beni oggetto di valutazione.

B.7 Conformità urbanistica e catastale

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

B.8 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)
Negozio	33	90	52	T	58	1,00	58,00

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.

B.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:

- €. 950,00 / €. 1.050,00 al mq di superficie commerciale.

Si precisa che, al momento delle indagini effettuate, il negozio di fronte a quello in esame era posto in vendita sul libero mercato con una richiesta pari a circa €. 1.275 / mq. Trattandosi di immobile più grande (90 mq), in condizioni manutentive migliori e considerando il normale sconto in trattativa⁸, si ritiene che anche la suesposta circostanza confermi 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
Negozio	33	90	52	T	58,00	1.000,00 €	58.000,00 €

⁸ Lo sconto medio in trattativa rilevato da studi di settori per l'anno 2025 relativamente ad immobili a destinazione Negozio, è stato pari al 11,4% su scala nazionale.

7.0

RIEPILOGO VALUTAZIONI

Le risultanze delle valutazioni riportate all'interno del presente elaborato vengono di seguito sintetizzate.

Descrizione	Valutazione
LOTTO A – Due negozi contigui e collegati in Castellarano (Re), via Radici Nord n. 31	165.000,00 €
LOTTO B – Negozio in Castellarano (Re), via Radici Nord n. 31	58.000,00 €
Valutazione complessiva	223.000,00 €

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

Modena, 04 febbraio 2026

Il Tecnico

Geom. Matteo Gaddi

