

TRIBUNALE DI MODENA

G.D. Dott. CARLO BIANCONI

Ruolo n° 1/2025 Fall.

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Curatore: Dott. Pietro Zanetti

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.	9
	5.0 – Definizioni catastali	pag.	10
	6.0 – Suddivisione in lotti	pag.	12
	LOTTO A1 – Appartamento ed autorimessa in Carpi (Mo), via Muratori n. 15	pag.	14
	LOTTO A2 – Appartamento ed autorimessa in Carpi (Mo), via Machiavelli n. 18	pag.	30
	LOTTO A3 – Appartamento ed autorimessa in Carpi (Mo), via Muratori n. 19	pag.	46
	LOTTO A4 – Appartamento ed autorimessa in Carpi (Mo), via Machiavelli n. 18	pag.	62
	LOTTO A5 – Appartamento ed autorimessa in Carpi (Mo), via Beccaria n. 3	pag.	78
	LOTTO A6 – Appartamento ed autorimessa in Carpi (Mo), via Muratori n. 23	pag.	94
	LOTTO A7 – Appartamento ed autorimessa in Carpi (Mo), via Machiavelli n. 14	pag.	110
	LOTTO A8 – Appartamento ed autorimessa in Carpi (Mo), via Muratori n. 15	pag.	126
	LOTTO A9 – Locale commerciale ed autorimessa in Carpi (Mo), via Muratori n. 13/A	pag.	142
	LOTTO A10 – Appartamento ed autorimessa in Carpi (Mo), via Muratori n. 23	pag.	159
	LOTTO A11 – Appartamento ed autorimessa in Carpi (Mo), via Machiavelli n. 16	pag.	175
	LOTTO A12 – Appartamento ed autorimessa in Carpi (Mo), via Machiavelli n. 16	pag.	191
	LOTTO A13 – Appartamento ed autorimessa in Carpi (Mo), via Machiavelli n. 16	pag.	207
	LOTTO A14 – Appartamento ed autorimessa in Carpi (Mo), via Muratori n. 19	pag.	223
	LOTTO A15 – Appartamento ed autorimessa in Carpi (Mo), via Muratori n. 15	pag.	239
	LOTTO A16 – Appartamento e due autorimesse in Carpi (Mo), via Muratori n. 15	pag.	255
	LOTTO A17 – Appartamento ed autorimessa in Carpi (Mo), via Beccaria n. 3	pag.	271
	LOTTO A18 – Appartamento e due autorimesse in Carpi (Mo), via Beccaria n. 3	pag.	287
	LOTTO A19 – Appartamento e due autorimesse in Carpi (Mo), via Machiavelli n. 14	pag.	303
	LOTTO A20 – Appartamento e due autorimesse in Carpi (Mo), via Machiavelli n. 18	pag.	319
	LOTTO A21 – Appartamento e due autorimesse in Carpi (Mo), via Muratori n. 15	pag.	335
	LOTTO A22 – Appartamento e due autorimesse in Carpi (Mo), via Muratori n. 19	pag.	351
	LOTTO A23 – Autorimessa in Carpi (Mo), via Machiavelli n. 16/A	pag.	367
	LOTTO A24 – Autorimessa in Carpi (Mo), via Machiavelli n. 18/A	pag.	382
	LOTTO A25 – Beni privi di valore in Carpi (Mo), via Beccaria / Muratori	pag.	396
	LOTTO B1 – Negozio in Carpi (Mo), via della Resistenza n. 5	pag.	399
	LOTTO C1 – Negozio in Carpi (Mo), via Roosevelt n. 226/A/B	pag.	405
	LOTTO C2 – Negozio in Carpi (Mo), via Roosevelt n. 226/C/D/E	pag.	411
	LOTTO D1 – Autorimessa in Carpi (Mo), via Brunelleschi n. 11/L	pag.	417
	LOTTO D2 – Autorimessa in Carpi (Mo), via Brunelleschi n. 11/L	pag.	422
	LOTTO E1 – Ufficio e due autorimesse in Carpi (Mo), via Manzoni n. 42	pag.	427
	LOTTO E2 – Ufficio e due autorimesse in Carpi (Mo), via Falcone n. 4	pag.	436
	LOTTO E3 – Autorimessa in Carpi (Mo), via Falcone n. 8	pag.	446
	LOTTO E4 – Autorimessa in Carpi (Mo), via Falcone n. 8/A	pag.	454
	LOTTO E5 – Autorimessa in Carpi (Mo), via Falcone n. 8	pag.	462
	LOTTO E6 – Cabina elettrica in Carpi (Mo), via Falcone	pag.	470
	LOTTO F1 – Autorimessa e cantina in Carpi (Mo), via 3 Febbraio n. 24/A	pag.	472
	LOTTO F2 – Posto auto scoperto e cantina in Carpi (Mo), via 3 Febbraio n. 24/A	pag.	479
	LOTTO F3 – Cantina in Carpi (Mo), via 3 Febbraio n. 24/A	pag.	486
	LOTTO G1 – Quota di ½ di terreno agricolo in Cavezzo (Mo), via Sant'Anna	pag.	492
	LOTTO H1 – Quota di ½ di terreno edificabile in Mirandola (Mo), via Carso	pag.	496
	LOTTO I1 – Aree prive di valore in Carpi (Mo)	pag.	504
	LOTTO L1 – Aree prive di valore in Carpi (Mo) allibrate in capo a <i>Sl.Ri. S.r.l.</i>	pag.	508
	7.0 – Riepilogo	pag.	510
Allegati:	Visure catastali per nominativo <i>Rebecchi Costruzioni S.r.l.</i> e <i>Sl.Ri. S.r.l.</i>	Doc.	1
	Lotti A1→A25) elaborati catastali, fotografie, estratto pratiche edilizie, contratti locaz., prelim. compravendita	Doc.	A
	Lotto B1) elaborati catastali, fotografie, estratto pratiche edilizie, contratto di locazione	Doc.	B
	Lotti C1→C2) elaborati catastali, fotografie, estratto pratiche edilizie, contratti di locazione	Doc.	C
	Lotti D1→D2) elaborati catastali, fotografie, estratto pratiche edilizie	Doc.	D
	Lotti E1→E6) elaborati catastali, fotografie, estratto pratiche edilizie, contratti di locazione	Doc.	E
	Lotti F1→F3) elaborati catastali, fotografie, estratto pratiche edilizie	Doc.	F
	Lotto G1) elaborati catastali, fotografie, CDU, contratto di locazione	Doc.	G
	Lotto H1) elaborati catastali, fotografie, CDU	Doc.	H
	Lotto I1) elaborati catastali	Doc.	I
	Lotto L1) elaborati catastali	Doc.	L

1.0 Nomina – incarico

A seguito dell'incarico conferitomi dal Dott. Pietro Zanetti, nella sua qualità di Curatore nella sopra esposta procedura di liquidazione giudiziale a carico di -----, con sede in Carpi (Mo), Via Carracci n. 11, P.IVA ----- di **estimare i beni immobili di proprietà della suddetta**, lo scrivente Geom. Matteo Gaddi, libero professionista con studio in Modena, Via Farini n° 27, iscritto all'Albo della Provincia di Modena con il numero 2673 ed all'Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Modena con il numero 1582, espone quanto segue.

2.0 Svolgimento delle operazioni peritali

Dopo aver preso contatto con il Curatore, per prima cosa lo scrivente ha attentamente analizzato la documentazione esistente agli atti della procedura ed esclusivamente attinente al mandato conferito.

Successivamente, il sottoscritto ha 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; recatosi infine presso gli uffici tecnici dei comuni di Carpi (Mo), Cavezzo (Mo) e Mirandola (Mo) ha acquisito i certificati di destinazione urbanistica delle aree ed esaminato la documentazione tecnica esistente relativa alle porzioni edificate 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 _____ ; 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

LOTTO B1 – Negozio in Carpi (Mo), via della Resistenza n.5

B1.1 Identificazione catastale

Presso l'Agenzia del Territorio, i beni costituenti il Lotto B1 risultano essere allibrati alla
. ed identificati come segue.

Cat.	Tit.	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Cons.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	CARPI(MO) VIA DELLA RESISTENZA n. 5 Piano T	95	165	9	Cat.C/1	11	127 m2	Euro: 2105,44

B1.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di negozio inserito all'interno di un maggiore fabbricato polifunzionale denominato *Condominio Avorio* posto nel comune di Carpi (Mo), in via della Resistenza n. 5, in angolo con la SP 468R e via della Costituzione⁴⁷, all'interno del quartiere Cibeno, nella zona nord oltre la linea ferroviaria che taglia la città.

Il fabbricato, eretto per complessivi quattro piani fuori terra, sorge al centro di un'area cortiliva comune e presenta struttura portante in calcestruzzo armato realizzata su fondazioni a trave rovescia in c.a., rivestita da muratura portante di laterizio con elementi esterni finiti a stuccati a vista, solai in pannelli prefabbricati costituiti da nervature in c.a. alleggerite da pignatte in laterizio e copertura piana.

In base alle planimetrie catastali, i beni oggetto della presente stima sono costituiti da:

Sub. 9) negozio open space⁴⁸ al piano terra dotato di antibagno e wc.

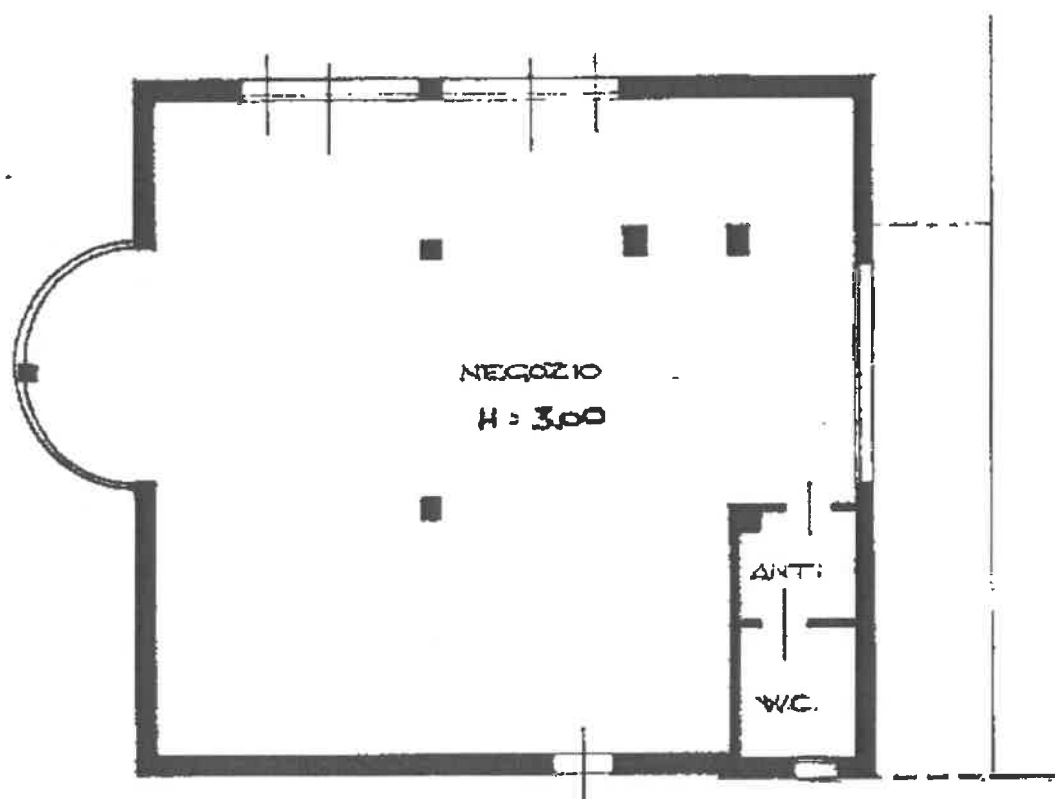
La distribuzione dei locali, al netto delle difformità descritte al successivo Cap. B1.4, è desumibile dalla visione dello stralcio planimetrico riportato nella pagina successiva.

Il negozio presenta le seguenti caratteristiche:

⁴⁷ L'unità è dotata di due vetrine con doppio accesso anche da via della Costituzione n. 2 e 2A.

⁴⁸ Come si vedrà al successivo Cap. B1.4, lo stato dei luoghi è difforme rispetto alla planimetria catastale.

- pavimentazioni in piastrelle di ceramica;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati con presenza di rivestimenti ceramici nel bagno;
- porte interne in legno, porte esterne in metallo;
- finestre e vetrine in metallo con presenza di ampia vetrata semicircolare in affaccio sulla SP 468R;
- sanitari in ceramica con rubinetteria mono comando;
- impianto elettrico prevalentemente del tipo sottotraccia, con punti presa, punti luce, deviatori, interruttori, ecc... per una comoda fruizione del bene;
- impianto di riscaldamento di tipo autonomo funzionante a gas metano mediante caldaia Immergas Eolo Iono, con vanticonvettori e radiatori;
- impianto di condizionamento dell'aria.



Al momento del sopralluogo i beni in esame si presentavano, complessivamente, in discrete condizioni di manutenzione, fatta salva la presenza di umidità di risalita in corrispondenza di

prospetti esterni e la necessità di un generale ritinteggio dei locali.

B1.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo i beni erano occupati dalla _____ in virtù di contratto di locazione della durata di anni 6+6, con decorrenza dal 01.10.2013 e seconda scadenza fissata al 30.09.2025, con canone annuo iniziale pari ad €. 13.500,00 oltre Iva, da aggiornarsi a partire dal secondo anno al 75% delle variazioni ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Si precisa che tramite scrittura privata di rinegoziazione del canone sottoscritta in data 06.08.2024, le parti hanno rivisto a ribasso il canone annuo fissandolo ad €. 12.400,00 oltre Iva.

B1.4 Confini, parti comuni e situazione condominiale

Il negozio confina con corte comune su tre lati e con portico 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 eventualmente meglio descritti nei rogiti di provenienza. Per completezza di relazione si evidenzia che nell'elaborato planimetrico vengono indicati i seguenti BCNC:

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
CARPI		95	165		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
16	via della resistenza	7	T-1 - 2-3			B.C.N.C. - INGRESSO, LOCALE MACCHINE, LOCALE ASCENSORE, LOCALE CONTATORI, VANO SCALE COMUNI AI SUB.11-12-13-14-15-22
17	via della resistenza	7	T			B.C.N.C. - PORTICO COMUNE A TUTTI I SUB.
18	via della resistenza	7	T			B.C.N.C. - AREA CORTILIVA COMUNE A TUTTI I SUB.

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 allo scrivente non sono state fornite informazioni utili a ricostruire

eventuali posizioni debitorie della fallita rispetto al Condominio.

B1.5 Provenienza

In base alla documentazione messa a disposizione dalla fallita, i beni in argomento sono pervenuti alla medesima a seguito di atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 14.01.2000 a ministero del Notaio Aldo Fiori, Rep. n. 153200/23932, trascritto in data 09.02.2000 ai nn. 3266/2474 da potere di .

B1.6 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Carpi, relativamente alle porzioni immobiliari oggetto della presente stima è stato possibile appurare che le stesse sono state edificate in data successiva il 01.09.1967. In particolare sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione edilizia n. 389/1990**, Prot. n. 9131/1990 del 04/04/1990 per *“costruzione di fabbricato residenziale e commerciale”*;
- **Concessione edilizia n. 830/1993**, Prot. n. 20756/1993 del 07/07/1993 per *“variante in corso d'opera alla conc. n. 389/90 per la costruzione di fabbricato residenziale commerciale”*;
- **Concessione edilizia n. 83/1995**, Prot. n. 3552/1995 del 31/01/1995 per *“sanatoria art. 13 l. 47/85 per opere eseguite in difformità dalla conc. n. 389/90 e n. 830/93”*.

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

B1.7 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 alcuni

⁴⁹ Con la precisazione che alla Società [redacted] gli immobili erano pervenuti per atto di compravendita del 18.12.1990 a ministero del Notaio Rocca Mauro, Rep. n. 58648, trascritto in data 11.01.1991 ai nn. 1259/1022 da potere di [redacted] o.

divisori interni.

Qualora ne ricorressero i presupposti, suddetti abusi ed eventualmente altri non espressamente citati, potranno essere oggetto regolarizzazione percorrendo i normali iter burocratici previsti dal regolamento edilizio vigente ed aggiornando la planimetria catastale mediante procedura docfa; in alternativa è sempre possibile procedere con la remissione in pristino dello stato dei luoghi.

Di suddette circostanze si terrà debita considerazione al momento della stima applicando un idoneo coefficiente svalutativo.

B1.8 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	SC (mq)
Negozio	95	165	9	T	147,00

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.

B1.9 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:

- € 700,00 / € 750,00 al mq di superficie commerciale.

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	95	165	9	T	147,00	700,00 €	102.900,00 €
Svalutazione forfettaria per presenza difformità (-5%)							-5.145,00 €
Valutazione parziale							97.755,00 €
VALUTAZIONE FINALE							98.000,00 €

LOTTO C1 – Negozio in Carpi (Mo), via Roosevelt n. 226/A/B

C1.1 Identificazione catastale

Presso l'Agenzia del Territorio, i beni costituenti il Lotto C1 risultano essere allibrati alla
ed identificati come segue.

Cat.	Tit.	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Cons.	Rendita
F	Proprieta' per 1/1	CARPI(MO) VIA FRANKLIN DELANO ROOSEVELT n. 226A- B Piano T	95	11	6	Cat.C/1	12	69 m2	Euro: 1332,77

C1.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di negozio, attualmente adibito ad attività di rappresentanza, showroom, ufficio amministrativo e deposito, inserito all'interno di un maggiore fabbricato polifunzionale posto nel comune di Carpi (Mo), in via F. D. Roosevelt n. 226/A e n. 226/B, in affaccio sulla SP 468R ed all'interno del quartiere Cibeno, nella zona nord oltre la linea ferroviaria che taglia la città.

Il fabbricato, eretto per complessivi quattro piani fuori terra, presenta struttura portante in muratura con intelaiatura armata, prospetti rivestiti in muratura faccia a vista con balconate in pannelli di cls, solai interpiano in latero cemento e copertura piana.

In base alle planimetrie catastali, i beni oggetto della presente stima sono costituiti da:

Sub. 6) negozio open space⁵⁰ al piano terra dotato di antibagno e wc.

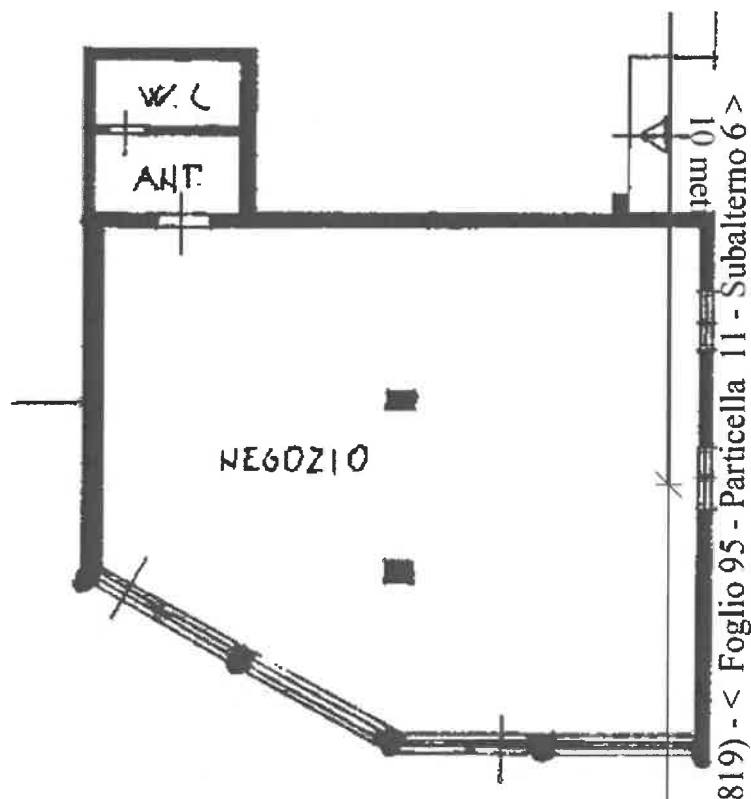
La distribuzione dei locali, al netto delle difformità descritte al successivo Cap. C1.4, è desumibile dalla visione dello stralcio planimetrico riportato nella pagina successiva.

L'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche:

- pavimentazioni in legno per il negozio ed in piastrelle di ceramica per il bagno;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati con presenza di rivestimenti ceramici nel bagno;

⁵⁰ Come si vedrà al successivo Cap. C1.4, lo stato dei luoghi è difforme rispetto alla planimetria catastale.

- porte interne in legno tamburato o a soffietto;
- finestre e vetrine in metallo in affaccio sulla SP 468R;
- sanitari in ceramica con rubinetteria mono comando;
- impianto elettrico parte del tipo sottotraccia e parte in canala esterna, con punti presa, punti luce, deviatori, interruttori, ecc... per una comoda fruizione del bene;
- impianto di riscaldamento di tipo autonomo funzionante a gas metano mediante caldaia Baltur;
- impianto di condizionamento dell'aria.



Al momento del sopralluogo i beni in esame si presentavano, complessivamente, in buone condizioni di manutenzione.

C1.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo i beni erano occupati dalla . in virtù di contratto di locazione della durata di anni 6+6, con decorrenza dal 15.05.2022 e prima

scadenza fissata al 14.05.2028, con canone annuo pari ad €. 8.400,00 oltre Iva, senza successivi aggiornamenti Istat.

C1.4 Confini, parti comuni e situazione condominiale

Il negozio confina con residue ragioni della fallita, vano scala di cui al Sub. 5 della Part. 11 del Fg. 95, area cortiliva di cui al Sub. 3 della Part. 11 del Fg. 95 e corte 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 eventualmente meglio descritti nei rogiti di provenienza. Per completezza di relazione si evidenzia che nell'elaborato planimetrico vengono indicati i seguenti BCNC:

MAP.	SUB.	DESCRIZIONE
11	1	BCNC - Area cortiliva comune ai sub. 6,7 e 8
11	2	BCNC - Area cortiliva comune a tutti i subalterni
11	3	BCNC - Area cortiliva comune ai sub. 9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19 e 20
11	4	BCNC - Area cortiliva comune a tutti i subalterni
11	5	BCNC - Ingresso, vano scala e loc. cont. comune ai sub. 15,16,17,18,19 e 20

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 il Condominio ha presentato istanza di insinuazione al passivo della presente Procedura per l'ammontare complessivo di €. 2.600,25 relativo a tutte le u.i. di proprietà della fallita, con la precisazione che non sono state fornite informazioni di dettaglio circa l'incidenza di tale debito rispetto al presente lotto.

C1.5 Provenienza

In base alla documentazione messa a disposizione dalla fallita, i beni in argomento sono pervenuti alla medesima a seguito di atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 14.01.2000 a ministero del Notaio Aldo Fiori, Rep. n. 153200/23932, trascritto in data

09.02.2000 ai nn. 3266/2474 da potere di :

C1.6 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Carpi, relativamente alle porzioni immobiliari oggetto della presente stima è stato possibile appurare che le stesse sono state edificate in data successiva il 01.09.1967. In particolare sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione edilizia n. 739/1982**, Prot. n. 14285 del 07/08/1982 per *"fabbricato commerciale su terreno"*;
- **Concessione edilizia n. 1421/1987**, Prot. n. 20462/1987 del 28/10/1987 per *"costruzione di fabbricato residenziale"*;
- **Concessione edilizia n. 1315/1990**, Prot. n. 28613/1990 del 16/11/1990 per *"variante in corso d'opera di cui alla conc. n. 1421/87 per la costruzione di fabbricato residenziale"*;
- **Autorizzazione di abitabilità Prot. Gen. n. 2394** rilasciata in data 20.03.1991.

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

C1.7 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 parete longitudinale che ingloba i pilastri del negozio, oltre che per l'installazione di parete attrezzata da arredo ufficio, nonché per la realizzazione di un sopralzo/gradino in corrispondenza dell'antibagno.

Qualora ne ricorressero i presupposti, suddetti abusi ed eventualmente altri non espressamente

⁵¹ Con la precisazione che alla Società _____ gli immobili erano pervenuti per atto di compravendita del 15.04.1986 a ministero del Notaio Rocca Mauro, Rep. n. 36082, trascritto in data 19.05.1986 ai nn. 7806/5930 da potere di _____

citati, potranno essere oggetto regolarizzazione percorrendo i normali iter burocratici previsti dal regolamento edilizio vigente ed aggiornando la planimetria catastale mediante procedura docfa; in alternativa è sempre possibile procedere con la remissione in pristino dello stato dei luoghi.

Di suddette circostanze si terrà debita considerazione al momento della stima applicando un idoneo coefficiente svalutativo.

C1.8 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	SC (mq)
Negozio	95	11	6	T	85,00

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.

C1.9 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:

- €. 900,00 / €. 950,00 al mq di superficie commerciale.

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	95	11	6	T	85,00	900,00 €	76.500,00 €
Svalutazione forfettaria per presenza difformità (-7%)							-5.355,00 €
Valutazione parziale							71.145,00 €
VALUTAZIONE FINALE							71.000,00 €

LOTTO C2 – Negozio in Carpi (Mo), via Roosevelt n. 226/C/D/E

C2.1 Identificazione catastale

Presso l'Agenzia del Territorio, i beni costituenti il Lotto C2 risultano essere allibrati alla
ed identificati come segue.

Cat.	Tit.	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Cons.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	CARPI(MO) VIA FRANKLIN DELANO ROOSEVELT n. 226C- D-E Piano T	95	11	7	Cat.C/1	11	120 m2	Euro: 1989,39

C2.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di negozio attualmente adibito a scuola privata di musica e affini, inserito all'interno di un maggiore fabbricato polifunzionale posto nel comune di Carpi (Mo), in via F. D. Roosevelt n. 226/C, n. 226/D e n. 226/E, in affaccio sulla SP 468R ed all'interno del quartiere Cibeno, nella zona nord oltre la linea ferroviaria che taglia la città.

Il fabbricato, eretto per complessivi quattro piani fuori terra, presenta struttura portante in muratura con intelaiatura armata, prospetti rivestiti in muratura faccia a vista con balconate in pannelli di cls, solai interpiano in latero cemento e copertura piana.

In base alle planimetrie catastali, i beni oggetto della presente stima sono costituiti da:

Sub. 7) negozio open space⁵² al piano terra dotato di antibagno e wc.

La distribuzione dei locali, al netto delle difformità descritte al successivo Cap. C1.4, è desumibile dalla visione dello stralcio planimetrico riportato nella pagina successiva.

L'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche:

- pavimentazioni in piastrelle di ceramica;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati con presenza di rivestimenti ceramici nel bagno;
- porte interne in legno tamburato;

⁵² Come si vedrà al successivo Cap. C2.4, lo stato dei luoghi è difforme rispetto alla planimetria catastale.

-

C2.3 Situazione occupazionale

412

anticipatamente dal contratto una volta trascorsi i primi 3 anni locativi e con preavviso di 6 mesi, con canone annuo pari ad €. 12.000,00 oltre Iva, da aggiornarsi a partire dal quarto anno al 100% delle variazioni ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

C2.4 Confini, parti comuni e situazione condominiale

Il negozio confina con altre ragioni di cui al Sub. 8 della Part. 11 del Fg. 95, area cortiliva di cui al Sub. 3 della Part. 11 del Fg. 95, altre ragioni di cui ai Sub. 9 e 10 della Part. 11 del Fg. 95, vano scala di cui al Sub. 5 della Part. 11 del Fg. 95, residue ragioni della fallita e corte 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 eventualmente meglio descritti nei rogiti di provenienza. Per completezza di relazione si evidenzia che nell'elaborato planimetrico vengono indicati i seguenti BCNC:

MAP	SUB.	DESCRIZIONE
11	1	BCNC - Area cortiliva comune ai sub. 6,7 e 8
11	2	BCNC - Area cortiliva comune a tutti i subalterni
11	3	BCNC - Area cortiliva comune ai sub. 9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19 e 20
11	4	BCNC - Area cortiliva comune a tutti i subalterni
11	5	BCNC - Ingresso, vano scala e loc. cont. comune ai sub. 15,16,17,18,19 e 20

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 il Condominio ha presentato istanza di insinuazione al passivo della presente Procedura per l'ammontare complessivo di €. 2.600,25 relativo a tutte le u.i. di proprietà della fallita, con la precisazione che non sono state fornite informazioni di dettaglio circa l'incidenza di tale debito rispetto al presente lotto.

C2.5 Provenienza

In base alla documentazione messa a disposizione dalla fallita, i beni in argomento sono pervenuti alla medesima a seguito di atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 14.01.2000 a ministero del Notaio Aldo Fiori, Rep. n. 153200/23932, trascritto in data 09.02.2000 ai nn. 3266/2474 da potere di

C2.6 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Carpi, relativamente alle porzioni immobiliari oggetto della presente stima è stato possibile appurare che le stesse sono state edificate in data successiva il 01.09.1967. In particolare sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione edilizia n. 739/1982**, Prot. n. 14285 del 07/08/1982 per *"fabbricato commerciale su terreno"*;
- **Concessione edilizia n. 1421/1987**, Prot. n. 20462/1987 del 28/10/1987 per *"costruzione di fabbricato residenziale"*;
- **Concessione edilizia n. 1315/1990**, Prot. n. 28613/1990 del 16/11/1990 per *"variante in corso d'opera di cui alla conc. n. 1421/87 per la costruzione di fabbricato residenziale"*;
- **Autorizzazione di abitabilità Prot. Gen. n. 2394** rilasciata in data 20.03.1991.

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

C2.7 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 diverse

⁵³ Con la precisazione che alla Società [REDACTED] gli immobili erano pervenuti per atto di compravendita del 15.04.1986 a ministero del Notaio Rocca Mauro, Rep. n. 36082, trascritto in data 19.05.1986 ai nn. 7806/5930 da potere di [REDACTED] a.

tramezzature con conseguente redistribuzione degli spazi interni mediante la creazione di vari locali.

Qualora ne ricorressero i presupposti⁵⁴, suddetti abusi ed eventualmente altri non espressamente citati, potranno essere oggetto regolarizzazione percorrendo i normali iter burocratici previsti dal regolamento edilizio vigente ed aggiornando la planimetria catastale mediante procedura docfa; in alternativa è sempre possibile procedere con la remissione in pristino dello stato dei luoghi.

Di suddette circostanze si terrà debita considerazione al momento della stima applicando un idoneo coefficiente svalutativo.

C2.8 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	SC (mq)
Negozio	95	11	7	T	133,00

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.

C2.9 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:

⁵⁴ Dovrà ad esempio essere accertato il rispetto delle norme igienico-sanitarie rispetto alla destinazione d'uso dei singoli locali costituiti.

- €. 850,00 / €. 900,00 al mq di superficie commerciale.

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	95	11	7	T	133,00	850,00 €	113.050,00 €
Svalutazione forfettaria per presenza difformità (-7%)							-7.913,50 €
Valutazione parziale							105.136,50 €
VALUTAZIONE FINALE							105.000,00 €

LOTTO D1 – Autorimessa in Carpi (Mo), via Brunelleschi n. 11/L

D1.1 Identificazione catastale

Presso l'Agenzia del Territorio, i beni costituenti il Lotto D1 risultano essere allibrati alla
. ed identificati come segue.

Cat.	Tit.	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Cons.	Rendita
F	Proprieta'	CARPI(MO) VIA FILIPPO BRUNELLESCHI n. 11/L Piano S1	76	467	34	Cat.C/6	3	23 m2	Euro: 76,02

D1.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di autorimessa facente parte di un maggiore complesso residenziale posto nel comune di Carpi (Mo), in via F. Brunelleschi n. 11/L, all'interno di un quartiere a destinazione mista posta nella periferia nord del paese.

Il complesso è costituito da tre fabbricati sorgenti al centro di un'area comune interamente recintata, con rampa di accesso ai locali interrati ove sono ubicate le autorimesse a servizio delle abitazioni.

Gli edifici presentano struttura portante in muratura con intelaiatura armata e prospetti rivestiti in mattoni faccia a vista, solai interpiano in latero cemento e copertura a falde inclinate con sovrastante manto in tegole.

I beni oggetto della presente stima sono costituiti da:

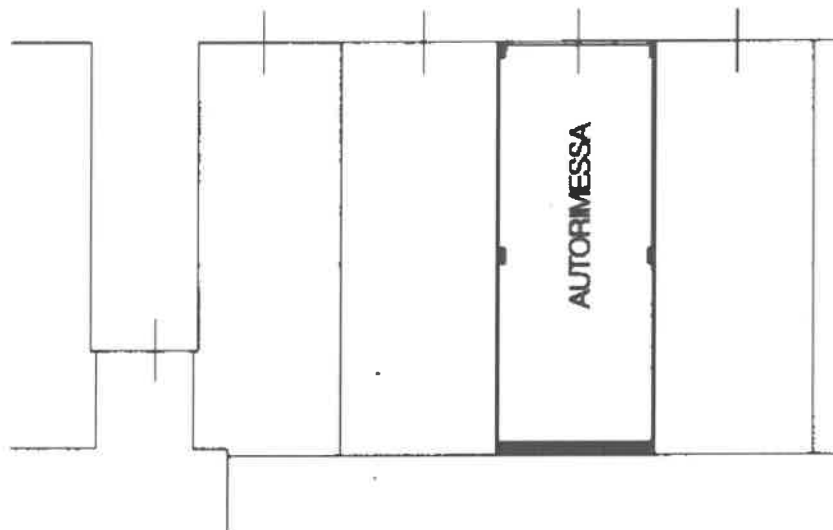
Sub. 34) autorimessa al piano interrato.

Il locale, accessibile tramite portone basculante in alluminio ad apertura manuale, presenta pavimentazione in cemento liscio, pareti intonacate e soffitti in lastre tipo Predalles.

Al momento del sopralluogo i beni in esame si presentavano, complessivamente ed in considerazione della relativa destinazione d'uso, in discrete condizioni di manutenzione fatta eccezione per la presenza di tracce di infiltrazioni, non è chiaro se pregresse e tuttora attive, in

corrispondenza della giunzione tra solaio e parete est.

La conformazione del locale è desumibile dalla visione dello stralcio planimetrico riportato di seguito.



D1.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo i locali erano liberi ed inutilizzati, con la precisazione che è stata rilevata la presenza di pochi materiali presumibilmente di proprietà della fallita, con eventuali oneri di sgombero e smaltimento in capo all'aggiudicatario.

D1.4 Confini, parti comuni e situazione condominiale

L'autorimessa confina con residue ragioni della fallita, terrapieno, altre ragioni di cui al Sub. 33 della Part. 467 del Fg. 34 e corsia di manovra 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 eventualmente meglio descritti nei rogiti di provenienza. Per completezza di relazione si evidenzia che nell'elaborato planimetrico vengono indicati i seguenti BCNC:

Part. 467 Sub. 42) corsia di accesso alle autorimesse e bocche di areazione comuni a tutti i Sub. della Part. 467;

Part. 467 Sub. 47) locale tecnico condominiale comune a tutti i Sub. della Part. 464-465-466-467.

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 il Condominio ha presentato istanza di insinuazione al passivo della presente Procedura per l'ammontare complessivo di €. 6.682,53 relativo a tutte le u.i. di proprietà della fallita, con la precisazione che non sono state fornite informazioni di dettaglio circa l'incidenza di tale debito rispetto al presente lotto.

D1.5 Provenienza

In base alla documentazione messa a disposizione dalla fallita, i beni in argomento sono pervenuti alla medesima a seguito di atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 14.01.2000 a ministero del Notaio Aldo Fiori, Rep. n. 153200/23932, trascritto in data 09.02.2000 ai nn. 3266/2474 da potere di ⁵

D1.6 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Carpi, relativamente alle porzioni immobiliari oggetto della presente stima è stato possibile appurare che le stesse sono state edificate in data successiva il 01.09.1967. In particolare sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione edilizia n. 723/1999**, Prot. n. 34163/1999 del 01/09/1999 per *“costruzione di complesso condominiale residenziale (tre fabbricati)”*;
- **Concessione edilizia n. 1191/2001**, Prot. n. 44711/2001 del 22/11/2001 per *“variante alla conc. 723/1999 per costruzione di complesso condominiale residenziale (tre fabbricati)”*;

⁵⁵ Con la precisazione che alla Società **[REDACTED]** gli immobili erano pervenuti per atto di compravendita del 14.12.1989 a ministero del Notaio Fiori Aldo, Rep. n. 56730, trascritto in data 09.01.1990 ai nn. 553/447 da potere di **[REDACTED]**

- **Agibilità n. 70/2002**, Prot. n. 48548/2001 del 27/12/2001;
- **Agibilità n. 71/2002**, Prot. n. 48554/2001 del 27/12/2001;
- **Concessione edilizia n. 625/2002**, Prot. n. 11587/2002 del 27/03/2002 per *“variante alla conc. 723/1999 e 1191/2001 per costruzione di complesso condominiale residenziale (tre fabbricati)”*;
- **Agibilità n. 1015/2002**, Prot. n. 17533/2002 del 16/05/2002.

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

D1.7 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.

D1.8 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	SC (mq)
Autorimessa	76	467	34	S1	23,00

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.

D1.9 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 riferimento⁵⁶:

- €. 600,00 / €. 650,00 al mq di superficie commerciale.

Tenuto conto di tutto quanto indicato in relazione nonché trattandosi di procedura di liquidazione giudiziale, lo scrivente ritiene quindi di giungere alla seguente valutazione:

Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	€ / mq	Valutazione
Autorimessa	76	467	34	S1	23,00	600,00 €	13.800,00 €
VALUTAZIONE FINALE							14.000,00 €

⁵⁶ Si è applicata una svalutazione forfettaria pari al 10% dei valori individuati sul mercato per rendere appetibile il bene poiché trattasi di autorimessa posta all'interno di contesto condominiale in cui tutte le u.i. residenziali risultano già dotate di garage.

LOTTO D2 – Autorimessa in Carpi (Mo), via Brunelleschi n. 11/L

D2.1 Identificazione catastale

Presso l'Agenzia del Territorio, i beni costituenti il Lotto D2 risultano essere allibrati alla .

. ed identificati come segue.

Cat.	Tit.	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Cons.	Rendita
F	Proprieta'	CARPI(MO) VIA FILIPPO BRUNELLESCHI n. 11/L Piano S1	76	467	35	Cat.C/6	3	23 m2	Euro: 76,02

D2.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di autorimessa facente parte di un maggiore complesso residenziale posto nel comune di Carpi (Mo), in via F. Brunelleschi n. 11/L, all'interno di un quartiere a destinazione mista posta nella periferia nord del paese.

Il complesso è costituito da tre fabbricati sorgenti al centro di un'area comune interamente recintata, con rampa di accesso ai locali interrati ove sono ubicate le autorimesse a servizio delle abitazioni.

Gli edifici presentano struttura portante in muratura con intelaiatura armata e prospetti rivestiti in mattoni faccia a vista, solai interpiano in latero cemento e copertura a falde inclinate con sovrastante manto in tegole.

I beni oggetto della presente stima sono costituiti da:

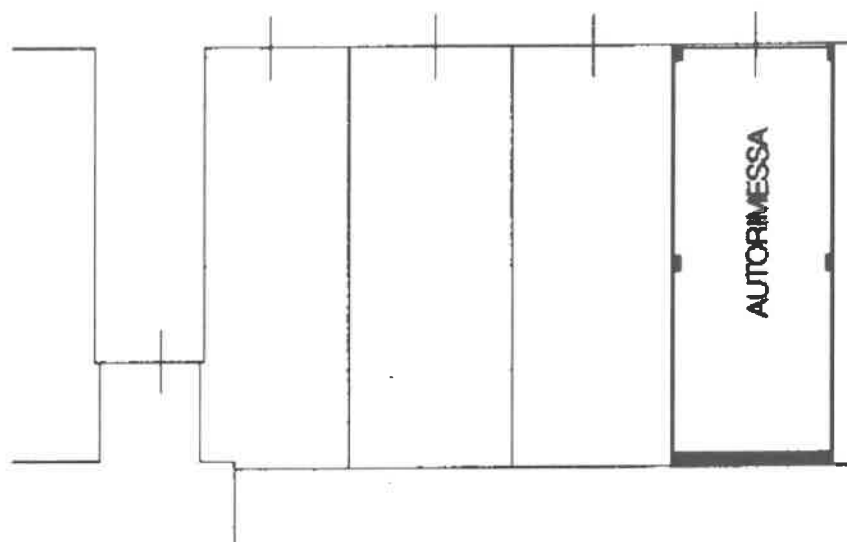
Sub. 35) autorimessa al piano interrato.

Il locale, accessibile tramite portone basculante in alluminio ad apertura manuale, presenta pavimentazione in cemento lisciato, pareti intonacate e soffitti in lastre tipo Predalles.

Al momento del sopralluogo i beni in esame si presentavano, complessivamente ed in considerazione della relativa destinazione d'uso, in discrete condizioni di manutenzione.

La conformazione del locale è desumibile dalla visione dello stralcio planimetrico riportato di

seguito.



D2.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo i locali erano occupati da diverso materiale di proprietà di soggetti terzi che utilizzavano il locale senza alcun titolo opponibile alla procedura e per tali ragioni si procede alla determinazione di congruo canone di indennità occupazionale, calcolato adottando i medesimi criteri valutativi già descritti al precedente Cap. 3.0 ed adattandoli al mercato delle locazioni immobiliari, giungendo quindi alla seguente determinazione:

Indennità occupazionale mensile per Lotto D2	€.	75,00
--	----	-------

D2.4 Confini, parti comuni e situazione condominiale

L'autorimessa confina con altre ragioni di cui al Sub. 36 della Part. 467 del Fg. 34, terrapieno, residue ragioni della fallita e corsia di manovra 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 eventualmente meglio descritti nei rogiti di provenienza. Per completezza di relazione si evidenzia che nell'elaborato planimetrico vengono indicati i seguenti BCNC:

Part. 467 Sub. 42) corsia di accesso alle autorimesse e bocche di areazione comuni a tutti i Sub.

della Part. 467;

Part. 467 Sub. 47) locale tecnico condominiale comune a tutti i Sub. della Part. 464-465-466-467.

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 il Condominio ha presentato istanza di insinuazione al passivo della presente Procedura per l'ammontare complessivo di €. 6.682,53 relativo a tutte le u.i. di proprietà della fallita, con la precisazione che non sono state fornite informazioni di dettaglio circa l'incidenza di tale debito rispetto al presente lotto.

D2.5 Provenienza

In base alla documentazione messa a disposizione dalla fallita, i beni in argomento sono pervenuti alla medesima a seguito di atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 14.01.2000 a ministero del Notaio Aldo Fiori, Rep. n. 153200/23932, trascritto in data 09.02.2000 ai nn. 3266/2474 da potere di --

D2.6 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Carpi, relativamente alle porzioni immobiliari oggetto della presente stima è stato possibile appurare che le stesse sono state edificate in data successiva il 01.09.1967. In particolare sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione edilizia n. 723/1999**, Prot. n. 34163/1999 del 01/09/1999 per *“costruzione di complesso condominiale residenziale (tre fabbricati)”*;
- **Concessione edilizia n. 1191/2001**, Prot. n. 44711/2001 del 22/11/2001 per *“variante alla*

⁵⁷ Con la precisazione che alla Società .r.l. gli immobili erano pervenuti per atto di compravendita del 14.12.1989 a ministero del Notaio Fiori Aldo, Rep. n. 56730, trascritto in data 09.01.1990 ai nn. 553/447 da potere di

conc. 723/1999 per costruzione di complesso condominiale residenziale (tre fabbricati)”;

- **Agibilità n. 70/2002**, Prot. n. 48548/2001 del 27/12/2001;
- **Agibilità n. 71/2002**, Prot. n. 48554/2001 del 27/12/2001;
- **Concessione edilizia n. 625/2002**, Prot. n. 11587/2002 del 27/03/2002 per “*variante alla conc. 723/1999 e 1191/2001 per costruzione di complesso condominiale residenziale (tre fabbricati)”;*
- **Agibilità n. 1015/2002**, Prot. n. 17533/2002 del 16/05/2002.

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

D2.7 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.

D2.8 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	SC (mq)
Autorimessa	76	467	35	S1	23,00

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.

D2.9 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 riferimento⁵⁸:

- €. 650,00 / €. 700,00 al mq di superficie commerciale.

Tenuto conto di tutto quanto indicato in relazione nonché trattandosi di procedura di liquidazione giudiziale, lo scrivente ritiene quindi di giungere alla seguente valutazione:

Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	€ / mq	Valutazione
Autorimessa	76	467	35	S1	23,00	650,00 €	14.950,00 €
VALUTAZIONE FINALE							15.000,00 €

⁵⁸ Si è applicata una svalutazione forfettaria pari al 10% dei valori individuati sul mercato per rendere appetibile il bene poiché trattasi di autorimessa posta all'interno di contesto condominiale in cui tutte le u.i. residenziali risultano già dotate di garage.

LOTTO E1 – Ufficio e due autorimesse in Carpi (Mo), via Manzoni n. 42

E1.1 Identificazione catastale

Presso l'Agenzia del Territorio, i beni costituenti il Lotto E1 risultano essere allibrati alla
. ed identificati come segue.

Cat.	Tit.	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Cons.	Rendita
F	Proprieta' per 1/1	CARPI(MO) VIA ALESSANDRO MANZONI n. 42 Piano 3-4	94	327	66	Cat.A/10	2	11 vani	Euro: 3124,56
F	Proprieta' per 1/1	CARPI(MO) VIA GIOVANNI FALCONE n. 8 Piano S1	94	327	106	Cat.C/6	5	18 m2	Euro: 81,81
F	Proprieta' per 1/1	CARPI(MO) VIA GIOVANNI FALCONE n. 8 Piano S1	94	327	107	Cat.C/6	5	18 m2	Euro: 81,81

E1.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di un ufficio e due autorimesse facenti parte di un maggiore complesso direzionale e commerciale denominato *Direzionale Frarica*, posto nel comune di Carpi (Mo), in via A. Manzoni n. 42, con accesso anche da via G. Falcone n. 4, all'interno di una zona polifunzionale posta a poco più di 500 metri dall'ingresso nord di piazza Martiri.

Il fabbricato, eretto per complessivi cinque piani fuori terra oltre ad un interrato, si articola su due scale autonome entrambe dotate di ascensore e presenta struttura portante in muratura con intelaiatura armata e prospetti rivestiti con parete ventilata in klinker e materiale ceramico, pareti vetrate in lastra esterna temperata e lastra interna antirumore protette da ombreggiante in acciaio inox sul lato sud, e copertura con soprastante impianto fotovoltaico.

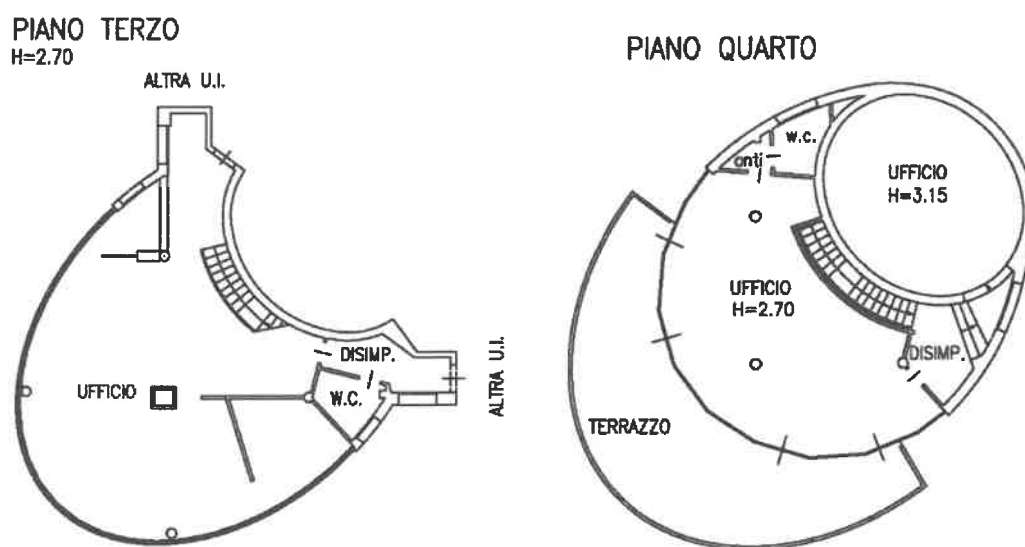
I beni oggetto della presente stima sono costituiti da:

Sub. 66) unità direzionale identificata dall'interno 7, sviluppantesi su due piani, composta da ufficio open-space, con disimpegno e wc al piano terzo; disimpegno, due uffici, antibagno, wc e terrazzo al piano quarto.

Sub. 106) autorimessa al piano interrato.

Sub. 107) autorimessa al piano interrato.

La distribuzione dei locali relativamente all'ufficio, è desumibile dalla visione dei successivi stralci planimetrici (fuori scala); si precisa che il piano terzo è direttamente collegato, tramite porta, all'adiacente unità immobiliare di cui al Sub. 65, di proprietà di soggetti terzi e non oggetto della presente stima.



L'ufficio presenta le seguenti caratteristiche:

- pavimentazioni in piastrelle ceramiche per il piano terzo ed in parquet di legno per il piano quarto, con terrazza ricoperta in tappeto di erba sintetica;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati con presenza di rivestimenti ceramici nei servizi;
- porte interne in legno e portoncino d'ingresso del tipo blindato;
- finestrature con telai in alluminio e vetri termici;
- sanitari in ceramica con rubinetteria mono comando;
- scala interna con struttura in acciaio;
- impianto elettrico del tipo sottotraccia dotato di punti presa, punti luce, deviatori, interruttori, ecc... per una comoda fruizione del bene;
- impianto di riscaldamento di tipo condominiale funzionante mediante ventil-convettori;

- acqua calda sanitaria mediante boiler elettrico;
- impianto televisivo e videocitofonico.

Le autorimesse, poste al piano interrato accessibile tramite rampa carrabile da via G. Falcone n. 8, presentano portone basculante in lamiera verniciata ad apertura manuale, perimetrazioni in lastre prefabbricate, pavimentazione in cemento lisciato e collegamento elettrico con presenza di punto luce.

Al momento del sopralluogo i beni in esame si presentavano, complessivamente, in buone condizioni di manutenzione.

E1.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo, l'ufficio era occupato dalla

in virtù di contratto di locazione della durata di anni 6+6, con decorrenza dal 01.04.2023 e prima scadenza fissata al 31.03.2029, con canone annuo pari ad €. 18.000,00 oltre Iva, da aggiornarsi a partire dal secondo anno al 75% delle variazioni ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Le due autorimesse erano invece occupate da automezzi e materiali indicati come di proprietà dei , senza alcun titolo opponibile alla procedura e per tali ragioni si procede alla determinazione di congruo canone di indennità occupazionale delle sole due autorimesse, calcolato adottando i medesimi criteri valutativi già descritti al precedente Cap. 3.0 ed adattandoli al mercato delle locazioni immobiliari, giungendo quindi alla seguente determinazione:

Indennità occupazionale mensile per n. 2 autorimesse	€.	200,00
--	----	--------

E1.4 Confini, parti comuni e situazione condominiale

Competono ai beni oggetto di stima i diritti proporzionali sugli enti ed accessori comuni, in conformità alle leggi vigenti in materia di condominio ai sensi dell'art. 1117 e succ. del Codice

Civile, così come eventualmente meglio descritti nei rogiti di provenienza. Per completezza di relazione si evidenzia che nell'elaborato planimetrico vengono indicati i seguenti BCNC:

Comune CARPI		Sezione	Foglio 94	Particella 327	Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
72	VIA G. FALCONE	8	S1			B.C.N.C. BOCCA DI LUPO COMUNE AI SUBALTERNI DAL 1 AL 53 ED AI SUBALTERNI 55,56,57,59,60,61,65,66,115, ED A TUTTI I SUBALTERNI DEL PIANO INTERRATO.
73	VIA G. FALCONE	8	S1-T			B.C.N.C. CORSIA DI MANOVRA E RAMPA COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI DAL 1 AL 53 E SUBALTERNI 55,56,57,59,60,61,65,66,115 ED A TUTTI I SUBALTERNI DEL PIANO INTERRATO.
74	VIA A. MANZONI	42	2			B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE AI SUBALTERNI 59, 60.
75	VIA A. MANZONI	42	2			B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE AI SUBALTERNI 60, 61.
76	VIA A. MANZONI	42	3			B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE AI SUBALTERNI 65, 66.
77	VIA A. MANZONI	42	3			B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE AI SUBALTERNI 66, 115.
78	VIA DELLA COSTITUZIONE	3	T-1 - 2-3			B.C.N.C. INGRESSO, VANO SCALE, VANO ASCENSORE, LOCALI TECNICI COMUNE AI SUBALTERNI 54, 58, 62, 63, 64, 69, 70 E 116.
79	VIA DELLA COSTITUZIONE		T			B.C.N.C. AREA CORTILIVA COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI DEL MAPPAL 327.
80	VIA DELLA COSTITUZIONE		T			B.C.N.C. AREA CORTILIVA COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI DEL MAPPAL 327.
84	VIA A. MANZONI	42	S1-T - 1-2 - 3-4			B.C.N.C. INGRESSO, VANO SCALE, VANO ASCENSORI, LOCALI COMUNI AI SUBALTERNI DAL 1 AL 53 E SUBALTERNI 55, 56, 57, 59, 60, 61, 65, 66, 115, ED A TUTTI I SUBALTERNI DEL PIANO INTERRATO.
85	VIA A. MANZONI	42	1			B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE AI SUBALTERNI 55, 56.
86	VIA A. MANZONI	42	1			B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE AI SUBALTERNI 56, 57.
96	VIA G. FALCONE	8	S1			B.C.N.C. DEPOSITO BICICLETTE COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI DEL PIANO INTERRATO

L'ufficio confina con altre ragioni di cui al Sub. 65 della Part. 327 del Fg. 94, vuoto su via Massa, vuoto su via Manzoni, altre ragioni di cui al Sub. 115 della Part. 327 del Fg. 94, pianerottolo e vano scala comuni; salvo se altri.

L'autorimessa di cui al Sub. 106 confina con corsia di manovra comune, altre ragioni di cui al Sub.

105 della Part. 327 del Fg. 94 e terrapieno su due lati; salvo se altri.

L'autorimessa di cui al Sub. 107 confina con terrapieno, bocca di lupo comune, altre ragioni di cui al Sub. 108 della Part. 327 del Fg. 94 e corsia di manovra comune; salvo se altri.

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 allo scrivente non sono state fornite informazioni utili a ricostruire eventuali posizioni debitorie della fallita rispetto al Condominio.

E1.5 Provenienza

In base alla documentazione messa a disposizione dalla fallita, i beni in argomento sono pervenuti alla medesima a seguito di atto di compravendita del 09.07.2002 a ministero del Notaio Aldo Fiori, Rep. n. 172409, trascritto in data 26.07.2002 ai nn. 23866/16693 da potere di

E1.6 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Carpi, relativamente alle porzioni immobiliari oggetto della presente stima è stato possibile appurare che le stesse sono state edificate in data successiva il 01.09.1967. In particolare, relativamente all'intero compendio, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione edilizia n. 958/2001**, Prot. n. 37821/2001 del 28/09/2001 per la *"costruzione di complesso commerciale/ direzionale (p.p.i.p. frarica - unita' di intervento n.1)";*
- **Denuncia inizio attività n. 38/2003**, Prot. n. 43890/2002 del 20/12/2002 per *"variante alla conc. n. 958/2001 per la costruzione di complesso commerciale/direzionale - (p.p.i.p. frarica - unita' di intervento n.1) relativo all'ufficio al piano terra lato sud/est";*
- **Denuncia inizio attività n. 65/2003**, Prot. n. 44445/2002 del 30/12/2002 per *"variante alla*

- conc. n. 958/2001 e alla dia ut. 38/2003 per la costruzione di complesso commerciale/direzionale - (p.p.i.p. frarica - unita' di intervento n.1) relativo all'ufficio al piano terra lato sud/est”;*
- **Permesso di costruire n. 1085/2003**, Prot. n. 27132/2003 del 19/07/2003 per *“sanatoria art. 36 d.p.r. 380/2001 per opere eseguite in difformita' da conc. n. 958/2001 e varianti n. 38/2003 e 65/2003 (costruzione di complesso commerciale/direzionale- p.p.i.p. frarica - unita' di intervento 1)”;*
 - **Denuncia inizio attività n. 1101/2003**, Prot. n. 24011/2003 del 28/06/2003 per *“variante alla conc. 958/2001 per costruzione di complesso commerciale/direzionale (p.p.i.p. frarica - unita' di intervento n.1)”;*
 - **Denuncia inizio attività n. 1860/2003**, Prot. n. 40712/2003 del 07/11/2003 per *“variante in corso d'opera alla conc. n. 958/2001 per costruzione di complesso commerciale/direzionale (p.p.i.p. frarica - unita' di intervento n.1- relativo all'ufficio al piano terra lato sud/est)”;*
 - **Conformità edilizia e agibilità n. 1983/2003**, Prot. n. 45630/2003 del 10/12/2003;
 - **Denuncia inizio attività n. 132/2004**, Prot. n. 5409/2004 del 06/02/2004 per *“variante alla concessione n.958/2001, dia 38/2003, dia 65/2003, permesso di costruire n.1085/2003, dia 1860/2003 per la costruzione di complesso commerciale/direzionale (p.p.i.p. frarica - unita' di intervento n.1)”;*
 - **Conformità edilizia e agibilità n. 462/2004**, Prot. n. 10158/2004 del 08/03/2003;
 - **Denuncia inizio attività n. 582/2004**, Prot. n. 16787/2004 del 21/04/2004 per *“variante alla concessione n.958/2001, dia 38/2003, dia 65/2003, permesso di costruire n.1085/2003, dia 1860/2003, dia 132/2004 per la costruzione di complesso commerciale/direzionale (p.p.i.p. frarica - unita' di intervento n.1)”;*
 - **Denuncia inizio attività n. 974/2004**, Prot. n. 25389/2004 del 10/06/2004 per *“variante alla*

- concessione n.958/2001, dia 38/2003, dia 65/2003, permesso di costruire n.1085/2003, dia 1860/2003, dia 132/2004, dia 582/2004 per la costruzione di complesso commerciale/direzionale - unità)";*
- **Denuncia inizio attività n. 990/2004**, Prot. n. 25971/2004 del 15/06/2004 per *"variante alla concessione n.958/2001, dia 38/2003, dia 65/2003, permesso di costruire n.1085/2003, dia 1860/2003, dia 132/2004, dia 582/2004, dia 974/2004 per la costruzione di complesso commerciale/direzionale - unita' 1 (piano terra ed interrato)";*
 - **Conformità edilizia e agibilità n. 1276/2004**, Prot. n. 30755/2004 del 16/07/2004 – parziale relativa a tutte le autorimesse dell'interrato ed ai Subb. 53, 54, 58, 61, 64, 65, 67, 68, 69, 70;
 - **Denuncia inizio attività n. 1859/2004**, Prot. n. 46828/2004 del 11/11/2004 per *"variante alla concessione n.958/2001, dia 38/2003, dia 65/2003, permesso di costruire n.1085/2003, dia 1860/2003, dia 132/2004, dia 582/2004, dia 974/2004, dia 990/2004 per la costruzione di complesso commerciale/direzionale - unita' 1";*
 - **Conformità edilizia e agibilità n. 2046/2004**, Prot. n. 50702/2004 del 09/12/2004 – parziale relativa Subb. 50, 52, 55, 56, 57, 62, 63;
 - **Denuncia inizio attività n. 496/2006**, Prot. n. 18395/2006 del 06/04/2006 per *"manutenzione straordinaria autorimesse interrato";*
 - **Denuncia inizio attività n. 1511/2006**, Prot. n. 50828/2006 del 09/10/2006 per *"trasformazione di 14 posti auto in 14 autorimesse al piano interrato di edificio ad uso commerciale direzionale";*
 - **Denuncia inizio attività n. 1531/2009**, Prot. n. 50727/2009 del 27/10/2009 per *"variante alla dia n. 1511/2006 per trasformazione di 14 posti auto in 14 autorimesse al piano interrato di edificio ad uso commerciale direzionale";*
 - **Denuncia inizio attività n. 10/2011**, Prot. n. 570/2011 del 07/01/2011 per *"nuova denuncia*

per opere di completamento per decadenza/decorrenza dei termini alla conc. edil. n. 958/2001, e successive varianti nn. 38/2003,65/2003,1101/2003, 1860/2003, 132/2004, 582/2004, 974/2004, 990/2004, 1859/2004 per costruzione di complesso commerciale/direzionale, consistenti in opere di ristrutturazione al piano terzo e quarto (p.p.i.p. frarica - unita' di intervento n.1)";

- **Conformità edilizia e agibilità** n. 496/2011, Prot. n. 14344/2011 del 13/04/2011 – parziale relativa al Sub. 66;
- **Comunicazione manutenzione straordinaria n. 1239/2013**, Prot. n. 37209/2013 del 15/07/2013 per *“apertura di porta di collegamento tra due unita' imm.ri al piano terzo”*;
- **Comunicazione manutenzione straordinaria n. 1342/2013**, Prot. n. 39623/2013 del 27/07/2013 per *“opere interne in ufficio al piano terzo e quarto”*;
- **CILA n. 1133/2018**, Prot. n. 47006/2018 del 13/08/2018 per *“opere interne in due unita' uso ufficio al piano terzo”*;
- **CILA in sanatoria n. 140/2024** Prot. n. 10233/2024 del 08/02/2024 per *“opere di demolizione e realizzazione tramezze interne senza titolo in ufficio al piano 3-4”*.

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

E1.7 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.

E1.8 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	SC (mq)
Ufficio	94	327	66	3-4	275,00
Autorimessa	94	327	106	S1	21,00
Autorimessa	94	327	107	S1	21,00

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.

E1.9 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 / €. 1.000,00 al mq di superficie commerciale per l'ufficio;
- €. 925,00 / €. 975,00 al mq di superficie commerciale per le autorimesse.

Tenuto conto di tutto quanto indicato in relazione e trattandosi di procedura di liquidazione giudiziale, lo scrivente ritiene quindi di giungere alla seguente valutazione:

Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	€ / mq	Valutazione
Ufficio	94	327	66	3-4	275,00	950,00 €	261.250,00 €
Autorimessa	94	327	106	S1	21,00	925,00 €	19.425,00 €
Autorimessa	94	327	107	S1	21,00	925,00 €	19.425,00 €
Valutazione parziale							300.100,00 €
VALUTAZIONE FINALE							300.000,00 €

LOTTO E2 – Ufficio e due autorimesse in Carpi (Mo), via Falcone n. 4

E2.1 Identificazione catastale

Presso l'Agenzia del Territorio, i beni costituenti il Lotto E2 risultano essere allibrati alla *i* ed identificati come segue.

Cat.	Tit.	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Cons.	Rendita
F	Proprieta' per 1/1	CARPI(MO) VIA GIOVANNI FALCONE n. 3 Piano 2	94	327	63	Cat.A/10	2	5 vani	Euro: 1420,26
F	Proprieta' per 1/1	CARPI(MO) VIA GIOVANNI FALCONE n. 8 Piano S1	94	327	36	Cat.C/6	5	13 m2	Euro: 59,08
F	Proprieta' per 1/1	CARPI(MO) VIA GIOVANNI FALCONE n. 8 Piano S1	94	327	47	Cat.C/6	5	12 m2	Euro: 54,54

E2.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di un ufficio e due autorimesse facenti parte di un maggiore complesso direzionale e commerciale denominato *Direzionale Frarica*, posto nel comune di Carpi (Mo), in via G. Falcone n. 3, all'interno di una zona polifunzionale posta a poco più di 500 metri dall'ingresso nord di piazza Martiri.

Il fabbricato, eretto per complessivi cinque piani fuori terra oltre ad un interrato, si articola su due scale autonome entrambe dotate di ascensore e presenta struttura portante in muratura con intelaiatura armata e prospetti rivestiti con parete ventilata in klinker e materiale ceramico, pareti vetrate in lastra esterna temperata e lastra interna antirumore protette da ombreggiante in acciaio inox sul lato sud, e copertura con soprastante impianto fotovoltaico.

In base alle planimetrie catastali, i beni oggetto della presente stima sono costituiti da:

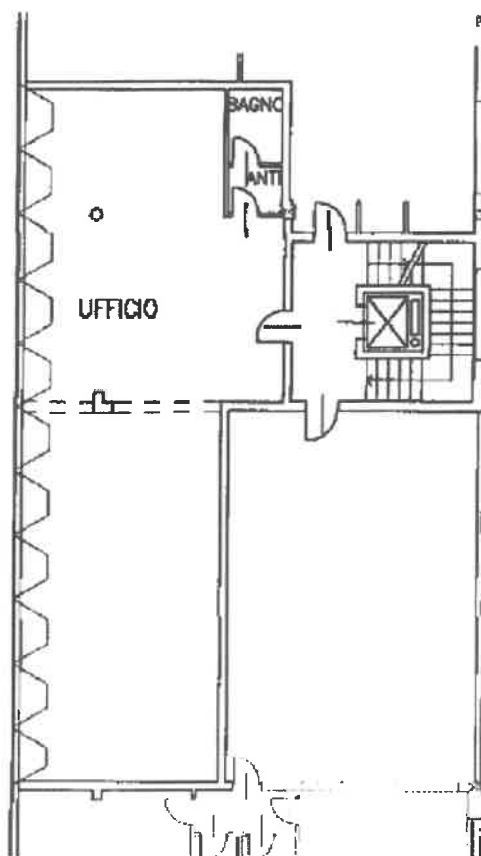
Sub. 63) unità direzionale posta al piano secondo, identificata dall'interno 3, ufficio open-space con antibagno e wc⁵⁹.

⁵⁹ Come si vedrà, lo stato dei luoghi è in realtà difforme rispetto sia alla planimetria catastale, sia allo stato legittimato.

Sub. 36) autorimessa al piano interrato.

Sub. 47) autorimessa al piano interrato.

Si riporta di seguito uno stralcio della planimetria catastale, con la precisazione che la distribuzione attuale dei locali è diversa e meglio descritta al successivo Cap. E2.7.



L'ufficio presenta le seguenti caratteristiche:

- pavimentazioni generalmente in parquet di legno, con presenza di piastrelle ceramiche per antibagno e wc;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati con presenza di rivestimenti ceramici per antibagno e wc;
- divisori interni tramite pareti vetrate;
- porte interne a vetri (pareti vetrate) e in legno, con portoncino d'ingresso del tipo blindato;
- finestre con telai in alluminio e vetri termici;

- sanitari in ceramica con rubinetteria mono comando;
- impianto elettrico del tipo sottotraccia dotato di punti presa, punti luce, deviatori, interruttori, ecc... per una comoda fruizione del bene;
- impianto di riscaldamento di tipo condominiale funzionante mediante ventil-convettori;
- acqua calda sanitaria mediante boiler elettrico;
- impianto televisivo e videocitofonico.

Le autorimesse, poste al piano interrato accessibile tramite rampa carrabile da via G. Falcone n. 8, presentano portone sezionale in alluminio a scorrimento verticale, perimetrazioni in muratura tipo gasbeton e/o lastre prefabbricate, pavimentazione in cemento lisciato e collegamento elettrico con presenza di punto luce.

Al momento del sopralluogo i beni in esame si presentavano, complessivamente, in buone condizioni di manutenzione.

E2.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo, l'ufficio era occupato dal Geom. _____ in virtù di contratto di locazione della durata di anni 6+6, con decorrenza dal 01.09.2023 e prima scadenza fissata al 31.08.2029, con facoltà in favore del conduttore di poter recedere anticipatamente dal contratto con preavviso di 6 mesi, ad un canone annuo pari ad €. 12.000,00 oltre Iva, da aggiornarsi a partire dal secondo anno al 100% delle variazioni ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Le due autorimesse erano invece occupate da automezzi e materiali indicati come di proprietà del _____ senza alcun titolo opponibile alla procedura e, per tali ragioni, si procede alla determinazione di congruo canone di indennità occupazionale delle sole due autorimesse, calcolato adottando i medesimi criteri valutativi già descritti al precedente Cap. 3.0 ed adattandoli al mercato delle locazioni immobiliari, giungendo quindi alla seguente

determinazione:

Indennità occupazionale mensile per n. 2 autorimesse

€. 150,00

E2.4 Confini, parti comuni e situazione condominiale

Competono ai beni oggetto di stima i diritti proporzionali sugli enti ed accessori comuni, in conformità alle leggi vigenti in materia di condominio ai sensi dell'art. 1117 e succ. del Codice Civile, così come eventualmente meglio descritti nei rogiti di provenienza. Per completezza di relazione si evidenzia che nell'elaborato planimetrico vengono indicati i seguenti BCNC:

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
CARPI		94	327		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
72	VIA G. FALCONE	8	S1			B.C.N.C. BOCCA DI LUPO COMUNE AI SUBALTERNI DAL 1 AL 53 ED AI SUBALTERNI 55,56,57,59,60,61,65,66,115, ED A TUTTI I SUBALTERNI DEL PIANO INTERRATO.
73	VIA G. FALCONE	8	S1-T			B.C.N.C. CORSIA DI MANOVRA E RAMPA COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI DAL 1 AL 53 E SUBALTERNI 55,56,57,59,60,61,65,66,115 ED A TUTTI I SUBALTERNI DEL PIANO INTERRATO.
74	VIA A. MANZONI	42	2			B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE AI SUBALTERNI 59, 60.
75	VIA A. MANZONI	42	2			B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE AI SUBALTERNI 60, 61.
76	VIA A. MANZONI	42	3			B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE AI SUBALTERNI 65, 66.
77	VIA A. MANZONI	42	3			B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE AI SUBALTERNI 66, 115.
78	VIA DELLA COSTITUZIONE	3	T-1 - 2-3			B.C.N.C. INGRESSO, VANO SCALE, VANO ASCENSORE, LOCALI TECNICI COMUNE AI SUBALTERNI 54, 58, 62, 63, 64, 69, 70 E 116.
79	VIA DELLA COSTITUZIONE		T			B.C.N.C. AREA CORTILIVA COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI DEL MAPPALE 327.
80	VIA DELLA COSTITUZIONE		T			B.C.N.C. AREA CORTILIVA COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI DEL MAPPALE 327.

84	VIA A. MANZONI	42	S1-T - 1-2 - 3-4			B.C.N.C. INGRESSO, VANO SCALE, VANO ASCENSORI, LOCALI COMUNI AI SUBALTERNI DAL 1 AL 53 E SUBALTERNI 55, 56, 57, 59, 60, 61, 65, 66, 115, ED A TUTTI I SUBALTERNI DEL PIANO INTERRATO.
85	VIA A. MANZONI	42	1			B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE AI SUBALTERNI 55, 56.
86	VIA A. MANZONI	42	1			B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE AI SUBALTERNI 56, 57.

96	VIA G. FALCONE	8	S1			B.C.N.C. DEPOSITO BICICLETTE COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI DEL PIANO INTERRATO
----	----------------	---	----	--	--	--

L'ufficio confina con vano scala comune, altre ragioni di cui al Sub. 62 della Part. 327 del Fg. 94, vuoto su via Manzoni ed altre ragioni di cui al Sub. 64 della Part. 327 del Fg. 94; salvo se altri.

L'autorimessa di cui al Sub. 36 confina con altre ragioni di cui al Sub. 90 della Part. 327 del Fg. 94, corsia di manovra comune ed altre ragioni di cui ai Sub. 15 e 26 della Part. 327 del Fg. 94; salvo se altri.

L'autorimessa di cui al Sub. 47 confina con altre ragioni di cui al Sub. 89 della Part. 327 del Fg. 94, terrapieno, altre ragioni di cui al Sub. 97 della Part. 327 del Fg. 94 e corsia di manovra comune; salvo se altri.

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 allo scrivente non sono state fornite informazioni utili a ricostruire eventuali posizioni debitorie della fallita rispetto al Condominio.

E2.5 Provenienza

In base alla documentazione messa a disposizione dalla fallita, i beni in argomento sono pervenuti alla medesima a seguito di atto di compravendita del 09.07.2002 a ministero del Notaio Aldo Fiori, Rep. n. 172409, trascritto in data 26.07.2002 ai nn. 23866/16693 da potere di

E2.6 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Carpi, relativamente alle porzioni immobiliari oggetto della presente stima è stato possibile appurare che le stesse sono state edificate in data successiva il 01.09.1967. In particolare, relativamente all'intero compendio, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione edilizia n. 958/2001**, Prot. n. 37821/2001 del 28/09/2001 per la *“costruzione di complesso commerciale/ direzionale (p.p.i.p. frarica - unita' di intervento n.1)”*;
- **Denuncia inizio attività n. 38/2003**, Prot. n. 43890/2002 del 20/12/2002 per *“variante alla conc. n. 958/2001 per la costruzione di complesso commerciale/direzionale - (p.p.i.p. frarica - unita' di intervento n.1) relativo all'ufficio al piano terra lato sud/est”*;
- **Denuncia inizio attività n. 65/2003**, Prot. n. 44445/2002 del 30/12/2002 per *“variante alla conc. n. 958/2001 e alla dia ut. 38/2003 per la costruzione di complesso commerciale/ direzionale - (p.p.i.p. frarica - unita' di intervento n.1) relativo all'ufficio al piano terra lato sud/est”*;
- **Permesso di costruire n. 1085/2003**, Prot. n. 27132/2003 del 19/07/2003 per *“sanatoria art. 36 d.p.r. 380/2001 per opere eseguite in difformita' da conc. n. 958/2001 e varianti n. 38/2003 e 65/2003 (costruzione di complesso commerciale/direzionale- p.p.i.p. frarica - unita' di intervento 1)”*;
- **Denuncia inizio attività n. 1101/2003**, Prot. n. 24011/2003 del 28/06/2003 per *“variante alla conc. 958/2001 per costruzione di complesso commerciale/direzionale (p.p.i.p. frarica - unita' di intervento n.1)”*;
- **Denuncia inizio attività n. 1860/2003**, Prot. n. 40712/2003 del 07/11/2003 per *“variante in corso d'opera alla conc. n. 958/2001 per costruzione di complesso commerciale/direzionale (p.p.i.p. frarica - unita' di intervento n.1- relativo all'ufficio al piano terra lato sud/est)”*;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 1983/2003**, Prot. n. 45630/2003 del 10/12/2003;
- **Denuncia inizio attività n. 132/2004**, Prot. n. 5409/2004 del 06/02/2004 per *“variante alla concessione n.958/2001, dia 38/2003, dia 65/2003, permesso di costruire n.1085/2003, dia 1860/2003 per la costruzione di complesso commerciale/direzionale (p.p.i.p. frarica - unita' di intervento n.1)”*;

- **Conformità edilizia e agibilità n. 462/2004**, Prot. n. 10158/2004 del 08/03/2003;
- **Denuncia inizio attività n. 582/2004**, Prot. n. 16787/2004 del 21/04/2004 per *“variante alla concessione n.958/2001, dia 38/2003, dia 65/2003, permesso di costruire n.1085/2003, dia 1860/2003, dia 132/2004 per la costruzione di complesso commerciale/direzionale (p.p.i.p. frarica - unita' di intervento n.1)”*;
- **Denuncia inizio attività n. 974/2004**, Prot. n. 25389/2004 del 10/06/2004 per *“variante alla concessione n.958/2001, dia 38/2003, dia 65/2003, permesso di costruire n.1085/2003, dia 1860/2003, dia 132/2004, dia 582/2004 per la costruzione di complesso commerciale/direzionale - unità)”*;
- **Denuncia inizio attività n. 990/2004**, Prot. n. 25971/2004 del 15/06/2004 per *“variante alla concessione n.958/2001, dia 38/2003, dia 65/2003, permesso di costruire n.1085/2003, dia 1860/2003, dia 132/2004, dia 582/2004, dia 974/2004 per la costruzione di complesso commerciale/direzionale - unita' 1 (piano terra ed interrato)”*;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 1276/2004**, Prot. n. 30755/2004 del 16/07/2004 – parziale relativa a tutte le autorimesse dell’interrato ed ai Subb. 53, 54, 58, 61, 64, 65, 67, 68, 69, 70;
- **Denuncia inizio attività n. 1859/2004**, Prot. n. 46828/2004 del 11/11/2004 per *“variante alla concessione n.958/2001, dia 38/2003, dia 65/2003, permesso di costruire n.1085/2003, dia 1860/2003, dia 132/2004, dia 582/2004, dia 974/2004, dia 990/2004 per la costruzione di complesso commerciale/direzionale - unita' 1”*;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 2046/2004**, Prot. n. 50702/2004 del 09/12/2004 – parziale relativa Subb. 50, 52, 55, 56, 57, 62, 63;
- **Denuncia inizio attività n. 496/2006**, Prot. n. 18395/2006 del 06/04/2006 per *“manutenzione straordinaria autorimesse interrate”*;
- **Denuncia inizio attività n. 1511/2006**, Prot. n. 50828/2006 del 09/10/2006 per

“trasformazione di 14 posti auto in 14 autorimesse al piano interrato di edificio ad uso commerciale direzionale”;

- **Denuncia inizio attività n. 1531/2009**, Prot. n. 50727/2009 del 27/10/2009 per *“variante alla dia n. 1511/2006 per trasformazione di 14 posti auto in 14 autorimesse al piano interrato di edificio ad uso commerciale direzionale”;*
- **Denuncia inizio attività n. 10/2011**, Prot. n. 570/2011 del 07/01/2011 per *“nuova denuncia per opere di completamento per decadenza/decorrenza dei termini alla conc. edil. n. 958/2001, e successive varianti nn. 38/2003,65/2003,1101/2003, 1860/2003, 132/2004, 582/2004, 974/2004, 990/2004, 1859/2004 per costruzione di complesso commerciale/direzionale, consistenti in opere di ristrutturazione al piano terzo e quarto (p.p.i.p. frarica - unita' di intervento n.1)”;*
- **Conformità edilizia e agibilità n. 496/2011**, Prot. n. 14344/2011 del 13/04/2011 – parziale relativa al Sub. 66;
- **Comunicazione manutenzione straordinaria n. 1239/2013**, Prot. n. 37209/2013 del 15/07/2013 per *“apertura di porta di collegamento tra due unita' imm.ri al piano terzo”;*
- **Comunicazione manutenzione straordinaria n. 1342/2013**, Prot. n. 39623/2013 del 27/07/2013 per *“opere interne in ufficio al piano terzo e quarto”;*
- **CILA n. 1133/2018**, Prot. n. 47006/2018 del 13/08/2018 per *“opere interne in due unita' uso ufficio al piano terzo”;*
- **CILA in sanatoria n. 140/2024** Prot. n. 10233/2024 del 08/02/2024 per *“opere di demolizione e realizzazione tramezze interne senza titolo in ufficio al piano 3-4”.*

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

E2.7 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 diversa distribuzione degli spazi interni dell'ufficio con la creazione, mediante pareti vetrate e cartongessi, di reception, quattro uffici e ripostiglio.

Qualora ne ricorressero i presupposti, suddetti abusi ed eventualmente altri non espressamente citati, potranno essere oggetto regolarizzazione percorrendo i normali iter burocratici previsti dal regolamento edilizio vigente ed aggiornando la planimetria catastale mediante procedura docfa; in alternativa è sempre possibile procedere con la remissione in pristino dello stato dei luoghi.

Di suddette circostanze si terrà debita considerazione al momento della stima applicando un idoneo coefficiente svalutativo.

E2.8 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	SC (mq)
Ufficio	94	327	63	2	122,00
Autorimessa	94	327	36	S1	14,00
Autorimessa	94	327	47	S1	13,00

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.

E2.9 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:

- € 1.200,00 / € 1.300,00 al mq di superficie commerciale per l'ufficio;
- € 1.000,00 / € 1.050,00 al mq di superficie commerciale per le autorimesse.

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
Ufficio	94	327	63	2	122,00	1.200,00 €	146.400,00 €
Autorimessa	94	327	36	S1	14,00	1.000,00 €	14.000,00 €
Autorimessa	94	327	47	S1	13,00	1.000,00 €	13.000,00 €
Valutazione parziale							173.400,00 €
Svalutazione forfettaria per presenza difformità (-5% su Sub. 63)							-7.320,00 €
Valutazione parziale							166.080,00 €
VALUTAZIONE FINALE							166.000,00 €

LOTTO E3 – Autorimessa in Carpi (Mo), via Falcone n. 8

E3.1 Identificazione catastale

Presso l'Agenzia del Territorio, i beni costituenti il Lotto E3 risultano essere allibrati alla
-----, ed identificati come segue.

Cat.	Tit.	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Cons.	Rendita
F	Proprieta' per 1/1	CARPI(MO) VIA GIOVANNI FALCONE n. 8 Piano S1	94	327	109	Cat.C/6	5	14 m2	Euro: 63,63

E3.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di un'autorimessa facente parte di un maggiore complesso direzionale e commerciale denominato *Direzionale Frarica*, posto nel comune di Carpi (Mo), in via G. Falcone n. 8, all'interno di una zona polifunzionale posta a poco più di 500 metri dall'ingresso nord di piazza Martiri.

Il fabbricato, eretto per complessivi cinque piani fuori terra oltre ad un interrato, si articola su due scale autonome entrambe dotate di ascensore e presenta struttura portante in muratura con intelaiatura armata e prospetti rivestiti con parete ventilata in klinker e materiale ceramico, pareti vetrate in lastra esterna temperata e lastra interna antirumore protette da ombreggiante in acciaio inox sul lato sud, e copertura con soprastante impianto fotovoltaico.

In base alle planimetrie catastali, i beni oggetto della presente stima sono costituiti da:

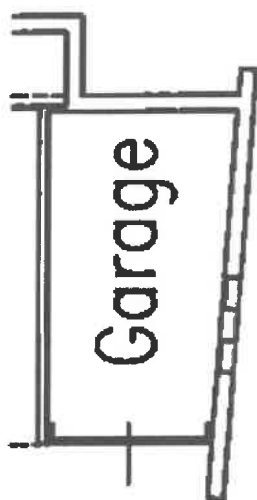
Sub. 109) autorimessa al piano interrato.

L'autorimessa, posta al piano interrato accessibile tramite rampa carrabile da via G. Falcone n. 8, presenta portone grigliato in lamiera verniciata ad apertura manuale, perimetrazioni in muratura tipo gasbeton e/o lastre prefabbricate e pavimentazione in cemento lisciato.

Al momento del sopralluogo i beni in esame si presentavano, complessivamente ed in considerazione della relativa destinazione d'uso, in sufficienti condizioni di manutenzione.

La conformazione del locale è desumibile dalla visione dello stralcio planimetrico riportato di

seguito.



E3.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo i locali erano liberi ed inutilizzati, con la precisazione che è stata rilevata la presenza di pochi materiali presumibilmente di proprietà della fallita, con eventuali oneri di sgombero e smaltimento in capo all'aggiudicatario.

E3.4 Confini, parti comuni e situazione condominiale

L'autorimessa confina con rampa d'accesso ai locali interrati, corsia di manovra comune, altre ragioni di cui al Sub. 103 della Part. 327 del Fg. 94 e terrapieno; 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. Per completezza di relazione si evidenzia che nell'elaborato planimetrico vengono indicati i seguenti BCNC:

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
CARPI		94	327		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
72	VIA G. FALCONE	8	S1			B.C.N.C. BOCCA DI LUPO COMUNE AI SUBALTERNI DAL 1 AL 53 ED AI SUBALTERNI 55,56,57,59,60,61,65,66, 115, ED A TUTTI I SUBALTERNI DEL PIANO INTERRATO.

73	VIA G. FALCONE	8	S1-T		B.C.N.C. CORSIA DI MANOVRA E RAMP A COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI DAL 1 AL 53 E SUBALTERNI 55,56,57,59,60,61,65,66,115 ED A TUTTI I SUBALTERNI DEL PIANO INTERRATO.
74	VIA A. MANZONI	42	2		B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE AI SUBALTERNI 59, 60.
75	VIA A. MANZONI	42	2		B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE AI SUBALTERNI 60, 61.
76	VIA A. MANZONI	42	3		B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE AI SUBALTERNI 65, 66.
77	VIA A. MANZONI	42	3		B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE AI SUBALTERNI 66, 115.
78	VIA DELLA COSTITUZIONE	3	T-1 - 2-3		B.C.N.C. INGRESSO, VANO SCALE, VANO ASCENSORE, LOCALI TECNICI COMUNE AI SUBALTERNI 54, 58, 62, 63, 64, 69, 70 E 116.
79	VIA DELLA COSTITUZIONE		T		B.C.N.C. AREA CORTILIVA COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI DEL MAPPALE 327.
80	VIA DELLA COSTITUZIONE		T		B.C.N.C. AREA CORTILIVA COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI DEL MAPPALE 327.

84	VIA A. MANZONI	42	S1-T - 1-2 - 3-4		B.C.N.C. INGRESSO, VANO SCALE, VANO ASCENSORI, LOCALI COMUNI AI SUBALTERNI DAL 1 AL 53 E SUBALTERNI 55, 56, 57, 59, 60, 61, 65, 66, 115, ED A TUTTI I SUBALTERNI DEL PIANO INTERRATO.
85	VIA A. MANZONI	42	1		B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE AI SUBALTERNI 55, 56.
86	VIA A. MANZONI	42	1		B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE AI SUBALTERNI 56, 57.
96	VIA G. FALCONE	8	S1		B.C.N.C. DEPOSITO BICICLETTE COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI DEL PIANO INTERRATO

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 allo scrivente non sono state fornite informazioni utili a ricostruire eventuali posizioni debitorie della fallita rispetto al Condominio.

E3.5 Provenienza

In base alla documentazione messa a disposizione dalla fallita, i beni in argomento sono pervenuti alla medesima a seguito di atto di compravendita del 09.07.2002 a ministero del Notaio Aldo Fiori, Rep. n. 172409, trascritto in data 26.07.2002 ai nn. 23866/16693 da potere di

Immobiliare Frarica S.p.A.

E3.6 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Carpi, relativamente alle porzioni immobiliari oggetto della presente stima è stato possibile appurare che le stesse sono state edificate in data successiva il 01.09.1967. In particolare, relativamente all'intero compendio, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione edilizia n. 958/2001**, Prot. n. 37821/2001 del 28/09/2001 per la *“costruzione di complesso commerciale/ direzionale (p.p.i.p. frarica - unita' di intervento n.1)”*;
- **Denuncia inizio attività n. 38/2003**, Prot. n. 43890/2002 del 20/12/2002 per *“variante alla conc. n. 958/2001 per la costruzione di complesso commerciale/direzionale - (p.p.i.p. frarica - unita' di intervento n.1) relativo all'ufficio al piano terra lato sud/est”*;
- **Denuncia inizio attività n. 65/2003**, Prot. n. 44445/2002 del 30/12/2002 per *“variante alla conc. n. 958/2001 e alla dia ut. 38/2003 per la costruzione di complesso commerciale/ direzionale - (p.p.i.p. frarica - unita' di intervento n.1) relativo all'ufficio al piano terra lato sud/est”*;
- **Permesso di costruire n. 1085/2003**, Prot. n. 27132/2003 del 19/07/2003 per *“sanatoria art. 36 d.p.r. 380/2001 per opere eseguite in difformita' da conc. n. 958/2001 e varianti n. 38/2003 e 65/2003 (costruzione di complesso commerciale/direzionale- p.p.i.p. frarica - unita' di intervento 1)”*;
- **Denuncia inizio attività n. 1101/2003**, Prot. n. 24011/2003 del 28/06/2003 per *“variante alla conc. 958/2001 per costruzione di complesso commerciale/direzionale (p.p.i.p. frarica - unita' di intervento n.1)”*;
- **Denuncia inizio attività n. 1860/2003**, Prot. n. 40712/2003 del 07/11/2003 per *“variante in corso d'opera alla conc. n. 958/2001 per costruzione di complesso commerciale/direzionale*

(p.p.i.p. frarica - unita' di intervento n.1- relativo all'ufficio al piano terra lato sud/est)";

- **Conformità edilizia e agibilità n. 1983/2003**, Prot. n. 45630/2003 del 10/12/2003;
- **Denuncia inizio attività n. 132/2004**, Prot. n. 5409/2004 del 06/02/2004 per *"variante alla concessione n.958/2001, dia 38/2003, dia 65/2003, permesso di costruire n.1085/2003, dia 1860/2003 per la costruzione di complesso commerciale/direzionale (p.p.i.p. frarica - unita' di intervento n.1)";*
- **Conformità edilizia e agibilità n. 462/2004**, Prot. n. 10158/2004 del 08/03/2003;
- **Denuncia inizio attività n. 582/2004**, Prot. n. 16787/2004 del 21/04/2004 per *"variante alla concessione n.958/2001, dia 38/2003, dia 65/2003, permesso di costruire n.1085/2003, dia 1860/2003, dia 132/2004 per la costruzione di complesso commerciale/direzionale (p.p.i.p. frarica - unita' di intervento n.1)";*
- **Denuncia inizio attività n. 974/2004**, Prot. n. 25389/2004 del 10/06/2004 per *"variante alla concessione n.958/2001, dia 38/2003, dia 65/2003, permesso di costruire n.1085/2003, dia 1860/2003, dia 132/2004, dia 582/2004 per la costruzione di complesso commerciale/direzionale - unità)";*
- **Denuncia inizio attività n. 990/2004**, Prot. n. 25971/2004 del 15/06/2004 per *"variante alla concessione n.958/2001, dia 38/2003, dia 65/2003, permesso di costruire n.1085/2003, dia 1860/2003, dia 132/2004, dia 582/2004, dia 974/2004 per la costruzione di complesso commerciale/direzionale - unita' 1 (piano terra ed interrato)";*
- **Conformità edilizia e agibilità n. 1276/2004**, Prot. n. 30755/2004 del 16/07/2004 – parziale relativa a tutte le autorimesse dell'interrato ed ai Subb. 53, 54, 58, 61, 64, 65, 67, 68, 69, 70;
- **Denuncia inizio attività n. 1859/2004**, Prot. n. 46828/2004 del 11/11/2004 per *"variante alla concessione n.958/2001, dia 38/2003, dia 65/2003, permesso di costruire n.1085/2003, dia 1860/2003, dia 132/2004, dia 582/2004, dia 974/2004, dia 990/2004 per la costruzione*

di complesso commerciale/direzionale - unita' 1";

- **Conformità edilizia e agibilità n. 2046/2004**, Prot. n. 50702/2004 del 09/12/2004 – parziale relativa Subb. 50, 52, 55, 56, 57, 62, 63;
- **Denuncia inizio attività n. 496/2006**, Prot. n. 18395/2006 del 06/04/2006 per *“manutenzione straordinaria autorimesse interrato”*;
- **Denuncia inizio attività n. 1511/2006**, Prot. n. 50828/2006 del 09/10/2006 per *“trasformazione di 14 posti auto in 14 autorimesse al piano interrato di edificio ad uso commerciale direzionale”*;
- **Denuncia inizio attività n. 1531/2009**, Prot. n. 50727/2009 del 27/10/2009 per *“variante alla dia n. 1511/2006 per trasformazione di 14 posti auto in 14 autorimesse al piano interrato di edificio ad uso commerciale direzionale”*;
- **Denuncia inizio attività n. 10/2011**, Prot. n. 570/2011 del 07/01/2011 per *“nuova denuncia per opere di completamento per decadenza/decorrenza dei termini alla conc. edil. n. 958/2001, e successive varianti nn. 38/2003,65/2003,1101/2003, 1860/2003, 132/2004, 582/2004, 974/2004, 990/2004, 1859/2004 per costruzione di complesso commerciale/direzionale, consistenti in opere di ristrutturazione al piano terzo e quarto (p.p.i.p. frarica - unita' di intervento n.1)”*;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 496/2011**, Prot. n. 14344/2011 del 13/04/2011 – parziale relativa al Sub. 66;
- **Comunicazione manutenzione straordinaria n. 1239/2013**, Prot. n. 37209/2013 del 15/07/2013 per *“apertura di porta di collegamento tra due unita' imm.ri al piano terzo”*;
- **Comunicazione manutenzione straordinaria n. 1342/2013**, Prot. n. 39623/2013 del 27/07/2013 per *“opere interne in ufficio al piano terzo e quarto”*;
- **CILA n. 1133/2018**, Prot. n. 47006/2018 del 13/08/2018 per *“opere interne in due unita' uso*

ufficio al piano terzo”;

- **CILA in sanatoria n. 140/2024** Prot. n. 10233/2024 del 08/02/2024 per *“opere di demolizione e realizzazione tramezze interne senza titolo in ufficio al piano 3-4”*.

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

E3.7 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.

E3.8 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	SC (mq)
Autorimessa	94	327	109	S1	17,00

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.

E3.9 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 riferimento⁶⁰:

- € 850,00 / € 900,00 al mq di superficie commerciale.

⁶⁰ Si è applicata una svalutazione forfettaria pari al 10% dei valori individuati sul mercato per rendere appetibile il bene poiché trattasi di autorimessa posta all'interno di contesto condominiale in cui tutte le u.i. residenziali risultano già dotate di garage.

Tenuto conto di tutto quanto indicato in relazione e trattandosi di procedura di liquidazione giudiziale, lo scrivente ritiene quindi di giungere alla seguente valutazione:

Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	€ / mq	Valutazione
Autorimessa	94	327	109	S1	17,00	850,00 €	14.450,00 €
VALUTAZIONE FINALE							14.000,00 €

LOTTO E4 – Autorimessa in Carpi (Mo), via Falcone n. 8

E4.1 Identificazione catastale

Presso l’Agenzia del Territorio, i beni costituenti il Lotto E4 risultano essere allibrati alla
ed identificati come segue.

Cat.	Tit.	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Cons.	Rendita
F	Proprieta' per 1/1	CARPI(MO) VIA GIOVANNI FALCONE n. 8 Piano S1	94	327	112	Cat.C/6	5	25 m2	Euro: 113,62

E4.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di un’autorimessa facente parte di un maggiore complesso direzionale e commerciale denominato *Direzionale Frarica*, posto nel comune di Carpi (Mo), in via G. Falcone n. 8, all’interno di una zona polifunzionale posta a poco più di 500 metri dall’ingresso nord di piazza Martiri.

Il fabbricato, eretto per complessivi cinque piani fuori terra oltre ad un interrato, si articola su due scale autonome entrambe dotate di ascensore e presenta struttura portante in muratura con intelaiatura armata e prospetti rivestiti con parete ventilata in klinker e materiale ceramico, pareti vetrate in lastra esterna temperata e lastra interna antirumore protette da ombreggiante in acciaio inox sul lato sud, e copertura con soprastante impianto fotovoltaico.

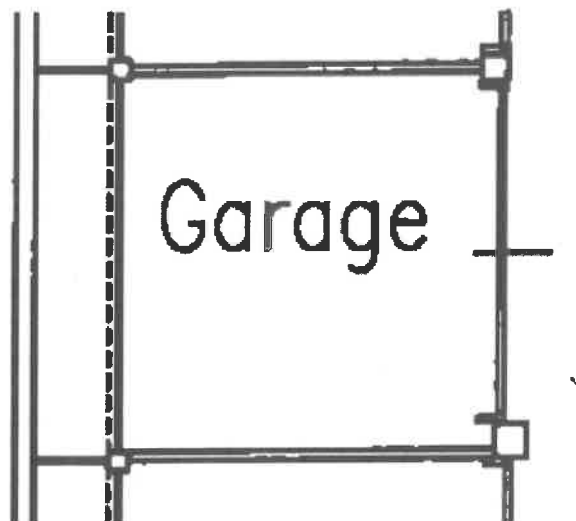
In base alle planimetrie catastali, i beni oggetto della presente stima sono costituiti da:

Sub. 112) autorimessa al piano interrato.

L’autorimessa, posta al piano interrato accessibile tramite rampa carrabile da via G. Falcone n. 8, presenta portone basculante in lamiera verniciata ad apertura manuale, perimetrazioni in muratura tipo gasbeton e/o lastre prefabbricate e pavimentazione in cemento liscio.

Al momento del sopralluogo i beni in esame si presentavano, complessivamente ed in considerazione della relativa destinazione d’uso, in discrete condizioni di manutenzione.

La conformazione del locale è desumibile dalla visione del successivo stralcio planimetrico.



E4.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo, all'interno dell'autorimessa è stata rilevata la presenza di un'autovettura di proprietà di soggetti terzi che utilizzavano il locale senza titolo opponibile alla procedura e, per tali ragioni, si procede alla determinazione di congruo canone di indennità occupazionale calcolato adottando i medesimi criteri valutativi già descritti al precedente Cap. 3.0 ed adattandoli al mercato delle locazioni immobiliari, giungendo quindi alla seguente determinazione:

Indennità occupazionale mensile Lotto E4	€.	110,00
--	----	--------

E4.4 Confini, parti comuni e situazione condominiale

L'autorimessa confina con corsia di manovra comune, altre ragioni di cui al Sub. 114 della Part. 327 del Fg. 94, terrapieno e residue ragioni della fallita; 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. Per completezza di relazione si evidenzia che nell'elaborato planimetrico vengono indicati i seguenti BCNC:

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
CARPI		94	327		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
72	VIA G. FALCONE	8	S1			B.C.N.C. BOCCA DI LUPO COMUNE AI SUBALTERNI DAL 1 AL 53 ED AI SUBALTERNI 55,56,57,59,60,61,65,66,115, ED A TUTTI I SUBALTERNI DEL PIANO INTERRATO.
73	VIA G. FALCONE	8	S1-T			B.C.N.C. CORSIA DI MANOVRA E RAMPA COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI DAL 1 AL 53 E SUBALTERNI 55,56,57,59,60,61,65,66,115 ED A TUTTI I SUBALTERNI DEL PIANO INTERRATO.
74	VIA A. MANZONI	42	2			B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE AI SUBALTERNI 59, 60.
75	VIA A. MANZONI	42	2			B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE AI SUBALTERNI 60, 61.
76	VIA A. MANZONI	42	3			B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE AI SUBALTERNI 65, 66.
77	VIA A. MANZONI	42	3			B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE AI SUBALTERNI 66, 115.
78	VIA DELLA COSTITUZIONE	3	T-1 - 2-3			B.C.N.C. INGRESSO, VANO SCALE, VANO ASCENSORE, LOCALI TECNICI COMUNE AI SUBALTERNI 54, 58, 62, 63, 64, 69, 70 E 116.
79	VIA DELLA COSTITUZIONE		T			B.C.N.C. AREA CORTILIVA COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI DEL MAPPAL 327.
80	VIA DELLA COSTITUZIONE		T			B.C.N.C. AREA CORTILIVA COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI DEL MAPPAL 327.
84	VIA A. MANZONI	42	S1-T - 1-2 - 3-4			B.C.N.C. INGRESSO, VANO SCALE, VANO ASCENSORI, LOCALI COMUNI AI SUBALTERNI DAL 1 AL 53 E SUBALTERNI 55, 56, 57, 59, 60, 61, 65, 66, 115, ED A TUTTI I SUBALTERNI DEL PIANO INTERRATO.
85	VIA A. MANZONI	42	1			B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE AI SUBALTERNI 55, 56.
86	VIA A. MANZONI	42	1			B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE AI SUBALTERNI 56, 57.
96	VIA G. FALCONE	8	S1			B.C.N.C. DEPOSITO BICICLETTE COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI DEL PIANO INTERRATO

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 allo scrivente non sono state fornite informazioni utili a ricostruire eventuali posizioni debitorie della fallita rispetto al Condominio.

E4.5 Provenienza

In base alla documentazione messa a disposizione dalla fallita, i beni in argomento sono pervenuti alla medesima a seguito di atto di compravendita del 09.07.2002 a ministero del Notaio Aldo Fiori, Rep. n. 172409, trascritto in data 26.07.2002 ai nn. 23866/16693 da potere di

E4.6 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Carpi, relativamente alle porzioni immobiliari oggetto della presente stima è stato possibile appurare che le stesse sono state edificate in data successiva il 01.09.1967. In particolare, relativamente all'intero compendio, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione edilizia n. 958/2001**, Prot. n. 37821/2001 del 28/09/2001 per la *“costruzione di complesso commerciale/ direzionale (p.p.i.p. frarica - unita' di intervento n.1)”*;
- **Denuncia inizio attività n. 38/2003**, Prot. n. 43890/2002 del 20/12/2002 per *“variante alla conc. n. 958/2001 per la costruzione di complesso commerciale/direzionale - (p.p.i.p. frarica - unita' di intervento n.1) relativo all'ufficio al piano terra lato sud/est”*;
- **Denuncia inizio attività n. 65/2003**, Prot. n. 44445/2002 del 30/12/2002 per *“variante alla conc. n. 958/2001 e alla dia ut. 38/2003 per la costruzione di complesso commerciale/ direzionale - (p.p.i.p. frarica - unita' di intervento n.1) relativo all'ufficio al piano terra lato sud/est”*;
- **Permesso di costruire n. 1085/2003**, Prot. n. 27132/2003 del 19/07/2003 per *“sanatoria art. 36 d.p.r. 380/2001 per opere eseguite in difformita' da conc. n. 958/2001 e varianti n. 38/2003 e 65/2003 (costruzione di complesso commerciale/direzionale- p.p.i.p. frarica - unita' di intervento 1)”*;
- **Denuncia inizio attività n. 1101/2003**, Prot. n. 24011/2003 del 28/06/2003 per *“variante*

- alla conc. 958/2001 per costruzione di complesso commerciale/direzionale (p.p.i.p. frarica - unita' di intervento n.1)";*
- **Denuncia inizio attività n. 1860/2003**, Prot. n. 40712/2003 del 07/11/2003 per *"variante in corso d'opera alla conc. n. 958/2001 per costruzione di complesso commerciale/direzionale (p.p.i.p. frarica - unita' di intervento n.1- relativo all'ufficio al piano terra lato sud/est)";*
 - **Conformità edilizia e agibilità n. 1983/2003**, Prot. n. 45630/2003 del 10/12/2003;
 - **Denuncia inizio attività n. 132/2004**, Prot. n. 5409/2004 del 06/02/2004 per *"variante alla concessione n.958/2001, dia 38/2003, dia 65/2003, permesso di costruire n.1085/2003, dia 1860/2003 per la costruzione di complesso commerciale/direzionale (p.p.i.p. frarica - unita' di intervento n.1)";*
 - **Conformità edilizia e agibilità n. 462/2004**, Prot. n. 10158/2004 del 08/03/2003;
 - **Denuncia inizio attività n. 582/2004**, Prot. n. 16787/2004 del 21/04/2004 per *"variante alla concessione n.958/2001, dia 38/2003, dia 65/2003, permesso di costruire n.1085/2003, dia 1860/2003, dia 132/2004 per la costruzione di complesso commerciale/direzionale (p.p.i.p. frarica - unita' di intervento n.1)";*
 - **Denuncia inizio attività n. 974/2004**, Prot. n. 25389/2004 del 10/06/2004 per *"variante alla concessione n.958/2001, dia 38/2003, dia 65/2003, permesso di costruire n.1085/2003, dia 1860/2003, dia 132/2004, dia 582/2004 per la costruzione di complesso commerciale/direzionale - unità)";*
 - **Denuncia inizio attività n. 990/2004**, Prot. n. 25971/2004 del 15/06/2004 per *"variante alla concessione n.958/2001, dia 38/2003, dia 65/2003, permesso di costruire n.1085/2003, dia 1860/2003, dia 132/2004, dia 582/2004, dia 974/2004 per la costruzione di complesso commerciale/direzionale - unita' 1 (piano terra ed interrato)";*
 - **Conformità edilizia e agibilità n. 1276/2004**, Prot. n. 30755/2004 del 16/07/2004 – parziale

- relativa a tutte le autorimesse dell'interrato ed ai Subb. 53, 54, 58, 61, 64, 65, 67, 68, 69, 70;
- **Denuncia inizio attività n. 1859/2004**, Prot. n. 46828/2004 del 11/11/2004 per *“variante alla concessione n.958/2001, dia 38/2003, dia 65/2003, permesso di costruire n.1085/2003, dia 1860/2003, dia 132/2004, dia 582/2004, dia 974/2004, dia 990/2004 per la costruzione di complesso commerciale/direzionale - unita' 1”*;
 - **Conformità edilizia e agibilità n. 2046/2004**, Prot. n. 50702/2004 del 09/12/2004 – parziale relativa Subb. 50, 52, 55, 56, 57, 62, 63;
 - **Denuncia inizio attività n. 496/2006**, Prot. n. 18395/2006 del 06/04/2006 per *“manutenzione straordinaria autorimesse interrato”*;
 - **Denuncia inizio attività n. 1511/2006**, Prot. n. 50828/2006 del 09/10/2006 per *“trasformazione di 14 posti auto in 14 autorimesse al piano interrato di edificio ad uso commerciale direzionale”*;
 - **Denuncia inizio attività n. 1531/2009**, Prot. n. 50727/2009 del 27/10/2009 per *“variante alla dia n. 1511/2006 per trasformazione di 14 posti auto in 14 autorimesse al piano interrato di edificio ad uso commerciale direzionale”*;
 - **Denuncia inizio attività n. 10/2011**, Prot. n. 570/2011 del 07/01/2011 per *“nuova denuncia per opere di completamento per decadenza/decorrenza dei termini alla conc. edil. n. 958/2001, e successive varianti nn. 38/2003,65/2003,1101/2003, 1860/2003, 132/2004, 582/2004, 974/2004, 990/2004, 1859/2004 per costruzione di complesso commerciale/direzionale, consistenti in opere di ristrutturazione al piano terzo e quarto (p.p.i.p. frarica - unita' di intervento n.1)”*;
 - **Conformità edilizia e agibilità n. 496/2011**, Prot. n. 14344/2011 del 13/04/2011 – parziale relativa al Sub. 66;
 - **Comunicazione manutenzione straordinaria n. 1239/2013**, Prot. n. 37209/2013 del

15/07/2013 per *“apertura di porta di collegamento tra due unita' imm.ri al piano terzo”*;

- **Comunicazione manutenzione straordinaria n. 1342/2013**, Prot. n. 39623/2013 del 27/07/2013 per *“opere interne in ufficio al piano terzo e quarto”*;
- **CILA n. 1133/2018**, Prot. n. 47006/2018 del 13/08/2018 per *“opere interne in due unita' uso ufficio al piano terzo”*;
- **CILA in sanatoria n. 140/2024** Prot. n. 10233/2024 del 08/02/2024 per *“opere di demolizione e realizzazione tramezze interne senza titolo in ufficio al piano 3-4”*.

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

E4.7 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.

E4.8 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	SC (mq)
Autorimessa	94	327	112	S1	27,00

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.

E4.9 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 / € 850,00 al mq di superficie commerciale.

Tenuto conto di tutto quanto indicato in relazione e trattandosi di procedura di liquidazione giudiziale, lo scrivente ritiene quindi di giungere alla seguente valutazione:

Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	€ / mq	Valutazione
Autorimessa	94	327	112	S1	27,00	800,00 €	21.600,00 €
VALUTAZIONE FINALE							22.000,00 €

LOTTO E5 – Autorimessa in Carpi (Mo), via Falcone n. 8

E5.1 Identificazione catastale

Presso l’Agenzia del Territorio, i beni costituenti il Lotto E4 risultano essere allibrati alla
ed identificati come segue.

Cat.	Tit.	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Cons.	Rendita
F	Proprieta' per 1/1	CARPI(MO) VIA GIOVANNI FALCONE n. 8 Piano S1	94	327	113	Cat.C/6	5	26 m2	Euro: 118,17

E5.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di un’autorimessa facente parte di un maggiore complesso direzionale e commerciale denominato *Direzionale Frarica*, posto nel comune di Carpi (Mo), in via G. Falcone n. 8, all’interno di una zona polifunzionale posta a poco più di 500 metri dall’ingresso nord di piazza Martiri.

Il fabbricato, eretto per complessivi cinque piani fuori terra oltre ad un interrato, si articola su due scale autonome entrambe dotate di ascensore e presenta struttura portante in muratura con intelaiatura armata e prospetti rivestiti con parete ventilata in klinker e materiale ceramico, pareti vetrate in lastra esterna temperata e lastra interna antirumore protette da ombreggiante in acciaio inox sul lato sud, e copertura con soprastante impianto fotovoltaico.

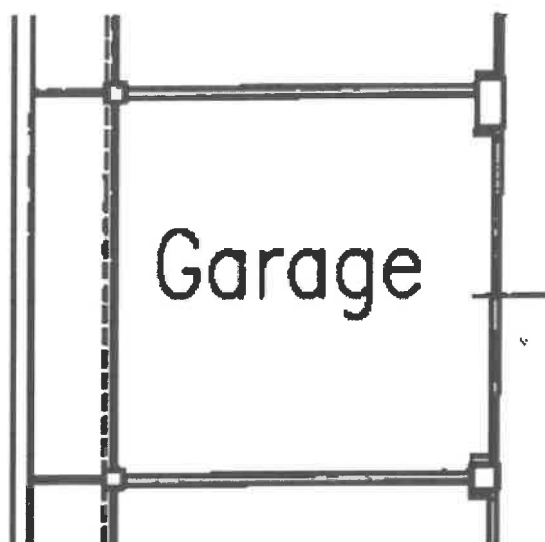
In base alle planimetrie catastali, i beni oggetto della presente stima sono costituiti da:

Sub. 113) autorimessa al piano interrato.

L’autorimessa, posta al piano interrato accessibile tramite rampa carrabile da via G. Falcone n. 8, presenta portone basculante in lamiera verniciata ad apertura manuale, perimetrazioni in muratura tipo gasbeton e/o lastre prefabbricate e pavimentazione in cemento liscio.

Al momento del sopralluogo i beni in esame si presentavano, complessivamente ed in considerazione della relativa destinazione d’uso, in discrete condizioni di manutenzione.

La conformazione del locale è desumibile dalla visione del successivo stralcio planimetrico.



E5.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo, l'autorimessa era occupata da automezzi e materiali indicati come di proprietà del Sig. Paolo Rebecchi senza alcun titolo opponibile alla procedura e, per tali ragioni, si procede alla determinazione di congruo canone di indennità occupazionale calcolato adottando i medesimi criteri valutativi già descritti al precedente Cap. 3.0 ed adattandoli al mercato delle locazioni immobiliari, giungendo quindi alla seguente determinazione:

Indennità occupazionale mensile Lotto E5	€.	110,00
--	----	--------

E5.4 Confini, parti comuni e situazione condominiale

L'autorimessa confina con corsia di manovra comune, residue ragioni della fallita, terrapieno ed altre ragioni di cui al Sub. 104 della Part. 327 del Fg. 94; 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. Per completezza di relazione si evidenzia che nell'elaborato planimetrico vengono indicati i seguenti BCNC:

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
CARPI		94	327		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
72	VIA G. FALCONE	8	S1			B.C.N.C. BOCCA DI LUPO COMUNE AI SUBALTERNI DAL 1 AL 53 ED AI SUBALTERNI 55,56,57,59,60,61,65,66,115, ED A TUTTI I SUBALTERNI DEL PIANO INTERRATO.

73	VIA G. FALCONE	8	S1-T			B.C.N.C. CORSIA DI MANOVRA E RAMPA COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI DAL 1 AL 53 E SUBALTERNI 55,56,57,59,60,61,65,66,115 ED A TUTTI I SUBALTERNI DEL PIANO INTERRATO.
74	VIA A. MANZONI	42	2			B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE AI SUBALTERNI 59, 60.
75	VIA A. MANZONI	42	2			B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE AI SUBALTERNI 60, 61.
76	VIA A. MANZONI	42	3			B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE AI SUBALTERNI 65, 66.
77	VIA A. MANZONI	42	3			B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE AI SUBALTERNI 66, 115.
78	VIA DELLA COSTITUZIONE	3	T-1 - 2-3			B.C.N.C. INGRESSO, VANO SCALE, VANO ASCENSORE, LOCALI TECNICI COMUNE AI SUBALTERNI 54, 58, 62, 63, 64, 69, 70 E 116.
79	VIA DELLA COSTITUZIONE		T			B.C.N.C. AREA CORTILIVA COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI DEL MAPPAL 327.
80	VIA DELLA COSTITUZIONE		T			B.C.N.C. AREA CORTILIVA COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI DEL MAPPAL 327.

84	VIA A. MANZONI	42	S1-T - 1-2 - 3-4			B.C.N.C. INGRESSO, VANO SCALE, VANO ASCENSORI, LOCALI COMUNI AI SUBALTERNI DAL 1 AL 53 E SUBALTERNI 55, 56, 57, 59, 60, 61, 65, 66, 115, ED A TUTTI I SUBALTERNI DEL PIANO INTERRATO.
85	VIA A. MANZONI	42	1			B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE AI SUBALTERNI 55, 56.
86	VIA A. MANZONI	42	1			B.C.N.C. DISIMPEGNO COMUNE AI SUBALTERNI 56, 57.
96	VIA G. FALCONE	8	S1			B.C.N.C. DEPOSITO BICICLETTE COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI DEL PIANO INTERRATO

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 allo scrivente non sono state fornite informazioni utili a ricostruire

eventuali posizioni debitorie della fallita rispetto al Condominio.

E5.5 Provenienza

In base alla documentazione messa a disposizione dalla fallita, i beni in argomento sono pervenuti alla medesima a seguito di atto di compravendita del 09.07.2002 a ministero del Notaio Aldo Fiori, Rep. n. 172409, trascritto in data 26.07.2002 ai nn. 23866/16693 da potere di

l.

E5.6 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Carpi, relativamente alle porzioni immobiliari oggetto della presente stima è stato possibile appurare che le stesse sono state edificate in data successiva il 01.09.1967. In particolare, relativamente all'intero compendio, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione edilizia n. 958/2001**, Prot. n. 37821/2001 del 28/09/2001 per la *“costruzione di complesso commerciale/ direzionale (p.p.i.p. frarica - unita' di intervento n.1)”*;
- **Denuncia inizio attività n. 38/2003**, Prot. n. 43890/2002 del 20/12/2002 per *“variante alla conc. n. 958/2001 per la costruzione di complesso commerciale/direzionale - (p.p.i.p. frarica - unita' di intervento n.1) relativo all'ufficio al piano terra lato sud/est”*;
- **Denuncia inizio attività n. 65/2003**, Prot. n. 44445/2002 del 30/12/2002 per *“variante alla conc. n. 958/2001 e alla dia ut. 38/2003 per la costruzione di complesso commerciale/ direzionale - (p.p.i.p. frarica - unita' di intervento n.1) relativo all'ufficio al piano terra lato sud/est”*;
- **Permesso di costruire n. 1085/2003**, Prot. n. 27132/2003 del 19/07/2003 per *“sanatoria art. 36 d.p.r. 380/2001 per opere eseguite in difformita' da conc. n. 958/2001 e varianti n. 38/2003 e 65/2003 (costruzione di complesso commerciale/direzionale- p.p.i.p. frarica - unita' di intervento 1)”*;

- **Denuncia inizio attività n. 1101/2003**, Prot. n. 24011/2003 del 28/06/2003 per *“variante alla conc. 958/2001 per costruzione di complesso commerciale/direzionale (p.p.i.p. frarica - unita' di intervento n.1)”*;
- **Denuncia inizio attività n. 1860/2003**, Prot. n. 40712/2003 del 07/11/2003 per *“variante in corso d'opera alla conc. n. 958/2001 per costruzione di complesso commerciale/direzionale (p.p.i.p. frarica - unita' di intervento n.1- relativo all'ufficio al piano terra lato sud/est)”*;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 1983/2003**, Prot. n. 45630/2003 del 10/12/2003;
- **Denuncia inizio attività n. 132/2004**, Prot. n. 5409/2004 del 06/02/2004 per *“variante alla concessione n.958/2001, dia 38/2003, dia 65/2003, permesso di costruire n.1085/2003, dia 1860/2003 per la costruzione di complesso commerciale/direzionale (p.p.i.p. frarica - unita' di intervento n.1)”*;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 462/2004**, Prot. n. 10158/2004 del 08/03/2003;
- **Denuncia inizio attività n. 582/2004**, Prot. n. 16787/2004 del 21/04/2004 per *“variante alla concessione n.958/2001, dia 38/2003, dia 65/2003, permesso di costruire n.1085/2003, dia 1860/2003, dia 132/2004 per la costruzione di complesso commerciale/direzionale (p.p.i.p. frarica - unita' di intervento n.1)”*;
- **Denuncia inizio attività n. 974/2004**, Prot. n. 25389/2004 del 10/06/2004 per *“variante alla concessione n.958/2001, dia 38/2003, dia 65/2003, permesso di costruire n.1085/2003, dia 1860/2003, dia 132/2004, dia 582/2004 per la costruzione di complesso commerciale/direzionale - unità)”*;
- **Denuncia inizio attività n. 990/2004**, Prot. n. 25971/2004 del 15/06/2004 per *“variante alla concessione n.958/2001, dia 38/2003, dia 65/2003, permesso di costruire n.1085/2003, dia 1860/2003, dia 132/2004, dia 582/2004, dia 974/2004 per la costruzione di complesso commerciale/direzionale - unita' 1 (piano terra ed interrato)”*;

- **Conformità edilizia e agibilità n. 1276/2004**, Prot. n. 30755/2004 del 16/07/2004 – parziale relativa a tutte le autorimesse dell'interrato ed ai Subb. 53, 54, 58, 61, 64, 65, 67, 68, 69, 70;
- **Denuncia inizio attività n. 1859/2004**, Prot. n. 46828/2004 del 11/11/2004 per *“variante alla concessione n.958/2001, dia 38/2003, dia 65/2003, permesso di costruire n.1085/2003, dia 1860/2003, dia 132/2004, dia 582/2004, dia 974/2004, dia 990/2004 per la costruzione di complesso commerciale/direzionale - unita' 1”*;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 2046/2004**, Prot. n. 50702/2004 del 09/12/2004 – parziale relativa Subb. 50, 52, 55, 56, 57, 62, 63;
- **Denuncia inizio attività n. 496/2006**, Prot. n. 18395/2006 del 06/04/2006 per *“manutenzione straordinaria autorimesse interrato”*;
- **Denuncia inizio attività n. 1511/2006**, Prot. n. 50828/2006 del 09/10/2006 per *“trasformazione di 14 posti auto in 14 autorimesse al piano interrato di edificio ad uso commerciale direzionale”*;
- **Denuncia inizio attività n. 1531/2009**, Prot. n. 50727/2009 del 27/10/2009 per *“variante alla dia n. 1511/2006 per trasformazione di 14 posti auto in 14 autorimesse al piano interrato di edificio ad uso commerciale direzionale”*;
- **Denuncia inizio attività n. 10/2011**, Prot. n. 570/2011 del 07/01/2011 per *“nuova denuncia per opere di completamento per decadenza/decorrenza dei termini alla conc. edil. n. 958/2001, e successive varianti nn. 38/2003,65/2003,1101/2003, 1860/2003, 132/2004, 582/2004, 974/2004, 990/2004, 1859/2004 per costruzione di complesso commerciale/direzionale, consistenti in opere di ristrutturazione al piano terzo e quarto (p.p.i.p. frarica - unita' di intervento n.1)”*;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 496/2011**, Prot. n. 14344/2011 del 13/04/2011 – parziale relativa al Sub. 66;

- **Comunicazione manutenzione straordinaria n. 1239/2013**, Prot. n. 37209/2013 del 15/07/2013 per *“apertura di porta di collegamento tra due unita' imm.ri al piano terzo”*;
- **Comunicazione manutenzione straordinaria n. 1342/2013**, Prot. n. 39623/2013 del 27/07/2013 per *“opere interne in ufficio al piano terzo e quarto”*;
- **CILA n. 1133/2018**, Prot. n. 47006/2018 del 13/08/2018 per *“opere interne in due unita' uso ufficio al piano terzo”*;
- **CILA in sanatoria n. 140/2024** Prot. n. 10233/2024 del 08/02/2024 per *“opere di demolizione e realizzazione tramezze interne senza titolo in ufficio al piano 3-4”*.

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

E5.7 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.

E5.8 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	SC (mq)
Autorimessa	94	327	113	S1	28,00

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.

E5.9 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 riferimento⁶¹:

- € 800,00 / € 850,00 al mq di superficie commerciale.

Tenuto conto di tutto quanto indicato in relazione e trattandosi di procedura di liquidazione giudiziale, lo scrivente ritiene quindi di giungere alla seguente valutazione:

Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	€ / mq	Valutazione
Autorimessa	94	327	113	S1	28,00	800,00 €	22.400,00 €
VALUTAZIONE FINALE							22.000,00 €

⁶¹ Si è applicata una svalutazione forfettaria pari al 10% dei valori individuati sul mercato per rendere appetibile il bene poiché trattasi di autorimessa posta all'interno di contesto condominiale in cui tutte le u.i. residenziali risultano già dotate di garage.

NO

LOTTO E6 – Cabina elettrica in Carpi (Mo), via Falcone**E6.1 Identificazione catastale**

Presso l'Agenzia del Territorio, i beni costituenti il Lotto E6 risultano essere allibrati alla *Rebecchi Costruzioni S.r.l.* ed identificati come segue.

Cat.	Tit.	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Cons.	Rendita
F	Proprieta' per 1/1	CARPI (MO, VIA DELLA COSTITUZIONE	94	343		Cat. D/1			Euro: 15,00

E6.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di una cabina Enel posta nel comune di Carpi (Mo), in via G. Falcone, all'interno di una zona polifunzionale posta a poco più di 500 metri dall'ingresso nord di piazza Martiri e sorgente in prossimità di un maggiore complesso direzionale e commerciale denominato *Direzionale Frarica*.

I beni oggetto della presente stima sono costituiti da:

Part. 343) cabina Enel al piano terra con relativa corte esclusiva.



Come si evince dalla suesposta fotografia, la cabina Enel è costituita da un piccolo manufatto ad un piano che non si ritiene possa essere utilizzato autonomamente e non abbia la capacità di

produrre un reddito indipendente ed autonomo. Trattasi, nella sostanza, di bene insuscettibile di essere considerato autonomo sia a livello funzionale che reddituale e che, peraltro, potrebbe dover essere oggetto di cessione gratuita alla società di distribuzione dell’energia elettrica e/o alla P.A. In ogni caso il bene è totalmente privo di appetibilità commerciale.

E6.3 Stima dei beni

Per le ragioni precedentemente espresse, si ritiene che l’eventuale vendita degli assets costituenti il Lotto E6 non potrebbe generare effetti positivi per la presente procedura e, pertanto, **qualora consentito ai termini di legge, si consiglia di non acquisirli all’attivo fallimentare.**

In considerazione di tutto quanto indicato in relazione, lo scrivente ritiene quindi di giungere alla seguente valutazione:

Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	€ / mq	Valutazione
Cabina Enel	94	343		T	-	-	-
VALUTAZIONE FINALE							0,00 €

LOTTO F1 – Autorimessa e cantina in Carpi (Mo), via 3 Febbraio n. 24/A

F1.1 Identificazione catastale

Presso l'Agenzia del Territorio, i beni costituenti il Lotto F1 risultano essere allibrati alla
ed identificati come segue.

Cat.	Tit.	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Cons.	Rendita
F	Proprieta' per 1/1	CARPI(MO) VIA 3 FEBBRAIO 1831 n. 24/A Piano S1	113	216	56	Cat.C/6	4	39 m2	Euro: 151,06
F	Proprieta' per 1/1	CARPI(MO) VIA 3 FEBBRAIO 1831 n. 24/A Piano S1	113	216	66	Cat.C/2	4	10 m2	Euro: 27,37

F1.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di autorimessa e cantina facenti parte di un maggiore complesso polifunzionale posto nel comune di Carpi (Mo), in via 3 Febbraio n. 1831, appena fuori il centro storico locale, in prossimità di *Parco delle Rimembranze* ed a circa 400 metri da Piazza Martiri.

Il complesso è costituito da una corte residenziale e da un edificio a destinazione commerciale e direzionale aventi caratteristiche di pregio, sorgenti su di un'area in parte di uso sostanzialmente comune ed in parte adibita a parcheggi di uso pubblico; il comparto è dotato di un piano interrato ove sono ubicate le autorimesse e le cantine, tra cui le u.i. oggetto della presente stima.

Il piano interrato è accessibile tramite rampa condominiale chiusa tramite cancellata ad apertura automatizzata.

I beni oggetto della presente stima sono costituiti da:

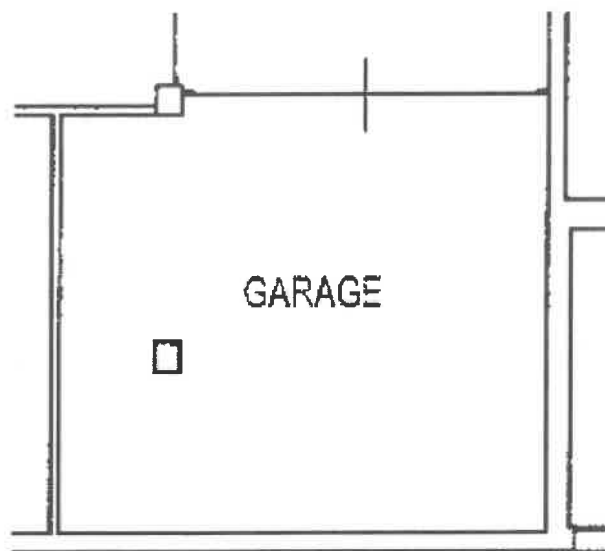
Sub. 56) autorimessa al piano interrato.

Sub. 66) cantina al piano interrato.

L'autorimessa, accessibile tramite portone ad avvolgimento motorizzato, presenta

pavimentazione in cemento liscio, pareti e soffitti in lastre tipo Predalles o muratura tipo gasbeton e collegamento all'impianto elettrico.

La conformazione del locale è desumibile dalla visione dello stralcio planimetrico riportato di seguito.



La cantina, di forma rettangolare, presenta pavimentazione in ceramica, pareti e soffitti in lastre tipo Predalles o muratura tipo gasbeton e collegamento all'impianto elettrico.

Al momento del sopralluogo i beni in esame si presentavano, complessivamente ed in considerazione della relativa destinazione d'uso, in discrete condizioni di manutenzione.

F1.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo, l'autorimessa era occupata da / . in virtù di cessione di contratto ultranovenale del 19.10.2023 a ministero del Notaio Nicola Ghirardini, rep. n. 19642/16310, trascritta il 25.10.2023 ai nn. 31107/22586⁶², della durata di anni 10 con decorrenza dal 10.12.2020 e prossima scadenza al 09.12.2030, ad un canone annuo era originariamente pattuito in €. 1.200,00 oltre ad aggiornamento annuale agli indici Istat con le modalità previste all'art. 24 della legge 27.07.1978 n. 392 e s.m.

⁶² Il contratto ultranovenale originario, sempre a ministero Notaio Nicola Ghirardini, rep. n. 13629/10961 del 10.12.2020, era stato trascritto in data 17.12.2020 ai nn. 32962/22499.

A tal proposito, stante la lunga scadenza e la bassa redditività, si ritiene opportuno applicare un congruo coefficiente svalutativo al momento della stima per rendere appetibile l'autorimessa.

La cantina era invece libera ed inutilizzata.

F1.4 Confini, parti comuni e situazione condominiale

L'autorimessa confina con corsia di manovra comune, altre ragioni di cui ai Sub. 55 e 11 della Part. 216 del Fg. 113, terrapieno ed altre ragioni di cui al Sub. 57 della Part. 216 del Fg. 113; salvo se altri.

La cantina confina con terrapieno, residue ragioni della fallita, corridoio e parti comuni ed altre ragioni di cui al Sub. 65 della Part. 216 del Fg. 113; 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. Per completezza di relazione si evidenzia che nell'elaborato planimetrico vengono indicati, tra gli altri, i seguenti BCNC:

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale		del:
CARPI		113	216			

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
44	via 3 febbraio 1831	24	S1-T			B.C.N.C. AREA CORTILIVA E RAMPA COMUNE A TUTTI I SUB ESCLUSI SUB. 45-46
46	via 3 febbraio 1831	24	T			B.C.N.C. AREA CORTILIVA COMUNE A TUTTI I SUB.-PARCHEGGI USO PUBBLICO
47	via 3 febbraio 1831	24	T			B.C.N.C. AREA CORTILIVA COMUNE A TUTTI I SUB ESCLUSI SUB. 45-46
48	via 3 febbraio 1831	24	S1			B.C.N.C. CORSIA DI MANOVRA, LOCALE ISPEZIONE FOGNE, VANO AREAZIONE, COMUNE A TUTTI I SUB ESCLUSI SUB. 45-46
70	via 3 febbraio 1831	24/A	S1			B.C.N.C. VANO FILTRO, CORRIDOIO, LOCALE TECNICO COMUNE A TUTTI I SUB. ESCLUSO 45, 46.

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 allo scrivente non sono state fornite informazioni utili a ricostruire eventuali posizioni debitorie della fallita rispetto al Condominio.

F1.5 Provenienza

In base alla documentazione messa a disposizione dalla fallita, i beni in argomento sono pervenuti alla medesima a seguito di atto di compravendita del 04.02.2000 a ministero del Notaio Aldo Fiori, Rep. n. 153700/24058, trascritto in data 05.02.2000 ai nn. 2834/2154 da potere di _____

F1.6 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Carpi, relativamente alle porzioni immobiliari oggetto della presente stima è stato possibile appurare che le stesse sono state edificate in data successiva il 01.09.1967. In particolare, relativamente all'intero comparto, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione edilizia n. 410/2000**, Prot. n. 17334/2000 del 02/05/2000 per *"costruzione di complesso residenziale/ commerciale"*;
- **Concessione edilizia n. 1685/2002**, Prot. n. 28161/2002 del 08/08/2002 per *"variante alla conc. n. 410/2000 per costruzione di complesso residenziale/commerciale"*;
- **Denuncia inizio attività n. 1834/2003**, Prot. n. 40404/2003 del 05/11/2003 per *"variante alle conc. 410/2000 e 1685/2002 per costruzione di complesso residenziale/commerciale"*;
- **Denuncia inizio attività n. 1179/2005**, Prot. n. 35908/2005 del 20/07/2005 per *"variante alle conc. edilizie n. 410/2000 e 1685/2002 e succ. dia n. 1834/2003 per costruzione di complesso residenziale/commerciale"*;

- **Denuncia inizio attività n. 1270/2005**, Prot. n. 37513/2005 del 29/07/2005 per *“variante alle conc. edilizie n. 410/2000 e 1685/2002, dia n. 1834/2003 e n. 1179/2005 per costruzione di complesso residenziale/commerciale”*;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 1636/2005**, Prot. n. 47620/2005 del 06/10/2005 - parziale relativa ai subb. 15-17-28-29-30-33-34-35-36-51-52-53-56-62-63-64-65-66-67-68-69-71-72-81-82-91-93;
- **Denuncia inizio attività n. 2074/2005**, Prot. n. 62454/2005 del 27/12/2005 per *“variante alle conc. edilizie n. 410/2000 e 1685/2002, dia n. 1834/2003, n. 1179/2005, 1270/2005 e n. 1800/2005 per costruzione di complesso residenziale/commerciale”*;
- **Denuncia inizio attività n. 92/2006**, Prot. n. 4568/2006 del 28/01/2006 per *“variante al perm. costr. n. 410/2000 e succ. 1685/2002, 1834/2003, 1179/2005, 1270/2005, 1800/2005 e 2074/2005 per costruzione di complesso residenziale/commerciale”*;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 265/2006**, Prot. n. 10939/2006 del 28/02/2006;
- **Denuncia inizio attività n. 1142/2006**, Prot. n. 38971/2006 del 21/07/2006 per *“rinnovo decorrenza termini conc. edilizia n. 410/2000 e succ. 1685/2002, 1834/2003, 1179/2005, 1270/2005, 1800/2005, 2074/2005 e 92/2006 per costruzione di complesso residenziale/commerciale”*;
- **Denuncia inizio attività n. 1870/2006**, Prot. n. 63606/2006 del 18/12/2006 per *“variante alla dia n. 1142/2006 per rinnovo decorrenza termini concessione edilizia n. 410/2000 e succ. 1685/2002, 1834/2003, 1179/2005, 1270/2005, 1800/2005, 2074/2005 e 92/2006 per costruzione di complesso residenziale/commerciale”*;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 1878/2006**, Prot. n. 63909/2006 del 19/12/2006 - parziale relativa ai subb. 31-42-79-128-130;
- **Denuncia inizio attività n. 126/2009**, Prot. n. 5883/2009 del 05/02/2009 per *“variante alla*

dia n. 1870/2006 e n. 1142/2006 per rinnovo decorrenza termini concessione edilizia n. 410/2000 e succ. 1685/2002, 1834/2003, 1179/2005, 1270/2005, 1800/2005, 2074/2005 e 92/2006 per costruzione di complesso residenziale/commerciale”;

- **Denuncia inizio attività n. 148/2009**, Prot. n. 6682/2009 del 10/02/2009 per *“variante alla dia n. 48/2006 per costruzione di barriera protettiva antirumore a confine”;*
- **Denuncia inizio attività n. 1503/2009**, Prot. n. 49853/2009 del 22/10/2009 per *“decadenza/decorrenza dei termini alle dia n. 1142/2006, 1870/2006, e n. 126/2009 per rinnovo decorrenza termini concessione edilizia n. 410/2000 e succ. 1685/2002, 1834/2003, 1179/2005, 1270/2005, 1800/2005, 2074/2005 e 92/2006 per costruzione di complesso residenziale/commerciale”;*
- **Conformità edilizia e agibilità n. 141/2010**, Prot. n. 6305/2010 del 08/02/2010 - parziale relativa ai subb. 21-61;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 1883/2010**, Prot. n. 59852/2010 del 20/12/2010 - parziale relativa al sub. 133;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 1447/2012**, Prot. n. 38064/2012 del 11/10/2012 - parziale relativa ai subb. 10, 45, 54, 129, 131, 132, 134, 135.

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

F1.7 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.

F1.8 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	SC (mq)
Autorimessa	113	216	56	S1	42,00
Cantina	113	216	66	S1	12,00

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.

F1.9 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:

- €. 900,00 / €. 950,00 al mq di superficie commerciale per l'autorimessa;
- €. 500,00 / €. 550,00 al mq di superficie commerciale per la cantina.

Tenuto conto di tutto quanto indicato in relazione e trattandosi di procedura di liquidazione giudiziale, lo scrivente ritiene quindi di giungere alla seguente valutazione:

Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	€ / mq	Valutazione
Autorimessa	113	216	56	S1	42,00	900,00 €	37.800,00 €
Cantina	113	216	66	S1	12,00	500,00 €	6.000,00 €
Valutazione parziale							43.800,00 €
Svalutazione forfettaria per occupazione a bassa redditività (-10% su Sub. 58)							-3.780,00 €
Valutazione parziale							40.020,00 €
VALUTAZIONE FINALE							40.000,00 €

LOTTO F2 – Posto auto scoperto e cantina in Carpi (Mo), via 3 Febbraio n. 24/A

F2.1 Identificazione catastale

Presso l'Agenzia del Territorio, i beni costituenti il Lotto F2 risultano essere allibrati alla
. ed identificati come segue.

Cat.	Tit.	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Cons.	Rendita
F	Proprieta' per 1/1	CARPI(MO) VIA 3 FEBBRAIO 1831 n. 24/A Piano T	113	216	45	Cat.C/6	1	13 m2	Euro: 31,56
F	Proprieta' per 1/1	CARPI(MO) VIA 3 FEBBRAIO 1831 n. 24/A Piano S1	113	216	67	Cat.C/2	4	8 m2	Euro: 21,90

F2.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di posto auto scoperto e cantina facenti parte di un maggiore complesso polifunzionale posto nel comune di Carpi (Mo), in via 3 Febbraio n. 1831, appena fuori il centro storico locale, in prossimità di *Parco delle Rimembranze* ed a circa 400 metri da Piazza Martiri.

Il complesso è costituito da una corte residenziale e da un edificio a destinazione commerciale e direzionale aventi caratteristiche di pregio, sorgenti su di un'area in parte di uso sostanzialmente comune ed in parte adibita a parcheggi di uso pubblico; il comparto è dotato di un piano interrato, accessibile tramite rampa condominiale chiusa tramite cancellata ad apertura automatizzata, ove sono ubicate le autorimesse e le cantine.

Il piano interrato è

I beni oggetto della presente stima sono costituiti da:

Sub. 45) posto auto scoperto al piano terra.

Sub. 67) cantina al piano interrato.

Il posto auto scoperto è posizionato in prossimità dell'inizio della rampa di accesso ai locali interrati e presenta pavimentazioni in autobloccanti in cemento.

La cantina, di forma rettangolare, non è stata ispezionata internamente a causa dell'assenza delle chiavi ma si presume che le finiture siano identiche ai locali limitrofi, ossia con pavimentazione in ceramica, pareti e soffitti in lastre tipo Predalles o muratura tipo gasbeton e collegamento all'impianto elettrico.

Al momento del sopralluogo i beni in esame si presentavano, complessivamente ed in considerazione della relativa destinazione d'uso, in discrete condizioni di manutenzione.

F2.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo il posto auto scoperto era utilizzato da soggetti terzi senza alcun titolo opponibile alla procedura; si presume che possa trattarsi di fruitori occasionali e si consiglia, al futuro acquirente, di installare dissuasori meccanici al fine di impedirne il pubblico utilizzo.

Non si hanno invece informazioni utili circa lo stato occupazionale della cantina posto che, sino al momento della redazione del presente elaborato, la fallita non aveva ancora reperito le relative chiavi di accesso al locale.

F2.4 Confini, parti comuni e situazione condominiale

Il posto auto confina con altre ragioni di cui alla Part. 84 del Fg. 113, cortile e rampa comuni; salvo se altri.

La cantina confina con terrapieno, residue ragioni della fallita da due lati e corridoio 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 eventualmente meglio descritti nei rogiti di provenienza. Per completezza di relazione si evidenzia che nell'elaborato planimetrico vengono indicati, tra gli altri, i seguenti BCNC:

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
CARPI		113	216		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
44	via 3 febbraio 1831	24	S1-T			B.C.N.C. AREA CORTILIVA E RAMPA COMUNE A TUTTI I SUB ESCLUSI SUB. 45-46
46	via 3 febbraio 1831	24	T			B.C.N.C. AREA CORTILIVA COMUNE A TUTTI I SUB.-PARCHEGGI USO PUBBLICO
47	via 3 febbraio 1831	24	T			B.C.N.C. AREA CORTILIVA COMUNE A TUTTI I SUB ESCLUSI SUB. 45-46
48	via 3 febbraio 1831	24	S1			B.C.N.C. CORSIA DI MANOVRA, LOCALE ISPEZIONE FOGNE, VANO AREAZIONE, COMUNE A TUTTI I SUB ESCLUSI SUB. 45-46
70	via 3 febbraio 1831	24/A	S1			B.C.N.C. VANO FILTRO, CORRIDOIO, LOCALE TECNICO COMUNE A TUTTI I SUB. ESCLUSO 45, 46.

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 allo scrivente non sono state fornite informazioni utili a ricostruire eventuali posizioni debitorie della fallita rispetto al Condominio.

F2.5 Provenienza

In base alla documentazione messa a disposizione dalla fallita, i beni in argomento sono pervenuti alla medesima a seguito di atto di compravendita del 04.02.2000 a ministero del Notaio Aldo Fiori, Rep. n. 153700/24058, trascritto in data 05.02.2000 ai nn. 2834/2154 da potere di l

F2.6 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Carpi, relativamente alle porzioni immobiliari oggetto della presente stima è stato possibile appurare che le stesse sono state edificate in data successiva il 01.09.1967. In particolare, relativamente all'intero comparto,

sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione edilizia n. 410/2000**, Prot. n. 17334/2000 del 02/05/2000 per *“costruzione di complesso residenziale/ commerciale”*;
- **Concessione edilizia n. 1685/2002**, Prot. n. 28161/2002 del 08/08/2002 per *“variante alla conc. n. 410/2000 per costruzione di complesso residenziale/commerciale”*;
- **Denuncia inizio attività n. 1834/2003**, Prot. n. 40404/2003 del 05/11/2003 per *“variante alle conc. 410/2000 e 1685/2002 per costruzione di complesso residenziale/commerciale”*;
- **Denuncia inizio attività n. 1179/2005**, Prot. n. 35908/2005 del 20/07/2005 per *“variante alle conc. edilizie n. 410/2000 e 1685/2002 e succ. dia n. 1834/2003 per costruzione di complesso residenziale/commerciale”*;
- **Denuncia inizio attività n. 1270/2005**, Prot. n. 37513/2005 del 29/07/2005 per *“variante alle conc. edilizie n. 410/2000 e 1685/2002, dia n. 1834/2003 e n. 1179/2005 per costruzione di complesso residenziale/commerciale”*;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 1636/2005**, Prot. n. 47620/2005 del 06/10/2005 - parziale relativa ai subb. 15-17-28-29-30-33-34-35-36-51-52-53-56-62-63-64-65-66-67-68-69-71-72-81-82-91-93;
- **Denuncia inizio attività n. 2074/2005**, Prot. n. 62454/2005 del 27/12/2005 per *“variante alle conc. edilizie n. 410/2000 e 1685/2002, dia n. 1834/2003, n. 1179/2005, 1270/2005 e n. 1800/2005 per costruzione di complesso residenziale/commerciale”*;
- **Denuncia inizio attività n. 92/2006**, Prot. n. 4568/2006 del 28/01/2006 per *“variante al perm. costr. n. 410/2000 e succ. 1685/2002, 1834/2003, 1179/2005, 1270/2005, 1800/2005 e 2074/2005 per costruzione di complesso residenziale/commerciale”*;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 265/2006**, Prot. n. 10939/2006 del 28/02/2006;
- **Denuncia inizio attività n. 1142/2006**, Prot. n. 38971/2006 del 21/07/2006 per *“rinnovo*

- decorrenza termini conc. edilizia n. 410/2000 e succ. 1685/2002, 1834/2003, 1179/2005, 1270/2005, 1800/2005, 2074/2005 e 92/2006 per costruzione di complesso residenziale/commerciale”;*
- **Denuncia inizio attività n. 1870/2006**, Prot. n. 63606/2006 del 18/12/2006 per *“variante alla dia n. 1142/2006 per rinnovo decorrenza termini concessione edilizia n. 410/2000 e succ. 1685/2002, 1834/2003, 1179/2005, 1270/2005, 1800/2005, 2074/2005 e 92/2006 per costruzione di complesso residenziale/commerciale”;*
 - **Conformità edilizia e agibilità n. 1878/2006**, Prot. n. 63909/2006 del 19/12/2006 - parziale relativa ai subb. 31-42-79-128-130;
 - **Denuncia inizio attività n. 126/2009**, Prot. n. 5883/2009 del 05/02/2009 per *“variante alla dia n. 1870/2006 e n. 1142/2006 per rinnovo decorrenza termini concessione edilizia n. 410/2000 e succ. 1685/2002, 1834/2003, 1179/2005, 1270/2005, 1800/2005, 2074/2005 e 92/2006 per costruzione di complesso residenziale/commerciale”;*
 - **Denuncia inizio attività n. 148/2009**, Prot. n. 6682/2009 del 10/02/2009 per *“variante alla dia n. 48/2006 per costruzione di barriera protettiva antirumore a confine”;*
 - **Denuncia inizio attività n. 1503/2009**, Prot. n. 49853/2009 del 22/10/2009 per *“decadenza/decorrenza dei termini alle dia n. 1142/2006, 1870/2006, e n. 126/2009 per rinnovo decorrenza termini concessione edilizia n. 410/2000 e succ. 1685/2002, 1834/2003, 1179/2005, 1270/2005, 1800/2005, 2074/2005 e 92/2006 per costruzione di complesso residenziale/commerciale”;*
 - **Conformità edilizia e agibilità n. 141/2010**, Prot. n. 6305/2010 del 08/02/2010 - parziale relativa ai subb. 21-61;
 - **Conformità edilizia e agibilità n. 1883/2010**, Prot. n. 59852/2010 del 20/12/2010 - parziale relativa al sub. 133;

- **Conformità edilizia e agibilità n. 1447/2012**, Prot. n. 38064/2012 del 11/10/2012 - parziale relativa ai subb. 10, 45, 54, 129, 131, 132, 134, 135.

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

F2.7 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.

F2.8 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	SC (mq)
Posto auto scoperto	113	216	45	T	13,00
Cantina	113	216	67	S1	9,00

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.

F2.9 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:

- €. 5.000,00 / €. 7.000,00 a corpo per i posti auto scoperti in area non recintata;
- €. 500,00 / €. 550,00 al mq di superficie commerciale per la cantina.

Tenuto conto di tutto quanto indicato in relazione e trattandosi di procedura di liquidazione

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

Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	€ / mq	Valutazione
Posto auto scoperto	113	216	45	T	13,00	a corpo	5.000,00 €
Cantina	113	216	67	S1	9,00	500,00 €	4.500,00 €
Valutazione parziale							9.500,00 €
VALUTAZIONE FINALE							9.000,00 €

LOTTO F3 – Cantina in Carpi (Mo), via 3 Febbraio n. 24/A

F3.1 Identificazione catastale

Presso l’Agenzia del Territorio, i beni costituenti il Lotto F3 risultano essere allibrati alla
ed identificati come segue.

Cat.	Tit.	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Cons.	Rendita
F	Proprieta' per 1/1	CARPI(MO) VIA 3 FEBBRAIO 1831 n. 24/A Piano S1	113	216	68	Cat.C/2	4	8 m2	Euro: 21,90

F3.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di una cantina facente parte di un maggiore complesso polifunzionale posto nel comune di Carpi (Mo), in via 3 Febbraio n. 1831, appena fuori il centro storico locale, in prossimità di *Parco delle Rimembranze* ed a circa 400 metri da Piazza Martiri.

Il complesso è costituito da una corte residenziale e da un edificio a destinazione commerciale e direzionale aventi caratteristiche di pregio, sorgenti su di un’area in parte di uso sostanzialmente comune ed in parte adibita a parcheggi di uso pubblico; il comparto è dotato di un piano interrato, accessibile tramite rampa condominiale chiusa tramite cancellata ad apertura automatizzata, ove sono ubicate le autorimesse e le cantine, tra cui la u.i. oggetto della presente stima.

I beni in esame sono costituiti da:

Sub. 68) cantina al piano interrato.

La cantina, di forma rettangolare, presenta pavimentazione in ceramica, pareti e soffitti in lastre tipo Predalles o muratura tipo gasbeton e collegamento all’impianto elettrico.

Al momento del sopralluogo i beni in esame si presentavano, complessivamente ed in considerazione della relativa destinazione d’uso, in discrete condizioni di manutenzione.

F3.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo il locale era occupato da pochi beni (bicycle e pannoloni) di

proprietà di soggetti terzi che utilizzavano la cantina senza alcun titolo opponibile alla procedura e, per tali ragioni, si procede alla determinazione di congruo canone di indennità occupazionale calcolato adottando i medesimi criteri valutativi già descritti al precedente Cap. 3.0 ed adattandoli al mercato delle locazioni immobiliari, giungendo quindi alla seguente determinazione:

Indennità occupazionale mensile Lotto F3 €.40,00

F3.4 Confini, parti comuni e situazione condominiale

La cantina confina con terrapieno, altre ragioni di cui al Sub. 69 della Part. 216 del Fg. 113, corridoio comune e residue ragioni della fallita; 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. Per completezza di relazione si evidenzia che nell'elaborato planimetrico vengono indicati, tra gli altri, i seguenti BCNC:

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
CARPI		113	216		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
44	via 3 febbraio 1831	24	S1-T			B.C.N.C. AREA CORTILIVA E RAMPA COMUNE A TUTTI I SUB ESCLUSI SUB. 45-46
46	via 3 febbraio 1831	24	T			B.C.N.C. AREA CORTILIVA COMUNE A TUTTI I SUB.-PARCHEGGI USO PUBBLICO
47	via 3 febbraio 1831	24	T			B.C.N.C. AREA CORTILIVA COMUNE A TUTTI I SUB ESCLUSI SUB. 45-46
48	via 3 febbraio 1831	24	S1			B.C.N.C. CORSIA DI MANOVRA, LOCALE ISPEZIONE FOGNE, VANO AREAZIONE, COMUNE A TUTTI I SUB ESCLUSI SUB. 45-46
70	via 3 febbraio 1831	24/A	S1			B.C.N.C. VANO FILTRO, CORRIDOIO, LOCALE TECNICO COMUNE A TUTTI I SUB. ESCLUSO 45, 46.

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 allo scrivente non sono state fornite informazioni utili a ricostruire eventuali posizioni debitorie della fallita rispetto al Condominio.

F3.5 Provenienza

In base alla documentazione messa a disposizione dalla fallita, i beni in argomento sono pervenuti alla medesima a seguito di atto di compravendita del 04.02.2000 a ministero del Notaio Aldo Fiori, Rep. n. 153700/24058, trascritto in data 05.02.2000 ai nn. 2834/2154 da potere di

F3.6 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Carpi, relativamente alle porzioni immobiliari oggetto della presente stima è stato possibile appurare che le stesse sono state edificate in data successiva il 01.09.1967. In particolare, relativamente all'intero comparto, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione edilizia n. 410/2000**, Prot. n. 17334/2000 del 02/05/2000 per *"costruzione di complesso residenziale/ commerciale"*;
- **Concessione edilizia n. 1685/2002**, Prot. n. 28161/2002 del 08/08/2002 per *"variante alla conc. n. 410/2000 per costruzione di complesso residenziale/commerciale"*;
- **Denuncia inizio attività n. 1834/2003**, Prot. n. 40404/2003 del 05/11/2003 per *"variante alle conc. 410/2000 e 1685/2002 per costruzione di complesso residenziale/commerciale"*;
- **Denuncia inizio attività n. 1179/2005**, Prot. n. 35908/2005 del 20/07/2005 per *"variante alle conc. edilizie n. 410/2000 e 1685/2002 e succ. dia n. 1834/2003 per costruzione di complesso residenziale/commerciale"*;

- **Denuncia inizio attività n. 1270/2005**, Prot. n. 37513/2005 del 29/07/2005 per *“variante alle conc. edilizie n. 410/2000 e 1685/2002, dia n. 1834/2003 e n. 1179/2005 per costruzione di complesso residenziale/commerciale”*;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 1636/2005**, Prot. n. 47620/2005 del 06/10/2005 - parziale relativa ai subb. 15-17-28-29-30-33-34-35-36-51-52-53-56-62-63-64-65-66-67-68-69-71-72-81-82-91-93;
- **Denuncia inizio attività n. 2074/2005**, Prot. n. 62454/2005 del 27/12/2005 per *“variante alle conc. edilizie n. 410/2000 e 1685/2002, dia n. 1834/2003, n. 1179/2005, 1270/2005 e n. 1800/2005 per costruzione di complesso residenziale/commerciale”*;
- **Denuncia inizio attività n. 92/2006**, Prot. n. 4568/2006 del 28/01/2006 per *“variante al perm. costr. n. 410/2000 e succ. 1685/2002, 1834/2003, 1179/2005, 1270/2005, 1800/2005 e 2074/2005 per costruzione di complesso residenziale/commerciale”*;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 265/2006**, Prot. n. 10939/2006 del 28/02/2006;
- **Denuncia inizio attività n. 1142/2006**, Prot. n. 38971/2006 del 21/07/2006 per *“rinnovo decorrenza termini conc. edilizia n. 410/2000 e succ. 1685/2002, 1834/2003, 1179/2005, 1270/2005, 1800/2005, 2074/2005 e 92/2006 per costruzione di complesso residenziale/commerciale”*;
- **Denuncia inizio attività n. 1870/2006**, Prot. n. 63606/2006 del 18/12/2006 per *“variante alla dia n. 1142/2006 per rinnovo decorrenza termini concessione edilizia n. 410/2000 e succ. 1685/2002, 1834/2003, 1179/2005, 1270/2005, 1800/2005, 2074/2005 e 92/2006 per costruzione di complesso residenziale/commerciale”*;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 1878/2006**, Prot. n. 63909/2006 del 19/12/2006 - parziale relativa ai subb. 31-42-79-128-130;
- **Denuncia inizio attività n. 126/2009**, Prot. n. 5883/2009 del 05/02/2009 per *“variante alla*

- dia n. 1870/2006 e n. 1142/2006 per rinnovo decorrenza termini concessione edilizia n. 410/2000 e succ. 1685/2002, 1834/2003, 1179/2005, 1270/2005, 1800/2005, 2074/2005 e 92/2006 per costruzione di complesso residenziale/commerciale”;*
- **Denuncia inizio attività n. 148/2009**, Prot. n. 6682/2009 del 10/02/2009 per *“variante alla dia n. 48/2006 per costruzione di barriera protettiva antirumore a confine”;*
 - **Denuncia inizio attività n. 1503/2009**, Prot. n. 49853/2009 del 22/10/2009 per *“decadenza/decorrenza dei termini alle dia n. 1142/2006, 1870/2006, e n. 126/2009 per rinnovo decorrenza termini concessione edilizia n. 410/2000 e succ. 1685/2002, 1834/2003, 1179/2005, 1270/2005, 1800/2005, 2074/2005 e 92/2006 per costruzione di complesso residenziale/commerciale”;*
 - **Conformità edilizia e agibilità n. 141/2010**, Prot. n. 6305/2010 del 08/02/2010 - parziale relativa ai subb. 21-61;
 - **Conformità edilizia e agibilità n. 1883/2010**, Prot. n. 59852/2010 del 20/12/2010 - parziale relativa al sub. 133;
 - **Conformità edilizia e agibilità n. 1447/2012**, Prot. n. 38064/2012 del 11/10/2012 - parziale relativa ai subb. 10, 45, 54, 129, 131, 132, 134, 135.

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

F3.7 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.

F3.8 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	SC (mq)
Cantina	113	216	68	S1	9,00

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.

F3.9 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:

- €. 500,00 / €. 550,00 al mq di superficie commerciale.

Tenuto conto di tutto quanto indicato in relazione e trattandosi di procedura di liquidazione giudiziale, lo scrivente ritiene quindi di giungere alla seguente valutazione:

Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	€ / mq	Valutazione
Cantina	113	216	68	S1	9,00	500,00 €	4.500,00 €
VALUTAZIONE FINALE							4.000,00 €
