

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 [REDACTED]	pag.	508
	7.0 – Riepilogo	pag.	510
Allegati:	Visure catastali per nominativo	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 **rilevo fotografico** da considerarsi parte integrante del presente elaborato.

I commenti contenuti in questo documento e le risultanze ivi riportate si basano sull'analisi del materiale reperito e messo a disposizione dai competenti uffici pubblici, sulla scorta dei

sopralluoghi eseguiti nonché sulle verifiche dei documenti depositati agli atti o forniti direttamente dalla _____ ; lo scrivente dichiara di essere indipendente dalla società in liquidazione e di non avere alcun interesse diretto o indiretto nella medesima ovvero in eventuali operazioni riguardanti i beni periziati.

3.0 Criteri di valutazione dei beni

Per prima cosa deve essere individuato il procedimento di stima ritenuto più adatto non solo in funzione dei beni da valutare ma anche in considerazione del mandato ricevuto e della tipologia di immobili in esame. In ragione di quanto sopra esposto, per la valutazione dei beni in esame si è proceduto con il metodo sintetico-comparativo che consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Per adottare questo procedimento è condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetico-comparativa:

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile);
- che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;
- che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona;
- che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;
- che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione.

Appurato che i detti presupposti risultano interamente soddisfatti, il sottoscritto ha quindi

proceduto con le proprie valutazioni tenendo presenti le caratteristiche estrinseche degli immobili in esame, quali la posizione, la zona, i servizi esistenti in loco, la rete viaria e quanto altro attinente alla funzionalità ed utilizzazione dei beni. Sono state inoltre tenute presenti le caratteristiche intrinseche quali l'anno di edificazione e quindi la vetustà, la manutenzione, l'orientamento, la luminosità, il livello del piano, i materiali utilizzati per la costruzione, il grado delle finiture, la disposizione interna, l'utilizzazione funzionale dei locali, ecc....

Si precisa inoltre che per la valutazione dei terreni privi di suscettibilità edificatoria si sono considerati i fattori peculiari di seguito sintetizzati:

- fattori ambientali generali di zona quali la salubrità dell'aria, i caratteri topografici che possono incidere sul clima, sui trasporti e le opere di sistemazione, i caratteri climatici, i caratteri geologici concernenti la natura dei terreni, i caratteri idrologici anche ai fini di valutare la possibilità di irrigazione ed i caratteri agrari quali quelli relativi alla grandezza e numero dei fondi agricoli, agli ordinamenti colturali praticati, ai sistemi di conduzione, ecc...;
- fattori specifici del fondo quali la giacitura, l'esposizione alla radiazione solare ed alla direzione dei venti, la superficie (per i fondi di piccole dimensioni normalmente il mercato è più dinamico), la forma geometrica del terreno intesa sia come regolarità del confine per consentire un ordinario uso delle macchine agricole, sia come accorpamento particellare (un'azienda costituita da un unico accorpamento è preferita rispetto ad altre suddivise in più appezzamenti non continui), la fertilità, la presenza di acqua nel sottosuolo, la sistemazione del terreno (opere di scolo, difesa, ecc.) e la viabilità poderale, la presenza di piantagioni arboree e fabbricati rurali, la presenza di vincoli e/o servitù attive e passive, ecc....

Si è poi considerato l'andamento del mercato immobiliare per beni assimilabili, assumendo informazioni sul mercato locale per determinare i dati rilevanti (canoni locativi e prezzi correnti, livelli di domanda e offerta, attese degli operatori) necessari per lo sviluppo delle considerazioni

di stima, completando l'indagine in comparazione con la valutazione di immobili aventi le medesime caratteristiche oggetto di compravendite anche con mediatori in loco.

I valori utilizzati nella stima derivano quindi dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni simili, reperiti da Agenzie locali e da valori desunti da pubblicazioni del settore, opportunamente valutati e ponderati in base all'esperienza personale e con il confronto di altri Tecnici del settore; i dati sono stati opportunamente calibrati onde adattarli alle specifiche caratteristiche delle proprietà in oggetto ed utilizzati per poter focalizzare la desiderabilità ed appetibilità sul mercato medesimo.

A prescindere dal metodo di stima adottato, dalle valutazioni effettuate sono poi stati detratti gli oneri tecnici ipotizzabili per la regolarizzazione e/o il ripristino delle difformità riscontrate sugli immobili, se e quando rilevate. Su tale aspetto il sottoscritto rammenta come sia competenza dei vari uffici comunali, all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica edilizia completa dei relativi elaborati, stabilire i termini di ammissione delle istanze, indicare gli adempimenti e quantificare oneri e sanzioni.

3.1 Considerazioni generali sulle condizioni di vendita e sulla relativa incidenza estimativa

Si rileva inoltre che la vendita dei beni avverrà tramite procedimento competitivo da considerarsi come vendita forzata e, quindi, **non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e/o mancanza di qualità o aliud pro alio, né potrà essere risolta e/o revocata per alcun motivo**. Conseguentemente:

- l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dei beni in esame, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcuna riduzione del prezzo, risarcimento, indennità, indennizzo e/o rimborso;
- gli oneri, gli adempimenti e gli interventi, di qualsiasi genere, connessi all'eventuale

necessità di adeguamento alle normative di legge resteranno a carico dell'aggiudicatario;

- la Procedura non assume alcuna garanzia né responsabilità e/o impegno in ordine all'esistenza, alla validità e/o alla volturabilità (o alla trasferibilità) di autorizzazioni necessarie all'esercizio dell'impresa, né circa la sussistenza, in capo all'aggiudicatario definitivo, di eventuali requisiti speciali per lo svolgimento di qualsivoglia attività all'interno dei beni oggetto di valutazione;
- la Procedura non rilascia alcuna garanzia circa la conformità degli impianti e macchinari alle normative attualmente vigenti, anche con riferimento all'art. 23 del D.Lgs. n. 81/2008, né circa il rispetto delle normative di carattere ambientale, sanitario, tecnico, amministrativo, di sicurezza e salute sul lavoro;
- la cessione dei beni deve intendersi a corpo e non a misura, così come visti e piaciuti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i medesimi e le parti che lo compongono;
- è esclusa ogni garanzia relativa al buon funzionamento dei beni in oggetto della presente relazione;
- l'aggiudicatario rinuncia a sollevare eccezioni di qualsiasi natura, nonché ad esercitare qualsivoglia azione o pretesa nei confronti della procedura concorsuale, a qualsiasi titolo, finalizzata alla risoluzione del contratto di vendita, al risarcimento del danno o alla riduzione del prezzo di cessione, esonerando la Procedura ed i suoi Organi da qualsiasi responsabilità per eventuali difformità, vizi o minusvalenze e contestazioni in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità, alla consistenza, alla potenzialità edificatoria, alla sussistenza ed alla conformità e/o idoneità all'uso dei singoli beni oggetto della presente stima;
- l'aggiudicatario, con l'eventuale formulazione della propria offerta, riconosce di aver preso visione di tutte le componenti dei beni in esame, nonché della presente perizia di stima e

documentazione alla stessa allegata, e di averne verificato l'attitudine e l'idoneità allo svolgimento dell'attività che si prefigge e, per tale motivo, rinuncia a qualsiasi eccezione al riguardo, come pure ad ogni eventuale richiesta di danni o di riduzione del prezzo;

- l'aggiudicatario s'impegna a mantenere indenne e manlevare la Procedura da qualsivoglia responsabilità e/o richiesta e/o pretesa avanzata nei suoi confronti da soggetti terzi (pubblici o privati), relativamente ai singoli elementi, beni e/o rapporti oggetto della presente stima;
- l'aggiudicatario si impegna a sostenere ogni costo e/o onere necessario per il subentro/attivazione delle utenze, liberando da ogni obbligazione la procedura fallimentare, senza che il predetto costo possa essere scomputato dal prezzo di vendita e senza che l'offerente possa comunque pretendere il rimborso dalla procedura fallimentare. In ogni caso il mancato subentro/attivazione nelle utenze per qualsivoglia motivo non legittimerà l'offerente a invocare la risoluzione del contratto o la riduzione del prezzo;
- l'aggiudicatario è edotto del fatto che al momento della stima non si era ancora perfezionato il passaggio dal vecchio strumento urbanistico al nuovo PUG e che, pertanto, la Procedura non può garantire il mantenimento, in toto o in parte, di eventuali potenzialità edificatorie previste dagli strumenti urbanistici vigenti al momento del rilascio dei singoli certificati di destinazione urbanistica;
- in ogni caso, l'aggiudicatario è edotto del fatto che quanto indicato nel presente elaborato è da intendersi come **formulato in termini orientativi e previsionali, ciò al solo fine di fornire un quadro di massima utile per le finalità peritali** e che tutte le successive valutazioni sono quindi da ritenersi **comprehensive** di ogni onere necessario alla completa regolarizzazione e/o sistemazione, sotto ogni profilo¹, dei beni oggetto di stima, anche qualora non

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

specificatamente indicato in relazione, anche in riferimento ad eventuali specifiche obbligazioni, di tipo convenzionale, assunte dal soggetto attuatore e non ancora completamente assolte². **Tali oneri saranno tutti a carico del futuro acquirente;**

- l'aggiudicatario non potrà in alcun modo compensare quanto dallo stesso dovuto alla Procedura con proprie presunte ed eventuali pretese verso lo stesso.

Nel redigere la propria valutazione, lo scrivente ha già tenuto debitamente conto di tutte le suesposte circostanze.

4.0 Sviluppo delle superfici commerciali

Gli sviluppi delle misure commerciali sono stati desunti dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici tecnici comunali e/o dai documenti catastali esistenti presso l'Agenzia del Territorio e, come di consuetudine, prevedono la computazione di muri perimetrali e di confine con parti comuni per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri di confine con altre proprietà in ragione di $\frac{1}{2}$ fino ad uno spessore massimo di cm 25, con la computazione di locali accessori e di servizio in percentuale in base agli usi ed abitudini locali, come di seguito indicato.

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile, qualora non calcolata a parte, è computata:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

La superficie adibita a balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito indicato:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
- nella misura del 30%, fino a mq 25;

ogni genere o natura, ecc...

² A titolo esemplificativo e non esaustivo, ci si riferisce ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, cessioni di aree o manufatti, opere extra comparto di qualsiasi genere o natura, allacciamenti, segnaletica stradale ed ogni altra opera oggetto di obbligazione addizionale, completa di ogni attività, anche tecnica, necessaria per giungere al totale assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte della Pubblica Amministrazione.

- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
- nella misura del 15% della superficie fino a mq 25;
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq 25.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie (cantine, soffitte o similari) la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con l'unità immobiliare principale;
- del 25% qualora non comunicanti con l'unità immobiliare principale.

Si precisa che le computazioni percentuali suesposte sono riferite ad immobili e locali di tipologia standard ed è **pertanto possibile che le stesse possano essere oggetto di adeguamento e/o diversa computazione**, nel caso di situazioni particolari o in base all'esperienza professionale dello stimatore; ad ogni modo, la valutazione economica dei beni in argomento deve intendersi come eseguita **a corpo e non a misura**, pertanto eventuali variazioni riscontrabili sulle dimensioni riportate non ne modificheranno il valore stimato.

5.0 Definizioni catastali

Per quanto attiene invece le definizioni delle categorie catastali, come riportate nei singoli lotti al momento dell'identificazione, si indica di seguito quanto espresso dal dpr n. 138 del 23/03/1998.

- A1: abitazione di tipo signorile – A/2: abitazioni di tipo civile – A/3: abitazioni di tipo economico – A/4: abitazioni di tipo popolare – A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare – A/6: abitazioni di tipo rurale – A/7: abitazioni in villini – A/8: abitazioni in ville – A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici – A/10: uffici e studi privati – A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi.
- B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme – B/2: case di cura e ospedali – B/3: prigioni e riformatori – B/4: uffici pubblici – B/5: scuole, laboratori scientifici – B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria a/9 – B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto – B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate.
- C/1: negozi e botteghe – C/2: magazzini e locali di deposito – C/3: laboratori per arti e mestieri – C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi – C/5: stabilimenti balneari e di acque curative – C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – C/7: tettoie chiuse o aperte

- Immobili a destinazione speciale D/1: opifici – D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni – D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili – D/4: case di cura e ospedali – D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione – D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi – D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione – D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) – D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio – D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola.
- Immobili a destinazione particolare: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei – E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio – E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche – E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) – E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze – E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale – E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti – E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia – E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche rsu gestite senza redditualità).
- Immobili senza rendita catastale: F/1: area urbana – F/2: unità collabenti – F/3: unità in corso di costruzione – F/4: unità in corso di definizione – F/5: lastrico solare

Si riportano infine le qualità di coltura previste dal quadro generale di classificazione della

Direzione Generale del Catasto:

- 1) Seminativo. Terreno lavorato coll'aratro e colla zappa, senza distinzione di posizione, la cui coltivazione è avvicendata, o suscettibile di esserlo, a cereali o anche a legumi, a tuberi, a piante tessili, foraggiere e industriali.
- 2) Seminativo irriguo. Terreno come sopra irrigato con acqua propria o di affitto, sia che nell'avvicendamento le coltivazioni richiedano necessariamente l'irrigazione come per esempio il riso, sia che l'irrigazione non sia indispensabile.
- 3) Seminativo arborato. Seminativo come al n. 1, in cui esistono viti o alberi allineati o sparsi, il cui prodotto costituisca un fattore notevole del reddito del fondo.
- 4) Seminativo arborato irriguo. Seminativo come sopra, cui si applichi l'irrigazione come al n. 2.
- 5) Prato. Terreno, comunque situato, che produce erba falciabile almeno una volta l'anno.
- 6) Prato irriguo. Terreno a prato perenne come sopra, che goda del beneficio di una regolare irrigazione o con acqua propria o con acqua di affitto.
- 7) Prato arborato. Terreno come al n. 5, in cui esistono alberi come al n. 3.
- 8) Prato irriguo arborato. Terreno come al n. 7, in cui si applichi l'irrigazione come al n. 2.
- 9) Prato a marcita. Terreno a prato perenne irrigato con acqua propria o di affitto, non solo nella stagione estiva ma anche nella invernale, che fornisce un taglio almeno di erbe o nell'autunno avanzato o alla fine dell'inverno.
- 10) Risaia stabile. Terreno fornito di acqua di irrigazione propria o di affitto, coltivato esclusivamente a riso.
- 11) Pascolo. Terreno che produce erba utilizzabile come foraggio, la quale non si può economicamente falciare e si fa pascolare del bestiame.
- 12) Pascolo arborato. Terreno come al n. 11, in cui esistono alberi come ai nn. 3 e 7.

- 13) Pascolo cespugliato. Terreno pascolativo, sparso di cespugli che limitano a ristrette zone la produzione dell'erba.
- 14) Giardino. Terreno destinato a scopo di delizia, a colture che richiedono speciali ripari o riscaldamento o, in generale, sottratto per qualsivoglia uso alla ordinaria coltivazione, in quanto non sia da considerarsi come accessorio dei fabbricati rurali.
- 15) Orto. Terreno coltivato ad ortaggi per scopo commerciale.
- 16) Orto Irriguo. Terreno come al n. 15, che gode di una regolare irrigazione.
- 17) Agrumeto. Terreno coltivato ad agrumi di ogni specie.
- 18) Vigneto. Terreno coltivato a viti allo scopo di ottenere, esclusivamente o principalmente, dal suolo il massimo raccolto di uva, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.
- 19) Frutteto. Terreno coltivato a piante da frutto esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.
- 20) Oliveto. Terreno coltivato a olivi esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.
- 21) Gelseto. Terreno coltivato a gelsi esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.
- 22) Colture speciali ad alcune parti d'Italia. Tutte le colture che non entrano nelle rotazioni agrarie e che non possono essere assegnate ad altre qualità del presente quadro.
- 23) Castagneto da frutto. Terreno coltivato esclusivamente o principalmente, a castagni da frutto attribuendosi un'importanza secondaria agli altri prodotti.
- 24) Canneto. Terreno che produce canne destinate al servizio delle vigne o al commercio.
- 25) Bosco ad alto fusto. Terreno occupato da alberi ad alto fusto di ogni genere.
- 26) Bosco ceduo. Terreno occupato da alberi di ogni genere, che si tagliano ad intervalli generalmente non maggiori di 15 anni, sia di ceppaia che di piante a capitozza.
- 27) Bosco misto. Bosco composto promiscuamente di piante ad alto fusto e di cedui.
- 28) Incolto produttivo. Qualunque terreno, non compreso nei precedenti titoli, che senza l'intervento della mano dell'uomo dia un prodotto valutabile anche minimo.
- 29) Ferrovia e tramvia con sede propria.
- 30) Incolto sterile. Terreno assolutamente improduttivo.

6.0 Suddivisione in lotti

Oggetto della presente relazione risultano essere differenti porzioni immobiliari che sono state suddivise in complessivi n° 43 lotti di seguito sintetizzati.

LOTTO A1 – Appartamento ed autorimessa in Carpi (Mo), via Muratori n. 15
 LOTTO A2 – Appartamento ed autorimessa in Carpi (Mo), via Machiavelli n. 18
 LOTTO A3 – Appartamento ed autorimessa in Carpi (Mo), via Muratori n. 19
 LOTTO A4 – Appartamento ed autorimessa in Carpi (Mo), via Machiavelli n. 18
 LOTTO A5 – Appartamento ed autorimessa in Carpi (Mo), via Beccaria n. 3
 LOTTO A6 – Appartamento ed autorimessa in Carpi (Mo), via Muratori n. 23
 LOTTO A7 – Appartamento ed autorimessa in Carpi (Mo), via Machiavelli n. 14
 LOTTO A8 – Appartamento ed autorimessa in Carpi (Mo), via Muratori n. 15
 LOTTO A9 – Locale commerciale ed autorimessa in Carpi (Mo), via Muratori n. 13/A

LOTTO A10 – Appartamento ed autorimessa in Carpi (Mo), via Muratori n. 23
 LOTTO A11 – Appartamento ed autorimessa in Carpi (Mo), via Machiavelli n. 16
 LOTTO A12 – Appartamento ed autorimessa in Carpi (Mo), via Machiavelli n. 16
 LOTTO A13 – Appartamento ed autorimessa in Carpi (Mo), via Machiavelli n. 16
 LOTTO A14 – Appartamento ed autorimessa in Carpi (Mo), via Muratori n. 19
 LOTTO A15 – Appartamento ed autorimessa in Carpi (Mo), via Muratori n. 15
 LOTTO A16 – Appartamento e due autorimesse in Carpi (Mo), via Muratori n. 15
 LOTTO A17 – Appartamento ed autorimessa in Carpi (Mo), via Beccaria n. 3
 LOTTO A18 – Appartamento e due autorimesse in Carpi (Mo), via Beccaria n. 3
 LOTTO A19 – Appartamento e due autorimesse in Carpi (Mo), via Machiavelli n. 14
 LOTTO A20 – Appartamento e due autorimesse in Carpi (Mo), via Machiavelli n. 18
 LOTTO A21 – Appartamento e due autorimesse in Carpi (Mo), via Muratori n. 15
 LOTTO A22 – Appartamento e due autorimesse in Carpi (Mo), via Muratori n. 19
 LOTTO A23 – Autorimessa in Carpi (Mo), via Machiavelli n. 16/A
 LOTTO A24 – Autorimessa in Carpi (Mo), via Machiavelli n. 18/A
 LOTTO A25 – Beni privi di valore in Carpi (Mo), via Beccaria / Muratori
 LOTTO B1 – Negozio in Carpi (Mo), via della Resistenza n. 5
 LOTTO C1 – Negozio in Carpi (Mo), via Roosevelt n. 226/A/B
 LOTTO C2 – Negozio in Carpi (Mo), via Roosevelt n. 226/C/D/E
 LOTTO D1 – Autorimessa in Carpi (Mo), via Brunelleschi n. 11/L
 LOTTO D2 – Autorimessa in Carpi (Mo), via Brunelleschi n. 11/L
 LOTTO E1 – Ufficio e due autorimesse in Carpi (Mo), via Manzoni n. 42
 LOTTO E2 – Ufficio e due autorimesse in Carpi (Mo), via Falcone n. 4
 LOTTO E3 – Autorimessa in Carpi (Mo), via Falcone n. 8
 LOTTO E4 – Autorimessa in Carpi (Mo), via Falcone n. 8
 LOTTO E5 – Autorimessa in Carpi (Mo), via Falcone n. 8
 LOTTO E6 – Cabina elettrica in Carpi (Mo), via Falcone
 LOTTO F1 – Autorimessa e cantina in Carpi (Mo), via 3 Febbraio n. 24/A
 LOTTO F2 – Posto auto scoperto e cantina in Carpi (Mo), via 3 Febbraio n. 24/A
 LOTTO F3 – Cantina in Carpi (Mo), via 3 Febbraio n. 24/A
 LOTTO G1 – Quota di ½ di terreno agricolo in Cavezzo (Mo), via Sant’Anna
 LOTTO I1 – Aree prive di valore in Carpi (Mo)
 LOTTO L1 – Aree prive di valore in Carpi (Mo) allibrate in capo a [REDACTED]

LOTTO A1 – Appartamento ed autorimessa in Carpi (Mo), via Muratori n. 15

A1.1 Identificazione catastale

Presso l'Agenzia del Territorio, i beni costituenti il Lotto A1 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 LUDOVICO ANTONIO MURATORI n. 15 Interno 4 Piano 2	142	253	145	Cat.A/2	4	5 vani	Euro: 632,66
F	Proprieta' per 1/1	CARPI(MO) VIA NICCOLO` MACHIAVELLI n. 12 Piano S1	142	253	31	Cat.C/6	5	14 m2	Euro: 63,63

A1.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di appartamento ed autorimessa inseriti all'interno di un maggiore complesso polifunzionale denominato *Le Fontane* posto nel comune di Carpi (Mo), in via L. A. Muratori n. 15, ubicato circa 800 metri a sud dell'ingresso al centro storico locale, all'interno di un quartiere a prevalente destinazione residenziale con presenza di attività commerciali e direzionali ed in prossimità del *Parco dell'unità d'Italia*.

Il fabbricato, eretto per complessivi quattro piani fuori terra oltre ad un interrato, si sviluppa attorno ad una corte interna adibita prevalentemente a verde e camminamenti e si articola su otto scale autonome tutte dotate di ascensore.

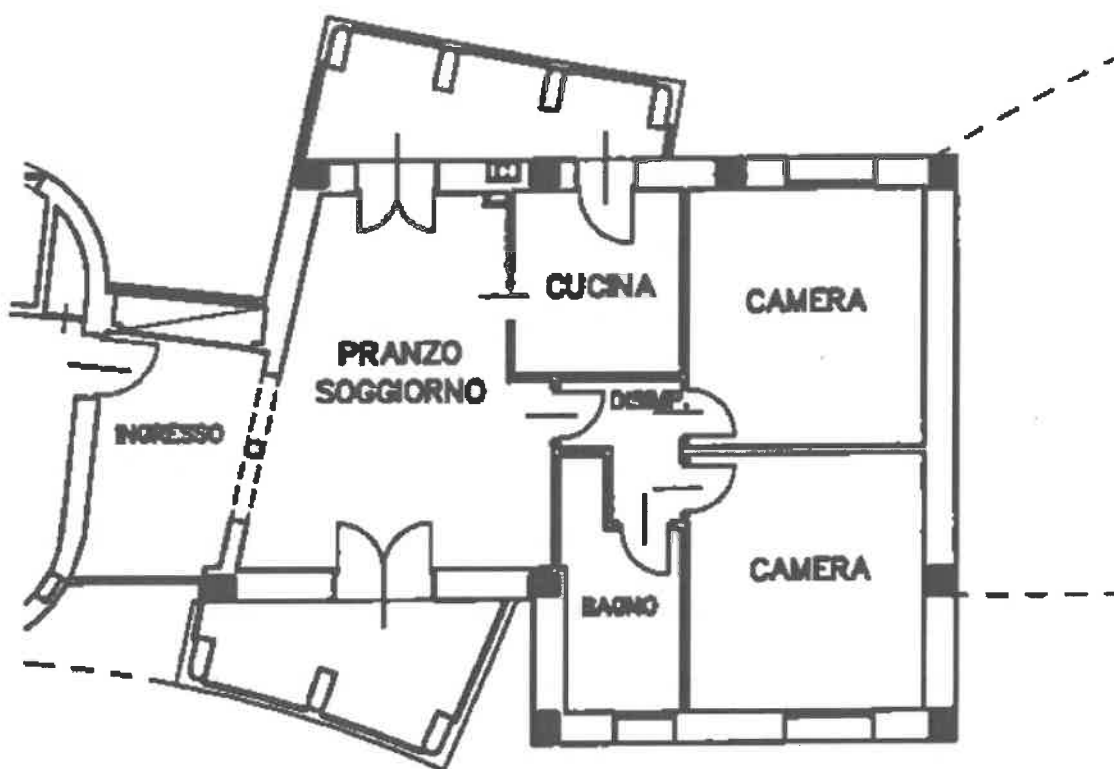
Il complesso presenta struttura portante in muratura con intelaiatura armata realizzata su fondazioni a platea gettate in opera, prospetti misti parte intonacati e tinteggiati, parte in muratura faccia a vista e parte rivestita in materiali lapidei, solaio del piano autorimesse in lastre tralicciate prefabbricate, solai interpiano in pannelli prefabbricati in latero cemento e copertura a falde inclinate con sovrastante manto in tegole.

I beni oggetto della presente stima sono costituiti da:

Sub. 145) appartamento al piano secondo, interno 4, composto da ingresso, soggiorno, cucina, due balconi, disimpegno, bagno e due camere;

Sub. 31) autorimessa al piano interrato.

La distribuzione dei locali dell'appartamento è desumibile dalla visione del successivo stralcio planimetrico.



L'appartamento presenta le seguenti caratteristiche:

- pavimentazioni in piastrelle di ceramica per la zona giorno, i balconi ed il bagno ed in parquet di legno per le camere;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati con presenza di rivestimenti ceramici nell'angolo cottura e nel bagno;
- porte interne in legno e portoncino d'ingresso del tipo blindato;
- finestrature con telai in legno e vetri termici ed oscuranti esterni tramite persiane ad ante in legno;

- sanitari in ceramica con rubinetteria mono comando;
- impianto elettrico del tipo sottotraccia dotato di salvavita, con punti presa, punti luce, deviatori, interruttori, ecc... per una comoda fruizione del bene;
- impianto di riscaldamento di tipo autonomo funzionante a gas mediante radiatori in alluminio;
- impianto televisivo e videocitofonico;
- predisposizione per impianto di allarme e di condizionamento dell'aria³.

L'autorimessa, accessibile tramite portone basculante in lamiera verniciata ad apertura manuale ed identificata in loco dal n. 18, presenta perimetrazioni in muratura tipo gasbeton e/o lastre prefabbricate, pavimentazione in cemento liscio e collegamento elettrico con presenza di un punto luce.

Al momento del sopralluogo i beni in esame si presentavano, complessivamente, in discrete condizioni di manutenzione, ad eccezione che per la presenza di tracce di condensa e muffa interstiziale, particolarmente accentuata in corrispondenza dell'ingresso.

A livello condominiale è stata rilevata la presenza di alcuni fenomeni infiltrativi a livello del piano interrato, con gravità variabile di scala in scala ed in base all'ubicazione. Inoltre, in alcuni pianerottoli è stata rilevata la presenza di umidità in corrispondenza delle finestre dei vani scala; anche in questo caso trattasi di fenomeno non generalizzato all'intero compendio ma specifico di talune porzioni.

A1.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo i beni erano occupati dai ' e in virtù di preliminare di vendita registrato a Carpi (Mo) il 17.06.2010 al n. 1557 Serie III⁴ e

³ Con la precisazione che eventuali apparecchi che esulano dalla mera predisposizione devono intendersi come di proprietà dei conduttori e pertanto non inclusi nella presente valutazione.

⁴ Con la precisazione che la fallita non ha consegnato allo scrivente né tale preliminare, né la relativa registrazione: i dati esposti sono stati desunti dalla successiva integrazione di preliminare del 27.03.2013.

successiva integrazione del 23.07.2013, con la quale la fallita prometteva di vendere agli odierni occupanti i beni in esame ad un prezzo complessivo pari ad €. 205.000,00 oltre Iva, con rogito da stipularsi entro e non oltre 01.09.2016.

Si dà atto che tale preliminare non risulta trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e che il rogito di vendita non risulta essere mai stato stipulato.

Si ritiene pertanto che i beni debbano intendersi come occupati 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 per il Lotto A1	€.	850,00
---	----	--------

A1.4 Confini, parti comuni e situazione condominiale

L'appartamento confina con vano scala comune, vuoto su corte interna da due lati e viale Muratori; salvo se altri.

L'autorimessa confina con altre ragioni di cui al Sub. 30 della Part. 253 del Fg. 142, terrapieno, altre ragioni di cui al Sub. 206 della Part. 253 del Fg. 142 e corsia 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.

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 è in possesso di titolo esecutivo per l'ammontare di €. 40.525,91 derivanti non solo dai beni costituenti il presente Lotto ma anche da tutte le altre

u.i. di proprietà della fallita e pertanto ha presentato istanza di insinuazione al passivo della presente Procedura, con la precisazione che non sono state fornite informazioni di dettaglio circa l'incidenza di tale debito rispetto al presente lotto.

A1.5 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

A1.6 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:

- **Permesso di costruire n. 446/2006**, Prot. n. 17067/2006 del 30/03/2006 per la *“costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente”*;
- **Permesso di costruire n. 1774/2008**, Prot. n. 51949/2008 del 29/10/2008 per la *“costruzione di cabina Enel”*;
- **Denuncia inizio attività n. 987/2009**, Prot. n. 34426/2009 del 09/07/2009 per *“decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente”*;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 197/2010**, Prot. n. 9089/2010 del 22/02/2010 – parziale

⁵ Con la precisazione che alla Società , gli immobili erano pervenuti:

- in parte per atto di compravendita del 01.07.1997 a ministero del Notaio Rocca Mauro, Rep. n. 82981, trascritto in data 23.07.1997 ai nn. 14413/9772 da potere di ,
- in parte per atto di compravendita del 29.06.1998 a ministero del Notaio Rocca Mauro, Rep. n. 85392, trascritto in data 27.07.1998 ai nn. 15306/9888 da potere di .

relativa al Sub. 2;

- **Permesso di costruire n. 221/2010**, Prot. n. 10225/2010 del 27/02/2010 per *“variante alla dia n. 987/2009 (per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006) e var. 45/2010 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente per intervento di costruzione di marciapiede stradale”*;
- **Denuncia inizio attività n. 1012/2010**, Prot. n. 36622/2010 del 21/07/2010 per *“variante alla dia n. 987/2009 (quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006) e var. 45/2010, 221/2010 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente relativamente agli interni 1 e 6)”*;
- **Denuncia inizio attività n. 1427/2010**, Prot. n. 47713/2010 del 07/10/2010 per *“variante al perm. costr. n. 1774/2008 per costruzione di cabina enel”*;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 557/2011**, Prot. n. 15545/2011 del 21/04/2011 relativa a cabina Enel;
- **Denuncia inizio attività n. 584/2011**, Prot. n. 16440/2011 del 29/04/2011 per *“variante alla dia n. 987/2009 (quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006) e var. 45/2010, 221/2010, 1012/2010 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente”*;
- **SCIA n. 1228/2011**, Prot. n. 29823/2011 del 13/08/2011 per *“variante alla dia n. 987/2009 (quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006) e var. 45/2010, 221/2010, 1012/2010, 584/2011 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente”*;
- **SCIA n. 1822/2011**, Prot. n. 45153/2011 del 15/12/2011 per *“variante alla dia n. 987/2009 (quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006) e var. 45/2010, 221/2010, 1012/2010, 584/20111228/2011 per costruzione di edificio*

residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente”;

- **Conformità edilizia e agibilità n. 1850/2011**, Prot. n. 45617/2011 del 21/12/2011 – parziale relativa ai Sub. 27, 28, 29, 30, 32, 70, 73, 81, 114, 115, 118, 119, 48, 51, 89, 121, 53, 54, 55, 100, 104, 108, 126, 127, 129 e 131;
- **SCIA n. 1869/2011**, Prot. n. 45918/2011 del 22/12/2011 per *“variante alla dia n. 987/2009 (quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006) e var. 45/2010, 221/2010, 1012/2010, 584/2011, 1228/2011, 1822/2011 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente”;*
- **Conformità edilizia e agibilità n. 1892/2011**, Prot. n. 46160/2011 del 24/12/2011 – parziale relativa ai Sub. 253, 69, 133, 135 e 124;
- **SCIA n. 1905/2011**, Prot. n. 46614/2011 del 29/12/2011 per *“variante alla dia n. 987/2009 (quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006) e var. 45/2010, 221/2010, 1012/2010, 584/2011, 1228/2011, 1822/2011, 1869/2011 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente”;*
- **Conformità edilizia e agibilità n. 28/2012**, Prot. n. 799/2012 del 11/01/2012 – parziale relativa ai Sub. 31 e 145;
- **SCIA n. 377/2012**, Prot. n. 11286/2012 del 28/03/2012 per *“variante alla dia n. 987/2009 per nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti”;*
- **Conformità edilizia e agibilità n. 413/2012**, Prot. n. 12102/2012 del 04/04/2012 – parziale relativa al Sub. 33;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 490/2012**, Prot. n. 13387/2012 del 16/04/2012 – parziale relativa ai Sub. 150, 137, 153, 77 e 148;

- **SCIA n. 852/2012**, Prot. N. 22914/2012 del 29/06/2012 per *“variante alla dia n. 987/2009 nuova denuncia per decorrenza dei termini permesso di costruire n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti”*;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 898/2012**, Prot. n. 23954/2012 del 06/07/2012 – parziale relativa ai Sub. 155, 156, 158, 161, 50 e 78;
- **SCIA n. 899/2012**, Prot. n. 26272/2012 del 23/07/2012 per *“variante alla dia n. 987/2009 per nuova denuncia per decorrenza dei termini permesso di costruire n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti”*;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 900/2012**, Prot. n. 26702/2012 del 25/07/2012 – parziale relativa al Sub. 52;
- **SCIA n. 2452/2012**, Prot. n. 48644/2012 del 17/12/2012 per *“decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti”*;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 2473/2012**, Prot. n. 49375/2012 del 20/02/2013 – parziale relativa ai Sub. 116, 162, 165 e 106;
- **SCIA n. 129/2013**, Prot. n. 6179/2013 del 29/01/2013 per *“variante alla nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini scia n. 2452/2012 in variante alla dia n. 987/2009 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti”*;
- **SCIA n. 242/2013**, Prot. n. 10306/2013 del 16/02/2013 per *“variante alla scia n. 2452/2012*

- per nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti”;*
- **Conformità edilizia e agibilità n. 255/2013**, Prot. n. 10834/2013 del 20/02/2013 – parziale relativa ai Sub. 168, 171, 172, 175 e 176;
 - **SCIA n. 1314/2013**, Prot. n. 39009/2013 del 24/07/2013 per *“variante alla scia n. 2452/2012 (nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009: quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006) per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti”;*
 - **Conformità edilizia e agibilità n. 1746/2013**, Prot. n. 49661/2013 del 03/10/2013 – parziale relativa ai Sub. 178 e 179;
 - **SCIA n. 1846/2013**, Prot. n. 52826/2013 del 21/10/2013 per *“variante alla scia n. 2452/2012 (quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009: completamento opere al p.d.c. n. 446/2006 e successive varianti) per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente - (negoziio n. 1 piano terra)”;*
 - **SCIA n. 1973/2013**, Prot. n. 56717/2013 del 11/11/2013 per *“variante alla scia n. 2452/2012 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti - (trasformazione da negozio a pubblico esercizio - take-away - ristorante, bar - piano terra)”;*

- **Conformità edilizia e agibilità n. 1981/2013**, Prot. n. 56809/2013 del 12/11/2013 – parziale relativa al Sub. 136;
- **SCIA n. 720/2014**, Prot. n. 14380/2014 del 21/03/2014 per *“variante alla scia n. 2452/2012 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti”*;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 916/2014**, Prot. n. 19339/2014 del 16/04/2014 – parziale relativa ai Sub. 202, 201, 151, 105, 200, 198, 149, 188, 189, 192, 195, 196, 86, 92, 177, 18 e 186;
- **SCIA n. 1018/2014**, Prot. n. 22464/2014 del 06/05/2014 per *“variante alla scia n. 2452/2012 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti - (appartamenti a2 - c2 - e4 - g7 e garage)”*;
- **SCIA n. 1084/2014**, Prot. n. 24034/2014 del 15/05/2014 per *“variante alla scia n. 2452/2012 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti”*;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 1085/2014**, Prot. n. 24029/2014 del 17/05/2014 – parziale relativa ai Sub. 98, 96, 94, 132, 209, 211, 204, 207;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 1162/2014**, Prot. n. 26343/2014 del 31/05/2014 – parziale relativa ai Sub. 230, 225, 199, 194, 219, 218, 217, 223, 227, 221, 214 e 216;

- **SCIA n. 1476/2014**, Prot. n. 35414/2014 del 21/07/2014 per *“variante alla scia n. 2452/2012 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti - (appartamenti d6, d9, f2, f3, f7 e garage)”*
- **Conformità edilizia e agibilità n. 1478/2014**, Prot. n. 35758/2014 del 22/07/2014 – parziale relativa ai Sub. 226, 103, 49, 224, 160, 210, 237, 238, 239, 236, 235 e 232;
- **SCIA n. 1769/2014**, Prot. n. 44597/2014 del 19/09/2014 per *“variante alla scia n. 2452/2012 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti - (appartamenti b2 - e8)”*;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 1954/2014**, Prot. n. 51631/2014 del 22/10/2014 – parziale relativa ai Sub. 56 e 241;
- **SCIA n. 2035/2014**, Prot. n. 55192/2014 del 06/11/2014 per *“variante alla scia n. 2452/2012 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti - (appartamento a6 - piano terzo)”*;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 2361/2014**, Prot. n. 66328/2014 del 31/12/2014 – parziale relativa ai Sub. 245, 243 e 234;
- **SCIA n. 2362/2014**, Prot. n. 66291/2014 del 31/12/2014 per *“variante alla scia n. 2452/2012 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per*

costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti - (appartamenti c6 e g6)";

- **Conformità edilizia e agibilità n. 185/2015**, Prot. n. 6350/2015 del 13/02/2015 – parziale relativa ai Sub. 231, 99, 191 e 247;
- **SCIA n. 186/2015**, Prot. n. 6357/2015 del 13/02/2015 per *"variante alla scia n. 2452/2012 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti - (piano primo - scala b)";*
- **Conformità edilizia e agibilità n. 325/2015**, Prot. n. 10505/2015 del 09/03/2015 – parziale relativa ai Sub. 252, 253, 197, 249 e 250;
- **SCIA n. 595/2015**, Prot. n. 18765/2015 del 29/04/2015 per *"variante alla scia n. 186/2015 quale variante alla scia n. 2452/2012 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti - (piano secondo - scala b)";*
- **Conformità edilizia e agibilità n. 596/2015**, Prot. n. 18770/2015 del 29/04/2015 – parziale relativa ai Sub. 57 e 254;
- **SCIA n. 795/2015**, Prot. n. 26516/2015 del 10/06/2015 per *"variante alla scia n. 2362/2014 quale variante alla scia n. 2452/2012 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti - (appartamenti f1 ex f2) - (piano terra)";*

- **Conformità edilizia e agibilità n. 845/2015**, Prot. n. 28192/2015 del 18/06/2015 – parziale relativa al Sub. 164;
- **SCIA n. 920/2015**, Prot. n. 30448/2015 del 30/06/2015 per *“variante alla scia n. 2452/2012 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti - (scala b - piano terzo - interno 5)”*;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 1020/2015**, Prot. n. 33001/2015 del 15/07/2015 – parziale relativa al Sub. 246;
- **SCIA n. 1668/2015**, Prot. n. 57083/2015 del 20/11/2015 per *“variante alla scia n. 2452/2012 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti - (garage g5 e g6 - rampa 2 - piano interrato)”*;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 1670/2015**, Prot. n. 57346/2015 del 21/11/2015 – parziale relativa ai Sub. 139 e 255;
- **SCIA n. 1262/2017**, Prot. n. 48557/2017 del 16/09/2017 per *“variante alla scia n. 2452/2012 (quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 e permesso di costruire n. 446/2006): costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente”*;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 1413/2017**, Prot. n. 53693/2017 del 12/10/2017 – parziale relativa ai Sub. 206 e 256;
- **SCIA n. 56/2018**, Prot. n. 3287/2018 del 20/01/2018 per *“opere di completamento per decadenza termini e variante alla scia n. 1262/2017 e alla scia n. 2452/2012 (quale nuova*

denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 e permesso di costruire n. 446/2006): costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente”;

- **Conformità edilizia e agibilità n. 112/2018**, Prot. n. 6685/2018 del 03/02/2018 – parziale relativa ai Sub. 205 e 208;
- **SCIA n. 1418/2019**, Prot. n. 60585/2019 del 30/10/2019 per *“variante alla scia 56/2018 quale opere di completamento per decadenza termini e variante alla scia n. 1262/2017 e alla scia n. 2452/2012 (quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 e permesso di costruire n. 446/2006): costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente”;*
- **Conformità edilizia e agibilità n. 1617/2019**, Prot. n. 68034/2019 del 05/12/2019 – parziale relativa al Sub. 260;
- **SCIA n. 387/2020**, Prot. n. 20265/2020 del 16/04/2020 per *“variante alla scia n. 56/2018 per opere di completamento per decadenza termini e variante alla scia n. 1262/2017 e alla scia n. 2452/2012 (quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 e permesso di costruire n. 446/2006): costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente”;*
- **Conformità edilizia e agibilità n. 620/2020**, Prot. n. 32699/2020 del 18/06/2020 – parziale relativa ai Sub. 203 e 262;
- **SCIA n. 1204/2020**, Prot. n. 63030/2020 del 09/11/2020 per *“variante alla scia n. 1262/2017 per opere di completamento e variante alla precedente scia n. 2452/2012 [quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 (quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al p.d.c. n. 446/2006)] per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive*

pratiche edilizie - piano interrato”;

- **CILA n. 1348/2020**, Prot. n. 70487/2020 del 14/12/2020 per *“trasformazione di finestra in porta finestra sul prospetto nord al piano terra di pubblico esercizio”;*
- **Conformità edilizia e agibilità n. 1367/2020**, Prot. n. 69550/2020 del 10/12/2020 – parziale relativa ai Sub. 244, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269 e 270;
- **SCIA n. 770/2021**, Prot. n. 31149/2021 del 18/05/2021 per *“opere di completamento e variante alla scia 1418/2019 e scia 56/2018 quale opere di completamento per decadenza termini e variante alla scia n. 1262/2017 e alla scia n. 2452/2012 (quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 e permesso di costruire n. 446/2006): costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente”;*
- **SCIA n. 1674/2021**, Prot. n. 65575/2021 del 27/10/2021 per *“variante alla scia n. 1262/2017 e alla scia n. 2452/2012 (quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 e permesso di costruire n. 446/2006): costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente”;*
- **Conformità edilizia e agibilità n. 2046/2021**, Prot. n. 75640/2014 del 13/12/2021 – parziale relativa ai Sub. 258, 259, 190 e 261;
- **CILA n. 148/2023**, Prot. n. 9498/2023 del 09/02/2023 per *“cambio d'uso senza opere da abitazione ad ufficio al piano primo”.*

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

A1.7 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 catastali⁶.

A1.8 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)
Appartamento	142	253	145	2	99,00
Autorimessa	142	253	31	S1	16,00

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.

A1.9 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:

- €. 1.900,00 / €. 2.000,00 al mq di superficie commerciale per l'abitazione;
- €. 950,00 / €. 1.000,00 al mq di superficie commerciale per l'autorimessa.

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
Appartamento	142	253	145	2	99,00	1.900,00 €	188.100,00 €
Autorimessa	142	253	31	S1	16,00	950,00 €	15.200,00 €
Valutazione parziale							203.300,00 €
VALUTAZIONE FINALE							203.000,00 €

⁶ Si rileva tuttavia l'assenza di un foro di aerazione per la cucina.

LOTTO A2 – Appartamento ed autorimessa in Carpi (Mo), via Machiavelli n. 18

A2.1 Identificazione catastale

Presso l'Agenzia del Territorio, i beni costituenti il Lotto A2 risultano essere allibrati alla r.

ed identificati come segue.

Cat.	Tit.	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Cons.	Rendita
F	Proprieta' per 1/1	CARPI(MO) VIA NICCOLO' MACHIAVELLI n. 18 Interno 5 Piano 2	142	253	54	Cat.A/2	4	4,5 vani	Euro: 569,39
F	Proprieta' per 1/1	CARPI(MO) VIA NICCOLO' MACHIAVELLI n. 18/A Piano S1	142	253	238	Cat.C/6	5	14 m2	Euro: 63,63

A2.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di appartamento ed autorimessa inseriti all'interno di un maggiore complesso polifunzionale denominato *Le Fontane* posto nel comune di Carpi (Mo), in via N. Machiavelli n. 18, ubicato circa 800 metri a sud dell'ingresso al centro storico locale, all'interno di un quartiere a prevalente destinazione residenziale con presenza di attività commerciali e direzionali ed in prossimità del *Parco dell'unità d'Italia*.

Il fabbricato, eretto per complessivi quattro piani fuori terra oltre ad un interrato, si sviluppa attorno ad una corte interna adibita prevalentemente a verde e camminamenti e si articola su otto scale autonome tutte dotate di ascensore.

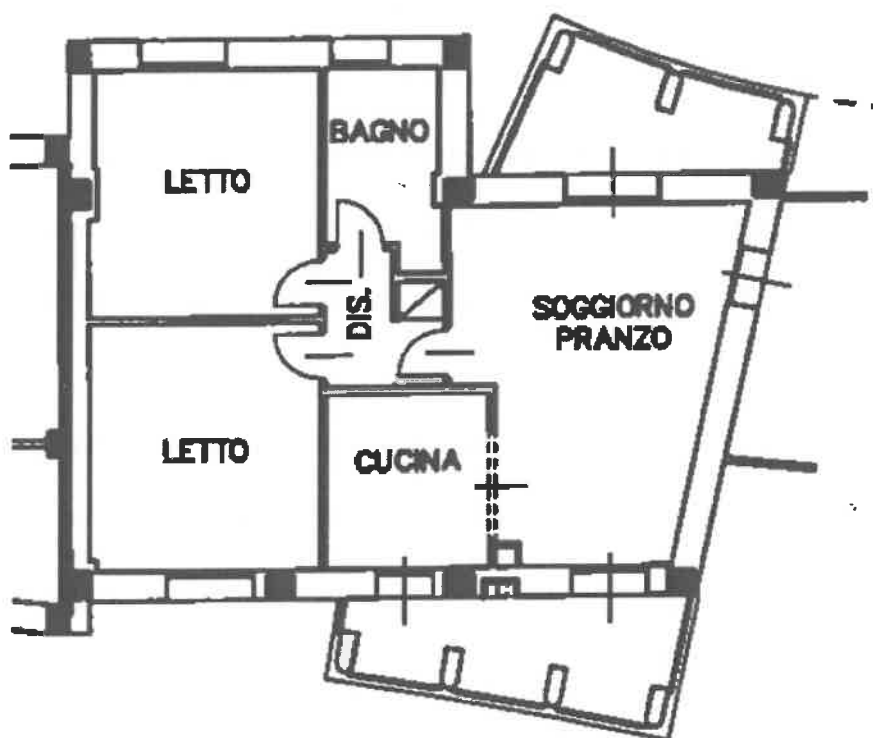
Il complesso presenta struttura portante in muratura con intelaiatura armata realizzata su fondazioni a platea gettate in opera, prospetti misti parte intonacati e tinteggiati, parte in muratura faccia a vista e parte rivestita in materiali lapidei, solaio del piano autorimesse in lastre tralicciate prefabbricate, solai interpiano in pannelli prefabbricati in latero cemento e copertura a falde inclinate con sovrastante manto in tegole.

I beni oggetto della presente stima sono costituiti da:

Sub. 54) appartamento al piano secondo, interno 5, composto da soggiorno, cucina, due balconi, disimpegno, bagno e due camere;

Sub. 238) autorimessa al piano interrato.

La distribuzione dei locali dell'appartamento è desumibile dalla visione del successivo stralcio planimetrico.



L'appartamento presenta le seguenti caratteristiche:

- pavimentazioni in piastrelle di ceramica per la zona giorno, i balconi ed il bagno ed in parquet di legno per le camere;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati con presenza di rivestimenti ceramici nell'angolo cottura e nel bagno;
- porte interne in legno e portoncino d'ingresso del tipo blindato;
- finestrature con telai in legno e vetri termici ed oscuranti esterni tramite persiane ad ante in legno;

- sanitari in ceramica con rubinetteria mono comando;
- impianto elettrico del tipo sottotraccia dotato di salvavita, con punti presa, punti luce, deviatori, interruttori, ecc... per una comoda fruizione del bene;
- impianto di riscaldamento di tipo autonomo funzionante a gas mediante radiatori in alluminio;
- impianto televisivo e videocitofonico;
- predisposizione per impianto di allarme e di condizionamento dell'aria⁷.

L'autorimessa, accessibile tramite portone basculante in lamiera verniciata ad apertura manuale ed identificata in loco dal n. 16, presenta perimetrazioni in muratura tipo gasbeton e/o lastre prefabbricate, pavimentazione in cemento lisciato e collegamento elettrico con presenza di un punto luce.

Al momento del sopralluogo i beni in esame si presentavano, complessivamente, in discrete condizioni di manutenzione, ad eccezione che per la presenza di tracce di condensa e muffa interstiziale e di umidità di risalita sulle murature esterne con conseguente distacco di intonaco in corrispondenza dei balconi.

A livello condominiale è stata rilevata la presenza di alcuni fenomeni infiltrativi a livello del piano interrato, con gravità variabile di scala in scala ed in base all'ubicazione. Inoltre, in alcuni pianerottoli è stata rilevata la presenza di umidità in corrispondenza delle finestre dei vani scala; anche in questo caso trattasi di fenomeno non generalizzato all'intero compendio ma specifico di talune porzioni.

A2.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo i beni erano occupati da _____ in virtù di contratto di locazione dell'originaria durata di anni 4+4, con inizio dal 01.12.2016 e seconda scadenza

⁷ Con la precisazione che eventuali apparecchi che esulano dalla mera predisposizione devono intendersi come di proprietà dei conduttori e pertanto non inclusi nella presente valutazione.

fissata al 30.11.2024, con canone annuo pari ad €. 6.240,00 compreso 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.

In base all'Art. 1 del suddetto contratto, non risultando pervenuta alcuna comunicazione dalle parti, almeno sei mesi prima della scadenza, volta ad attivare la procedura di rinnovo ovvero per rinunciare al rinnovo del contratto, lo stesso si intende tacitamente rinnovato alle medesime condizioni sino al 30.11.2028 salvo che il Curatore non comunichi la risoluzione ai sensi dell'art. 185 C.C.I.I.

A2.4 Confini, parti comuni e situazione condominiale

L'appartamento confina con altre ragioni di cui al Sub. 161 della Part. 253 del Fg. 142, via Machiavelli, vano scala comune e vuoto su corte interna; salvo se altri.

L'autorimessa confina con residue ragioni della fallita da due lati, terrapieno e corsia 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.

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 è in possesso di titolo esecutivo per l'ammontare di €. 40.525,91 derivanti non solo dai beni costituenti il presente Lotto ma anche da tutte le altre u.i. di proprietà della fallita e pertanto ha presentato istanza di insinuazione al passivo della presente Procedura, con la precisazione che non sono state fornite informazioni di dettaglio circa l'incidenza di tale debito rispetto al presente lotto.

A2.5 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

A2.6 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:

- **Permesso di costruire n. 446/2006**, Prot. n. 17067/2006 del 30/03/2006 per la *“costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente”*;
- **Permesso di costruire n. 1774/2008**, Prot. n. 51949/2008 del 29/10/2008 per la *“costruzione di cabina Enel”*;
- **Denuncia inizio attività n. 987/2009**, Prot. n. 34426/2009 del 09/07/2009 per *“decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente”*;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 197/2010**, Prot. n. 9089/2010 del 22/02/2010 – parziale relativa al Sub. 2;
- **Permesso di costruire n. 221/2010**, Prot. n. 10225/2010 del 27/02/2010 per *“variante alla dia n. 987/2009 (per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006) e var.*

⁸ Con la precisazione che alla Società [...] gli immobili erano pervenuti:

- in parte per atto di compravendita del 01.07.1997 a ministero del Notaio Rocca Mauro, Rep. n. 82981, trascritto in data 23.07.1997 ai nn. 14413/9772 da potere di
- in parte per atto di compravendita del 29.06.1998 a ministero del Notaio Rocca Mauro, Rep. n. 85392, trascritto in data 27.07.1998 ai nn. 15306/9888 da potere di

- 45/2010 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente per intervento di costruzione di marciapiede stradale”;*
- **Denuncia inizio attività n. 1012/2010**, Prot. n. 36622/2010 del 21/07/2010 per *“variante alla dia n. 987/2009 (quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006) e var. 45/2010, 221/2010 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente relativamente agli interni 1 e 6)”;*
 - **Denuncia inizio attività n. 1427/2010**, Prot. n. 47713/2010 del 07/10/2010 per *“variante al perm. costr. n. 1774/2008 per costruzione di cabina enel”;*
 - **Conformità edilizia e agibilità n. 557/2011**, Prot. n. 15545/2011 del 21/04/2011 relativa a cabina Enel;
 - **Denuncia inizio attività n. 584/2011**, Prot. n. 16440/2011 del 29/04/2011 per *“variante alla dia n. 987/2009 (quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006) e var. 45/2010, 221/2010, 1012/2010 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente”;*
 - **SCIA n. 1228/2011**, Prot. n. 29823/2011 del 13/08/2011 per *“variante alla dia n. 987/2009 (quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006) e var. 45/2010, 221/2010, 1012/2010, 584/2011 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente”;*
 - **SCIA n. 1822/2011**, Prot. n. 45153/2011 del 15/12/2011 per *“variante alla dia n. 987/2009 (quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006) e var. 45/2010, 221/2010, 1012/2010, 584/20111228/2011 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente”;*
 - **Conformità edilizia e agibilità n. 1850/2011**, Prot. n. 45617/2011 del 21/12/2011 – parziale relativa ai Sub. 27, 28, 29, 30, 32, 70, 73, 81, 114, 115, 118, 119, 48, 51, 89, 121, 53, 54, 55,

100, 104, 108, 126, 127, 129 e 131;

- **SCIA n. 1869/2011**, Prot. n. 45918/2011 del 22/12/2011 per *“variante alla dia n. 987/2009 (quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006) e var. 45/2010, 221/2010, 1012/2010, 584/2011, 1228/2011, 1822/2011 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente”*;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 1892/2011**, Prot. n. 46160/2011 del 24/12/2011 – parziale relativa ai Sub. 253, 69, 133, 135 e 124;
- **SCIA n. 1905/2011**, Prot. n. 46614/2011 del 29/12/2011 per *“variante alla dia n. 987/2009 (quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006) e var. 45/2010, 221/2010, 1012/2010, 584/2011, 1228/2011, 1822/2011, 1869/2011 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente”*;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 28/2012**, Prot. n. 799/2012 del 11/01/2012 – parziale relativa ai Sub. 31 e 145;
- **SCIA n. 377/2012**, Prot. n. 11286/2012 del 28/03/2012 per *“variante alla dia n. 987/2009 per nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti”*;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 413/2012**, Prot. n. 12102/2012 del 04/04/2012 – parziale relativa al Sub. 33;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 490/2012**, Prot. n. 13387/2012 del 16/04/2012 – parziale relativa ai Sub. 150, 137, 153, 77 e 148;
- **SCIA n. 852/2012**, Prot. N. 22914/2012 del 29/06/2012 per *“variante alla dia n. 987/2009 nuova denuncia per decorrenza dei termini permesso di costruire n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive*

varianti”;

- **Conformità edilizia e agibilità n. 898/2012**, Prot. n. 23954/2012 del 06/07/2012 – parziale relativa ai Sub. 155, 156, 158, 161, 50 e 78;
- **SCIA n. 899/2012**, Prot. n. 26272/2012 del 23/07/2012 per *“variante alla dia n. 987/2009 per nuova denuncia per decorrenza dei termini permesso di costruire n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti”;*
- **Conformità edilizia e agibilità n. 900/2012**, Prot. n. 26702/2012 del 25/07/2012 – parziale relativa al Sub. 52;
- **SCIA n. 2452/2012**, Prot. n. 48644/2012 del 17/12/2012 per *“decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti”;*
- **Conformità edilizia e agibilità n. 2473/2012**, Prot. n. 49375/2012 del 20/02/2013 – parziale relativa ai Sub. 116, 162, 165 e 106;
- **SCIA n. 129/2013**, Prot. n. 6179/2013 del 29/01/2013 per *“variante alla nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini scia n. 2452/2012 in variante alla dia n. 987/2009 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti”;*
- **SCIA n. 242/2013**, Prot. n. 10306/2013 del 16/02/2013 per *“variante alla scia n. 2452/2012 per nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive*

varianti”;

- **Conformità edilizia e agibilità n. 255/2013**, Prot. n. 10834/2013 del 20/02/2013 – parziale relativa ai Sub. 168, 171, 172, 175 e 176;
- **SCIA n. 1314/2013**, Prot. n. 39009/2013 del 24/07/2013 per *“variante alla scia n. 2452/2012 (nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009: quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006) per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti”;*
- **Conformità edilizia e agibilità n. 1746/2013**, Prot. n. 49661/2013 del 03/10/2013 – parziale relativa ai Sub. 178 e 179;
- **SCIA n. 1846/2013**, Prot. n. 52826/2013 del 21/10/2013 per *“variante alla scia n. 2452/2012 (quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009: completamento opere al p.d.c. n. 446/2006 e successive varianti) per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente - (negozio n. 1 piano terra)”;*
- **SCIA n. 1973/2013**, Prot. n. 56717/2013 del 11/11/2013 per *“variante alla scia n. 2452/2012 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti - (trasformazione da negozio a pubblico esercizio - take-away - ristorante, bar - piano terra)”;*
- **Conformità edilizia e agibilità n. 1981/2013**, Prot. n. 56809/2013 del 12/11/2013 – parziale relativa al Sub. 136;
- **SCIA n. 720/2014**, Prot. n. 14380/2014 del 21/03/2014 per *“variante alla scia n. 2452/2012*

quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti”;

- **Conformità edilizia e agibilità n. 916/2014**, Prot. n. 19339/2014 del 16/04/2014 – parziale relativa ai Sub. 202, 201, 151, 105, 200, 198, 149, 188, 189, 192, 195, 196, 86, 92, 177, 18 e 186;
- **SCIA n. 1018/2014**, Prot. n. 22464/2014 del 06/05/2014 per *“variante alla scia n. 2452/2012 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti - (appartamenti a2 - c2 - e4 - g7 e garage)”;*
- **SCIA n. 1084/2014**, Prot. n. 24034/2014 del 15/05/2014 per *“variante alla scia n. 2452/2012 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti”;*
- **Conformità edilizia e agibilità n. 1085/2014**, Prot. n. 24029/2014 del 17/05/2014 – parziale relativa ai Sub. 98, 96, 94, 132, 209, 211, 204, 207;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 1162/2014**, Prot. n. 26343/2014 del 31/05/2014 – parziale relativa ai Sub. 230, 225, 199, 194, 219, 218, 217, 223, 227, 221, 214 e 216;
- **SCIA n. 1476/2014**, Prot. n. 35414/2014 del 21/07/2014 per *“variante alla scia n. 2452/2012 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per*

costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti - (appartamenti d6, d9, f2, f3, f7 e garage)”

- **Conformità edilizia e agibilità n. 1478/2014**, Prot. n. 35758/2014 del 22/07/2014 – parziale relativa ai Sub. 226, 103, 49, 224, 160, 210, 237, 238, 239, 236, 235 e 232;
- **SCIA n. 1769/2014**, Prot. n. 44597/2014 del 19/09/2014 per *“variante alla scia n. 2452/2012 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti - (appartamenti b2 - e8)”*;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 1954/2014**, Prot. n. 51631/2014 del 22/10/2014 – parziale relativa ai Sub. 56 e 241;
- **SCIA n. 2035/2014**, Prot. n. 55192/2014 del 06/11/2014 per *“variante alla scia n. 2452/2012 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti - (appartamento a6 - piano terzo)”*;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 2361/2014**, Prot. n. 66328/2014 del 31/12/2014 – parziale relativa ai Sub. 245, 243 e 234;
- **SCIA n. 2362/2014**, Prot. n. 66291/2014 del 31/12/2014 per *“variante alla scia n. 2452/2012 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti - (appartamenti c6 e g6)”*;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 185/2015**, Prot. n. 6350/2015 del 13/02/2015 – parziale

relativa ai Sub. 231, 99, 191 e 247;

- **SCIA n. 186/2015**, Prot. n. 6357/2015 del 13/02/2015 per *“variante alla scia n. 2452/2012 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti - (piano primo - scala b)”*;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 325/2015**, Prot. n. 10505/2015 del 09/03/2015 – parziale relativa ai Sub. 252, 253, 197, 249 e 250;
- **SCIA n. 595/2015**, Prot. n. 18765/2015 del 29/04/2015 per *“variante alla scia n. 186/2015 quale variante alla scia n. 2452/2012 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti - (piano secondo - scala b)”*;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 596/2015**, Prot. n. 18770/2015 del 29/04/2015 – parziale relativa ai Sub. 57 e 254;
- **SCIA n. 795/2015**, Prot. n. 26516/2015 del 10/06/2015 per *“variante alla scia n. 2362/2014 quale variante alla scia n. 2452/2012 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti - (appartamenti f1 ex f2) - (piano terra)”*;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 845/2015**, Prot. n. 28192/2015 del 18/06/2015 – parziale relativa al Sub. 164;
- **SCIA n. 920/2015**, Prot. n. 30448/2015 del 30/06/2015 per *“variante alla scia n. 2452/2012*

- quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti - (scala b - piano terzo - interno 5)";*
- **Conformità edilizia e agibilità n. 1020/2015**, Prot. n. 33001/2015 del 15/07/2015 – parziale relativa al Sub. 246;
 - **SCIA n. 1668/2015**, Prot. n. 57083/2015 del 20/11/2015 per *"variante alla scia n. 2452/2012 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti - (garage g5 e g6 - rampa 2 - piano interrato)";*
 - **Conformità edilizia e agibilità n. 1670/2015**, Prot. n. 57346/2015 del 21/11/2015 – parziale relativa ai Sub. 139 e 255;
 - **SCIA n. 1262/2017**, Prot. n. 48557/2017 del 16/09/2017 per *"variante alla scia n. 2452/2012 (quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 e permesso di costruire n. 446/2006): costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente";*
 - **Conformità edilizia e agibilità n. 1413/2017**, Prot. n. 53693/2017 del 12/10/2017 – parziale relativa ai Sub. 206 e 256;
 - **SCIA n. 56/2018**, Prot. n. 3287/2018 del 20/01/2018 per *"opere di completamento per decadenza termini e variante alla scia n. 1262/2017 e alla scia n. 2452/2012 (quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 e permesso di costruire n. 446/2006): costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente";*

- **Conformità edilizia e agibilità n. 112/2018**, Prot. n. 6685/2018 del 03/02/2018 – parziale relativa ai Sub. 205 e 208;
- **SCIA n. 1418/2019**, Prot. n. 60585/2019 del 30/10/2019 per *“variante alla scia 56/2018 quale opere di completamento per decadenza termini e variante alla scia n. 1262/2017 e alla scia n. 2452/2012 (quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 e permesso di costruire n. 446/2006): costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente”*;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 1617/2019**, Prot. n. 68034/2019 del 05/12/2019 – parziale relativa al Sub. 260;
- **SCIA n. 387/2020**, Prot. n. 20265/2020 del 16/04/2020 per *“variante alla scia n. 56/2018 per opere di completamento per decadenza termini e variante alla scia n. 1262/2017 e alla scia n. 2452/2012 (quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 e permesso di costruire n. 446/2006): costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente”*;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 620/2020**, Prot. n. 32699/2020 del 18/06/2020 – parziale relativa ai Sub. 203 e 262;
- **SCIA n. 1204/2020**, Prot. n. 63030/2020 del 09/11/2020 per *“variante alla scia n. 1262/2017 per opere di completamento e variante alla precedente scia n. 2452/2012 [quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 (quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al p.d.c. n. 446/2006)] per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive pratiche edilizie - piano interrato”*;
- **CILA n. 1348/2020**, Prot. n. 70487/2020 del 14/12/2020 per *“trasformazione di finestra in porta finestra sul prospetto nord al piano terra di pubblico esercizio”*;

- **Conformità edilizia e agibilità n. 1367/2020**, Prot. n. 69550/2020 del 10/12/2020 – parziale relativa ai Sub. 244, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269 e 270;
- **SCIA n. 770/2021**, Prot. n. 31149/2021 del 18/05/2021 per *“opere di completamento e variante alla scia 1418/2019 e scia 56/2018 quale opere di completamento per decadenza termini e variante alla scia n. 1262/2017 e alla scia n. 2452/2012 (quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 e permesso di costruire n. 446/2006): costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente”*;
- **SCIA n. 1674/2021**, Prot. n. 65575/2021 del 27/10/2021 per *“variante alla scia n. 1262/2017 e alla scia n. 2452/2012 (quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 e permesso di costruire n. 446/2006): costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente”*;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 2046/2021**, Prot. n. 75640/2014 del 13/12/2021 – parziale relativa ai Sub. 258, 259, 190 e 261;
- **CILA n. 148/2023**, Prot. n. 9498/2023 del 09/02/2023 per *“cambio d'uso senza opere da abitazione ad ufficio al piano primo”*.

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

A2.7 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.

A2.8 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)
Appartamento	142	253	54	2	86,00
Autorimessa	142	253	238	S1	16,00

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.

A2.9 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:

- €. 1.950,00 / €. 2.050,00 al mq di superficie commerciale per l'abitazione;
- €. 950,00 / €. 1.000,00 al mq di superficie commerciale per l'autorimessa.

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
Appartamento	142	253	54	2	86,00	1.950,00 €	167.700,00 €
Autorimessa	142	253	238	S1	16,00	950,00 €	15.200,00 €
Valutazione parziale							182.900,00 €
VALUTAZIONE FINALE							183.000,00 €

LOTTO A3 – Appartamento ed autorimessa in Carpi (Mo), via Muratori n. 19

A3.1 Identificazione catastale

Presso l'Agenzia del Territorio, i beni costituenti il Lotto A3 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 LUDOVICO ANTONIO MURATORI n. 19 Interno 4 Piano 2	142	253	57	Cat.A/2	4	3,5 vani	Euro: 442,86
F	Proprieta' per 1/1	CARPI(MO) VIA NICCOLO` MACHIAVELLI n. 16/A Piano S1	142	253	254	Cat.C/6	5	19 m2	Euro: 86,35

A3.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di appartamento ed autorimessa inseriti all'interno di un maggiore complesso polifunzionale denominato *Le Fontane* posto nel comune di Carpi (Mo), in via L.A. Muratori n. 19, ubicato circa 800 metri a sud dell'ingresso al centro storico locale, all'interno di un quartiere a prevalente destinazione residenziale con presenza di attività commerciali e direzionali ed in prossimità del *Parco dell'unità d'Italia*.

Il fabbricato, eretto per complessivi quattro piani fuori terra oltre ad un interrato, si sviluppa attorno ad una corte interna adibita prevalentemente a verde e camminamenti e si articola su otto scale autonome tutte dotate di ascensore.

Il complesso presenta struttura portante in muratura con intelaiatura armata realizzata su fondazioni a platea gettate in opera, prospetti misti parte intonacati e tinteggiati, parte in muratura faccia a vista e parte rivestita in materiali lapidei, solaio del piano autorimesse in lastre tralicciate prefabbricate, solai interpiano in pannelli prefabbricati in latero cemento e copertura a falde inclinate con sovrastante manto in tegole.

I beni oggetto della presente stima sono costituiti da:

Sub. 57) appartamento al piano secondo, interno 4, composto da soggiorno con angolo cottura, due balconi, disimpegno, bagno e due camere;

Sub. 254) autorimessa al piano interrato.

La distribuzione dei locali dell'appartamento è desumibile dalla visione del successivo stralcio planimetrico.



L'appartamento presenta le seguenti caratteristiche:

- pavimentazioni in piastrelle di ceramica;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati con presenza di rivestimenti ceramici nell'angolo cottura e nel bagno;
- porte interne in legno e portoncino d'ingresso del tipo blindato;
- finestrature con telai in legno e vetri termici ed oscuranti esterni tramite persiane ad ante in legno;
- sanitari in ceramica con rubinetteria mono comando;

Si dà atto che i beni erano in fase di liberazione in virtù della scadenza sopra descritta ed il conduttore ha comunicato l'intenzione di liberare i locali entro il 30.03.2025; gli stessi saranno quindi considerati come liberi al decreto di trasferimento.

A3.4 Confini, parti comuni e situazione condominiale

L'appartamento confina con altre ragioni di cui al Sub. 106 della Part. 253 del Fg. 142, vuoto su corte interna, via Muratori e vano scala comune; salvo se altri.

L'autorimessa confina con corsia comune, altre ragioni di cui al Sub. 250 della Part. 253 del Fg. 142, 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.

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 è in possesso di titolo esecutivo per l'ammontare di €. 40.525,91 derivanti non solo dai beni costituenti il presente Lotto ma anche da tutte le altre u.i. di proprietà della fallita e pertanto ha presentato istanza di insinuazione al passivo della presente Procedura, con la precisazione che non sono state fornite informazioni di dettaglio circa l'incidenza di tale debito rispetto al presente lotto.

A3.5 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

A3.6 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:

- **Permesso di costruire n. 446/2006**, Prot. n. 17067/2006 del 30/03/2006 per la *“costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente”*;
- **Permesso di costruire n. 1774/2008**, Prot. n. 51949/2008 del 29/10/2008 per la *“costruzione di cabina Enel”*;
- **Denuncia inizio attività n. 987/2009**, Prot. n. 34426/2009 del 09/07/2009 per *“decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente”*;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 197/2010**, Prot. n. 9089/2010 del 22/02/2010 – parziale relativa al Sub. 2;
- **Permesso di costruire n. 221/2010**, Prot. n. 10225/2010 del 27/02/2010 per *“variante alla dia n. 987/2009 (per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006) e var. 45/2010 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente per intervento di costruzione di marciapiede stradale”*;
- **Denuncia inizio attività n. 1012/2010**, Prot. n. 36622/2010 del 21/07/2010 per *“variante alla dia n. 987/2009 (quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr.*

¹⁰ Con la precisazione che alla Società _____ gli immobili erano pervenuti:

- in parte per atto di compravendita del 01.07.1997 a ministero del Notaio Rocca Mauro, Rep. n. 82981, trascritto in data 23.07.1997 ai nn. 14413/9772 da potere di
- in parte per atto di compravendita del 29.06.1998 a ministero del Notaio Rocca Mauro, Rep. n. 85392, trascritto in data 27.07.1998 ai nn. 15306/9888 da potere di

- n. 446/2006) e var. 45/2010, 221/2010 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente relativamente agli interni 1 e 6)";*
- **Denuncia inizio attività n. 1427/2010**, Prot. n. 47713/2010 del 07/10/2010 per *"variante al perm. costr. n. 1774/2008 per costruzione di cabina enel";*
 - **Conformità edilizia e agibilità n. 557/2011**, Prot. n. 15545/2011 del 21/04/2011 relativa a cabina Enel;
 - **Denuncia inizio attività n. 584/2011**, Prot. n. 16440/2011 del 29/04/2011 per *"variante alla dia n. 987/2009 (quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006) e var. 45/2010, 221/2010, 1012/2010 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente";*
 - **SCIA n. 1228/2011**, Prot. n. 29823/2011 del 13/08/2011 per *"variante alla dia n. 987/2009 (quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006) e var. 45/2010, 221/2010, 1012/2010, 584/2011 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente";*
 - **SCIA n. 1822/2011**, Prot. n. 45153/2011 del 15/12/2011 per *"variante alla dia n. 987/2009 (quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006) e var. 45/2010, 221/2010, 1012/2010, 584/20111228/2011 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente";*
 - **Conformità edilizia e agibilità n. 1850/2011**, Prot. n. 45617/2011 del 21/12/2011 – parziale relativa ai Sub. 27, 28, 29, 30, 32, 70, 73, 81, 114, 115, 118, 119, 48, 51, 89, 121, 53, 54, 55, 100, 104, 108, 126, 127, 129 e 131;
 - **SCIA n. 1869/2011**, Prot. n. 45918/2011 del 22/12/2011 per *"variante alla dia n. 987/2009 (quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006) e var. 45/2010, 221/2010, 1012/2010, 584/2011, 1228/2011, 1822/2011 per costruzione di*

- edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente”;*
- **Conformità edilizia e agibilità n. 1892/2011**, Prot. n. 46160/2011 del 24/12/2011 – parziale relativa ai Sub. 253, 69, 133, 135 e 124;
 - **SCIA n. 1905/2011**, Prot. n. 46614/2011 del 29/12/2011 per *“variante alla dia n. 987/2009 (quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006) e var. 45/2010, 221/2010, 1012/2010, 584/2011, 1228/2011, 1822/2011, 1869/2011 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente”;*
 - **Conformità edilizia e agibilità n. 28/2012**, Prot. n. 799/2012 del 11/01/2012 – parziale relativa ai Sub. 31 e 145;
 - **SCIA n. 377/2012**, Prot. n. 11286/2012 del 28/03/2012 per *“variante alla dia n. 987/2009 per nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti”;*
 - **Conformità edilizia e agibilità n. 413/2012**, Prot. n. 12102/2012 del 04/04/2012 – parziale relativa al Sub. 33;
 - **Conformità edilizia e agibilità n. 490/2012**, Prot. n. 13387/2012 del 16/04/2012 – parziale relativa ai Sub. 150, 137, 153, 77 e 148;
 - **SCIA n. 852/2012**, Prot. N. 22914/2012 del 29/06/2012 per *“variante alla dia n. 987/2009 nuova denuncia per decorrenza dei termini permesso di costruire n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti”;*
 - **Conformità edilizia e agibilità n. 898/2012**, Prot. n. 23954/2012 del 06/07/2012 – parziale relativa ai Sub. 155, 156, 158, 161, 50 e 78;
 - **SCIA n. 899/2012**, Prot. n. 26272/2012 del 23/07/2012 per *“variante alla dia n. 987/2009*

- per nuova denuncia per decorrenza dei termini permesso di costruire n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti”;*
- **Conformità edilizia e agibilità n. 900/2012**, Prot. n. 26702/2012 del 25/07/2012 – parziale relativa al Sub. 52;
 - **SCIA n. 2452/2012**, Prot. n. 48644/2012 del 17/12/2012 per *“decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti”;*
 - **Conformità edilizia e agibilità n. 2473/2012**, Prot. n. 49375/2012 del 20/02/2013 – parziale relativa ai Sub. 116, 162, 165 e 106;
 - **SCIA n. 129/2013**, Prot. n. 6179/2013 del 29/01/2013 per *“variante alla nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini scia n. 2452/2012 in variante alla dia n. 987/2009 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti”;*
 - **SCIA n. 242/2013**, Prot. n. 10306/2013 del 16/02/2013 per *“variante alla scia n. 2452/2012 per nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti”;*
 - **Conformità edilizia e agibilità n. 255/2013**, Prot. n. 10834/2013 del 20/02/2013 – parziale relativa ai Sub. 168, 171, 172, 175 e 176;
 - **SCIA n. 1314/2013**, Prot. n. 39009/2013 del 24/07/2013 per *“variante alla scia n. 2452/2012*

(nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009: quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006) per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti”;

- **Conformità edilizia e agibilità n. 1746/2013**, Prot. n. 49661/2013 del 03/10/2013 – parziale relativa ai Sub. 178 e 179;
- **SCIA n. 1846/2013**, Prot. n. 52826/2013 del 21/10/2013 per “*variante alla scia n. 2452/2012 (quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009: completamento opere al p.d.c. n. 446/2006 e successive varianti) per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente - (negozio n. 1 piano terra)*”;
- **SCIA n. 1973/2013**, Prot. n. 56717/2013 del 11/11/2013 per “*variante alla scia n. 2452/2012 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti - (trasformazione da negozio a pubblico esercizio - take-away - ristorante, bar - piano terra)*”;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 1981/2013**, Prot. n. 56809/2013 del 12/11/2013 – parziale relativa al Sub. 136;
- **SCIA n. 720/2014**, Prot. n. 14380/2014 del 21/03/2014 per “*variante alla scia n. 2452/2012 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti*”;

- **Conformità edilizia e agibilità n. 916/2014**, Prot. n. 19339/2014 del 16/04/2014 – parziale relativa ai Sub. 202, 201, 151, 105, 200, 198, 149, 188, 189, 192, 195, 196, 86, 92, 177, 18 e 186;
- **SCIA n. 1018/2014**, Prot. n. 22464/2014 del 06/05/2014 per *“variante alla scia n. 2452/2012 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti - (appartamenti a2 - c2 - e4 - g7 e garage)”*;
- **SCIA n. 1084/2014**, Prot. n. 24034/2014 del 15/05/2014 per *“variante alla scia n. 2452/2012 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti”*;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 1085/2014**, Prot. n. 24029/2014 del 17/05/2014 – parziale relativa ai Sub. 98, 96, 94, 132, 209, 211, 204, 207;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 1162/2014**, Prot. n. 26343/2014 del 31/05/2014 – parziale relativa ai Sub. 230, 225, 199, 194, 219, 218, 217, 223, 227, 221, 214 e 216;
- **SCIA n. 1476/2014**, Prot. n. 35414/2014 del 21/07/2014 per *“variante alla scia n. 2452/2012 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti - (appartamenti d6, d9, f2, f3, f7 e garage)”*
- **Conformità edilizia e agibilità n. 1478/2014**, Prot. n. 35758/2014 del 22/07/2014 – parziale relativa ai Sub. 226, 103, 49, 224, 160, 210, 237, 238, 239, 236, 235 e 232;

- **SCIA n. 1769/2014**, Prot. n. 44597/2014 del 19/09/2014 per *“variante alla scia n. 2452/2012 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti - (appartamenti b2 - e8)”*;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 1954/2014**, Prot. n. 51631/2014 del 22/10/2014 – parziale relativa ai Sub. 56 e 241;
- **SCIA n. 2035/2014**, Prot. n. 55192/2014 del 06/11/2014 per *“variante alla scia n. 2452/2012 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti - (appartamento a6 - piano terzo)”*;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 2361/2014**, Prot. n. 66328/2014 del 31/12/2014 – parziale relativa ai Sub. 245, 243 e 234;
- **SCIA n. 2362/2014**, Prot. n. 66291/2014 del 31/12/2014 per *“variante alla scia n. 2452/2012 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti - (appartamenti c6 e g6)”*;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 185/2015**, Prot. n. 6350/2015 del 13/02/2015 – parziale relativa ai Sub. 231, 99, 191 e 247;
- **SCIA n. 186/2015**, Prot. n. 6357/2015 del 13/02/2015 per *“variante alla scia n. 2452/2012 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per*

costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti - (piano primo - scala b)";

- **Conformità edilizia e agibilità n. 325/2015**, Prot. n. 10505/2015 del 09/03/2015 – parziale relativa ai Sub. 252, 253, 197, 249 e 250;
- **SCIA n. 595/2015**, Prot. n. 18765/2015 del 29/04/2015 per *"variante alla scia n. 186/2015 quale variante alla scia n. 2452/2012 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti - (piano secondo - scala b)";*
- **Conformità edilizia e agibilità n. 596/2015**, Prot. n. 18770/2015 del 29/04/2015 – parziale relativa ai Sub. 57 e 254;
- **SCIA n. 795/2015**, Prot. n. 26516/2015 del 10/06/2015 per *"variante alla scia n. 2362/2014 quale variante alla scia n. 2452/2012 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti - (appartamenti f1 ex f2) - (piano terra)";*
- **Conformità edilizia e agibilità n. 845/2015**, Prot. n. 28192/2015 del 18/06/2015 – parziale relativa al Sub. 164;
- **SCIA n. 920/2015**, Prot. n. 30448/2015 del 30/06/2015 per *"variante alla scia n. 2452/2012 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti - (scala b - piano terzo - interno 5)";*

- **Conformità edilizia e agibilità n. 1020/2015**, Prot. n. 33001/2015 del 15/07/2015 – parziale relativa al Sub. 246;
- **SCIA n. 1668/2015**, Prot. n. 57083/2015 del 20/11/2015 per *“variante alla scia n. 2452/2012 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti - (garage g5 e g6 - rampa 2 - piano interrato)”*;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 1670/2015**, Prot. n. 57346/2015 del 21/11/2015 – parziale relativa ai Sub. 139 e 255;
- **SCIA n. 1262/2017**, Prot. n. 48557/2017 del 16/09/2017 per *“variante alla scia n. 2452/2012 (quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 e permesso di costruire n. 446/2006): costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente”*;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 1413/2017**, Prot. n. 53693/2017 del 12/10/2017 – parziale relativa ai Sub. 206 e 256;
- **SCIA n. 56/2018**, Prot. n. 3287/2018 del 20/01/2018 per *“opere di completamento per decadenza termini e variante alla scia n. 1262/2017 e alla scia n. 2452/2012 (quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 e permesso di costruire n. 446/2006): costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente”*;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 112/2018**, Prot. n. 6685/2018 del 03/02/2018 – parziale relativa ai Sub. 205 e 208;
- **SCIA n. 1418/2019**, Prot. n. 60585/2019 del 30/10/2019 per *“variante alla scia 56/2018 quale opere di completamento per decadenza termini e variante alla scia n. 1262/2017 e alla*

- scia n. 2452/2012 (quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 e permesso di costruire n. 446/2006): costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente”;*
- **Conformità edilizia e agibilità n. 1617/2019**, Prot. n. 68034/2019 del 05/12/2019 – parziale relativa al Sub. 260;
 - **SCIA n. 387/2020**, Prot. n. 20265/2020 del 16/04/2020 per *“variante alla scia n. 56/2018 per opere di completamento per decadenza termini e variante alla scia n. 1262/2017 e alla scia n. 2452/2012 (quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 e permesso di costruire n. 446/2006): costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente”;*
 - **Conformità edilizia e agibilità n. 620/2020**, Prot. n. 32699/2020 del 18/06/2020 – parziale relativa ai Sub. 203 e 262;
 - **SCIA n. 1204/2020**, Prot. n. 63030/2020 del 09/11/2020 per *“variante alla scia n. 1262/2017 per opere di completamento e variante alla precedente scia n. 2452/2012 [quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 (quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al p.d.c. n. 446/2006)] per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive pratiche edilizie - piano interrato”;*
 - **CILA n. 1348/2020**, Prot. n. 70487/2020 del 14/12/2020 per *“trasformazione di finestra in porta finestra sul prospetto nord al piano terra di pubblico esercizio”;*
 - **Conformità edilizia e agibilità n. 1367/2020**, Prot. n. 69550/2020 del 10/12/2020 – parziale relativa ai Sub. 244, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269 e 270;
 - **SCIA n. 770/2021**, Prot. n. 31149/2021 del 18/05/2021 per *“opere di completamento e variante alla scia 1418/2019 e scia 56/2018 quale opere di completamento per decadenza*

termini e variante alla scia n. 1262/2017 e alla scia n. 2452/2012 (quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 e permesso di costruire n. 446/2006): costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente”;

- **SCIA n. 1674/2021**, Prot. n. 65575/2021 del 27/10/2021 per *“variante alla scia n. 1262/2017 e alla scia n. 2452/2012 (quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 e permesso di costruire n. 446/2006): costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente”;*
- **Conformità edilizia e agibilità n. 2046/2021**, Prot. n. 75640/2014 del 13/12/2021 – parziale relativa ai Sub. 258, 259, 190 e 261;
- **CILA n. 148/2023**, Prot. n. 9498/2023 del 09/02/2023 per *“cambio d'uso senza opere da abitazione ad ufficio al piano primo”.*

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

A3.7 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.

A3.8 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)
Appartamento	142	253	57	2	75,00
Autorimessa	142	253	254	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.

A3.9 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:

- €. 2.050,00 / €. 2.150,00 al mq di superficie commerciale per l'abitazione;
- €. 950,00 / €. 1.000,00 al mq di superficie commerciale per l'autorimessa.

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
Appartamento	142	253	57	2	75,00	2.050,00 €	153.750,00 €
Autorimessa	142	253	254	S1	21,00	950,00 €	19.950,00 €
Valutazione parziale							173.700,00 €
VALUTAZIONE FINALE							174.000,00 €

LOTTO A4 – Appartamento ed autorimessa in Carpi (Mo), via Machiavelli n. 18

A4.1 Identificazione catastale

Presso l'Agenzia del Territorio, i beni costituenti il Lotto A4 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 NICCOLO` MACHIARELLI n. 18 Interno 8 Piano T	142	253	86	Cat.A/2	4	4,5 vani	Euro: 569,39
F	Proprieta' per 1/1	CARPI(MO) VIA NICCOLO` MACHIARELLI n. 18/A Piano S1	142	253	149	Cat.C/6	5	15 m2	Euro: 68,17

A4.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di appartamento ed autorimessa inseriti all'interno di un maggiore complesso polifunzionale denominato *Le Fontane* posto nel comune di Carpi (Mo), in via N. Machiavelli n. 18, ubicato circa 800 metri a sud dell'ingresso al centro storico locale, all'interno di un quartiere a prevalente destinazione residenziale con presenza di attività commerciali e direzionali ed in prossimità del *Parco dell'unità d'Italia*.

Il fabbricato, eretto per complessivi quattro piani fuori terra oltre ad un interrato, si sviluppa attorno ad una corte interna adibita prevalentemente a verde e camminamenti e si articola su otto scale autonome tutte dotate di ascensore.

Il complesso presenta struttura portante in muratura con intelaiatura armata realizzata su fondazioni a platea gettate in opera, prospetti misti parte intonacati e tinteggiati, parte in muratura faccia a vista e parte rivestita in materiali lapidei, solaio del piano autorimesse in lastre tralicciate prefabbricate, solai interpiano in pannelli prefabbricati in latero cemento e copertura a falde inclinate con sovrastante manto in tegole.

I beni oggetto della presente stima sono costituiti da:

Sub. 86) appartamento al piano terra, interno 8, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere e due aree cortilive ad uso esclusivo;

Sub. 149) autorimessa al piano interrato.

La distribuzione dei locali dell'appartamento è desumibile dalla visione del successivo stralcio planimetrico.



L'appartamento presenta le seguenti caratteristiche:

- pavimentazioni in piastrelle di ceramica;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati con presenza di rivestimenti ceramici nell'angolo cottura e nel bagno;
- porte interne in legno;
- finestrature con telai in legno e vetri termici ed oscuranti esterni tramite persiane ad ante in

legno;

- sanitari in ceramica con rubinetteria mono comando;
- impianto elettrico del tipo sottotraccia dotato di salvavita, con punti presa, punti luce, deviatori, interruttori, ecc... per una comoda fruizione del bene;
- impianto di riscaldamento a pavimento, di tipo autonomo e funzionante a gas;
- impianto televisivo e videocitofonico;
- predisposizione per impianto di allarme e di condizionamento dell'aria¹¹.

L'autorimessa, accessibile tramite portone basculante in lamiera verniciata ad apertura manuale ed identificata in loco dal n. 23, presenta perimetrazioni in muratura tipo gasbeton e/o lastre prefabbricate, pavimentazione in cemento liscio e collegamento elettrico con presenza di un punto luce.

Al momento del sopralluogo i beni in esame si presentavano, complessivamente, in discrete condizioni di manutenzione ad eccezione della presenza di tracce di condensa e muffa interstiziale particolarmente accentuata nel soggiorno e nelle camere, laddove il fenomeno appare accompagnato anche dalla presenza di infiltrazioni di acqua meteorica.

A livello condominiale è stata rilevata la presenza di alcuni fenomeni infiltrativi a livello del piano interrato, con gravità variabile di scala in scala ed in base all'ubicazione. Inoltre, in alcuni pianerottoli è stata rilevata la presenza di umidità in corrispondenza delle finestre dei vani scala; anche in questo caso trattasi di fenomeno non generalizzato all'intero compendio ma specifico di talune porzioni.

A4.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo i beni erano occupati dai _____ e _____
in virtù di contratto di locazione dell'originaria durata di anni 4+4, con inizio dal _____

¹¹ Con la precisazione che eventuali apparecchi che esulano dalla mera predisposizione devono intendersi come di proprietà dei conduttori e pertanto non inclusi nella presente valutazione.

01.06.2014 e seconda scadenza fissata al 31.05.2022, con canone annuo pari ad €. 6.600,00 compreso 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 dà atto che in data 30.05.2022 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo 22053011540467152 - 000001 la comunicazione di risoluzione del suesposto contratto e pertanto i beni sono da considerarsi come occupati senza titolo. 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 il Lotto A4	€.	825,00
---	----	--------

A4.4 Confini, parti comuni e situazione condominiale

L'appartamento confina con corte interna, parti comuni e via Machiavelli; salvo se altri.

L'autorimessa confina con altre ragioni di cui al Sub. 148 della Part. 253 del Fg. 142, corsia comune, altre ragioni di cui al Sub. 118 della Part. 253 del Fg. 142 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.

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 è in possesso di titolo esecutivo per l'ammontare di €. 40.525,91 derivanti non solo dai beni costituenti il presente Lotto ma anche da tutte le altre u.i. di proprietà della fallita e pertanto ha presentato istanza di insinuazione al passivo della presente Procedura, con la precisazione che non sono state fornite informazioni di dettaglio

circa l'incidenza di tale debito rispetto al presente lotto.

A4.5 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 ¹²

A4.6 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:

- **Permesso di costruire n. 446/2006**, Prot. n. 17067/2006 del 30/03/2006 per la *“costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente”*;
- **Permesso di costruire n. 1774/2008**, Prot. n. 51949/2008 del 29/10/2008 per la *“costruzione di cabina Enel”*;
- **Denuncia inizio attività n. 987/2009**, Prot. n. 34426/2009 del 09/07/2009 per *“decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente”*;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 197/2010**, Prot. n. 9089/2010 del 22/02/2010 – parziale relativa al Sub. 2;
- **Permesso di costruire n. 221/2010**, Prot. n. 10225/2010 del 27/02/2010 per *“variante alla*

¹² Con la precisazione che alla Società *SI.RI. S.r.l.* gli immobili erano pervenuti:

- in parte per atto di compravendita del 01.07.1997 a ministero del Notaio Rocca Mauro, Rep. n. 82981, trascritto in data 23.07.1997 ai nn. 14413/9772 da potere di
- in parte per atto di compravendita del 29.06.1998 a ministero del Notaio Rocca Mauro, Rep. n. 85392, trascritto in data 27.07.1998 ai nn. 15306/9888 da potere di

- dia n. 987/2009 (per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006) e var. 45/2010 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente per intervento di costruzione di marciapiede stradale”;*
- **Denuncia inizio attività n. 1012/2010**, Prot. n. 36622/2010 del 21/07/2010 per *“variante alla dia n. 987/2009 (quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006) e var. 45/2010, 221/2010 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente relativamente agli interni 1 e 6)”;*
 - **Denuncia inizio attività n. 1427/2010**, Prot. n. 47713/2010 del 07/10/2010 per *“variante al perm. costr. n. 1774/2008 per costruzione di cabina enel”;*
 - **Conformità edilizia e agibilità n. 557/2011**, Prot. n. 15545/2011 del 21/04/2011 relativa a cabina Enel;
 - **Denuncia inizio attività n. 584/2011**, Prot. n. 16440/2011 del 29/04/2011 per *“variante alla dia n. 987/2009 (quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006) e var. 45/2010, 221/2010, 1012/2010 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente”;*
 - **SCIA n. 1228/2011**, Prot. n. 29823/2011 del 13/08/2011 per *“variante alla dia n. 987/2009 (quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006) e var. 45/2010, 221/2010, 1012/2010, 584/2011 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente”;*
 - **SCIA n. 1822/2011**, Prot. n. 45153/2011 del 15/12/2011 per *“variante alla dia n. 987/2009 (quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006) e var. 45/2010, 221/2010, 1012/2010, 584/2011 1228/2011 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente”;*
 - **Conformità edilizia e agibilità n. 1850/2011**, Prot. n. 45617/2011 del 21/12/2011 – parziale

- relativa ai Sub. 27, 28, 29, 30, 32, 70, 73, 81, 114, 115, 118, 119, 48, 51, 89, 121, 53, 54, 55, 100, 104, 108, 126, 127, 129 e 131;
- **SCIA n. 1869/2011**, Prot. n. 45918/2011 del 22/12/2011 per *“variante alla dia n. 987/2009 (quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006) e var. 45/2010, 221/2010, 1012/2010, 584/2011, 1228/2011, 1822/2011 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente”*;
 - **Conformità edilizia e agibilità n. 1892/2011**, Prot. n. 46160/2011 del 24/12/2011 – parziale relativa ai Sub. 253, 69, 133, 135 e 124;
 - **SCIA n. 1905/2011**, Prot. n. 46614/2011 del 29/12/2011 per *“variante alla dia n. 987/2009 (quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006) e var. 45/2010, 221/2010, 1012/2010, 584/2011, 1228/2011, 1822/2011, 1869/2011 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente”*;
 - **Conformità edilizia e agibilità n. 28/2012**, Prot. n. 799/2012 del 11/01/2012 – parziale relativa ai Sub. 31 e 145;
 - **SCIA n. 377/2012**, Prot. n. 11286/2012 del 28/03/2012 per *“variante alla dia n. 987/2009 per nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti”*;
 - **Conformità edilizia e agibilità n. 413/2012**, Prot. n. 12102/2012 del 04/04/2012 – parziale relativa al Sub. 33;
 - **Conformità edilizia e agibilità n. 490/2012**, Prot. n. 13387/2012 del 16/04/2012 – parziale relativa ai Sub. 150, 137, 153, 77 e 148;
 - **SCIA n. 852/2012**, Prot. N. 22914/2012 del 29/06/2012 per *“variante alla dia n. 987/2009 nuova denuncia per decorrenza dei termini permesso di costruire n. 446/2006 per costruzione*

di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti”;

- **Conformità edilizia e agibilità n. 898/2012**, Prot. n. 23954/2012 del 06/07/2012 – parziale relativa ai Sub. 155, 156, 158, 161, 50 e 78;
- **SCIA n. 899/2012**, Prot. n. 26272/2012 del 23/07/2012 per *“variante alla dia n. 987/2009 per nuova denuncia per decorrenza dei termini permesso di costruire n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti”;*
- **Conformità edilizia e agibilità n. 900/2012**, Prot. n. 26702/2012 del 25/07/2012 – parziale relativa al Sub. 52;
- **SCIA n. 2452/2012**, Prot. n. 48644/2012 del 17/12/2012 per *“decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti”;*
- **Conformità edilizia e agibilità n. 2473/2012**, Prot. n. 49375/2012 del 20/02/2013 – parziale relativa ai Sub. 116, 162, 165 e 106;
- **SCIA n. 129/2013**, Prot. n. 6179/2013 del 29/01/2013 per *“variante alla nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini scia n. 2452/2012 in variante alla dia n. 987/2009 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti”;*
- **SCIA n. 242/2013**, Prot. n. 10306/2013 del 16/02/2013 per *“variante alla scia n. 2452/2012 per nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione*

di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti”;

- **Conformità edilizia e agibilità n. 255/2013**, Prot. n. 10834/2013 del 20/02/2013 – parziale relativa ai Sub. 168, 171, 172, 175 e 176;
- **SCIA n. 1314/2013**, Prot. n. 39009/2013 del 24/07/2013 per *“variante alla scia n. 2452/2012 (nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009: quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006) per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti”;*
- **Conformità edilizia e agibilità n. 1746/2013**, Prot. n. 49661/2013 del 03/10/2013 – parziale relativa ai Sub. 178 e 179;
- **SCIA n. 1846/2013**, Prot. n. 52826/2013 del 21/10/2013 per *“variante alla scia n. 2452/2012 (quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009: completamento opere al p.d.c. n. 446/2006 e successive varianti) per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente - (negozio n. 1 piano terra)”;*
- **SCIA n. 1973/2013**, Prot. n. 56717/2013 del 11/11/2013 per *“variante alla scia n. 2452/2012 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti - (trasformazione da negozio a pubblico esercizio - take-away - ristorante, bar - piano terra)”;*
- **Conformità edilizia e agibilità n. 1981/2013**, Prot. n. 56809/2013 del 12/11/2013 – parziale relativa al Sub. 136;

- **SCIA n. 720/2014**, Prot. n. 14380/2014 del 21/03/2014 per *“variante alla scia n. 2452/2012 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti”*;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 916/2014**, Prot. n. 19339/2014 del 16/04/2014 – parziale relativa ai Sub. 202, 201, 151, 105, 200, 198, 149, 188, 189, 192, 195, 196, 86, 92, 177, 18 e 186;
- **SCIA n. 1018/2014**, Prot. n. 22464/2014 del 06/05/2014 per *“variante alla scia n. 2452/2012 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti - (appartamenti a2 - c2 - e4 - g7 e garage)”*;
- **SCIA n. 1084/2014**, Prot. n. 24034/2014 del 15/05/2014 per *“variante alla scia n. 2452/2012 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti”*;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 1085/2014**, Prot. n. 24029/2014 del 17/05/2014 – parziale relativa ai Sub. 98, 96, 94, 132, 209, 211, 204, 207;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 1162/2014**, Prot. n. 26343/2014 del 31/05/2014 – parziale relativa ai Sub. 230, 225, 199, 194, 219, 218, 217, 223, 227, 221, 214 e 216;
- **SCIA n. 1476/2014**, Prot. n. 35414/2014 del 21/07/2014 per *“variante alla scia n. 2452/2012 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 quale*

nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti - (appartamenti d6, d9, f2, f3, f7 e garage)”

- **Conformità edilizia e agibilità n. 1478/2014**, Prot. n. 35758/2014 del 22/07/2014 – parziale relativa ai Sub. 226, 103, 49, 224, 160, 210, 237, 238, 239, 236, 235 e 232;
- **SCIA n. 1769/2014**, Prot. n. 44597/2014 del 19/09/2014 per *“variante alla scia n. 2452/2012 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti - (appartamenti b2 - e8)”*;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 1954/2014**, Prot. n. 51631/2014 del 22/10/2014 – parziale relativa ai Sub. 56 e 241;
- **SCIA n. 2035/2014**, Prot. n. 55192/2014 del 06/11/2014 per *“variante alla scia n. 2452/2012 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti - (appartamento a6 - piano terzo)”*;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 2361/2014**, Prot. n. 66328/2014 del 31/12/2014 – parziale relativa ai Sub. 245, 243 e 234;
- **SCIA n. 2362/2014**, Prot. n. 66291/2014 del 31/12/2014 per *“variante alla scia n. 2452/2012 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti - (appartamenti c6 e g6)”*;

- **Conformità edilizia e agibilità n. 185/2015**, Prot. n. 6350/2015 del 13/02/2015 – parziale relativa ai Sub. 231, 99, 191 e 247;
- **SCIA n. 186/2015**, Prot. n. 6357/2015 del 13/02/2015 per *“variante alla scia n. 2452/2012 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti - (piano primo - scala b)”*;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 325/2015**, Prot. n. 10505/2015 del 09/03/2015 – parziale relativa ai Sub. 252, 253, 197, 249 e 250;
- **SCIA n. 595/2015**, Prot. n. 18765/2015 del 29/04/2015 per *“variante alla scia n. 186/2015 quale variante alla scia n. 2452/2012 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti - (piano secondo - scala b)”*;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 596/2015**, Prot. n. 18770/2015 del 29/04/2015 – parziale relativa ai Sub. 57 e 254;
- **SCIA n. 795/2015**, Prot. n. 26516/2015 del 10/06/2015 per *“variante alla scia n. 2362/2014 quale variante alla scia n. 2452/2012 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti - (appartamenti f1 ex f2) - (piano terra)”*;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 845/2015**, Prot. n. 28192/2015 del 18/06/2015 – parziale relativa al Sub. 164;

- **SCIA n. 920/2015**, Prot. n. 30448/2015 del 30/06/2015 per *“variante alla scia n. 2452/2012 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti - (scala b - piano terzo - interno 5)”*;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 1020/2015**, Prot. n. 33001/2015 del 15/07/2015 – parziale relativa al Sub. 246;
- **SCIA n. 1668/2015**, Prot. n. 57083/2015 del 20/11/2015 per *“variante alla scia n. 2452/2012 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al perm. costr. n. 446/2006 per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive varianti - (garage g5 e g6 - rampa 2 - piano interrato)”*;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 1670/2015**, Prot. n. 57346/2015 del 21/11/2015 – parziale relativa ai Sub. 139 e 255;
- **SCIA n. 1262/2017**, Prot. n. 48557/2017 del 16/09/2017 per *“variante alla scia n. 2452/2012 (quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 e permesso di costruire n. 446/2006): costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente”*;
- **Conformità edilizia e agibilità n. 1413/2017**, Prot. n. 53693/2017 del 12/10/2017 – parziale relativa ai Sub. 206 e 256;
- **SCIA n. 56/2018**, Prot. n. 3287/2018 del 20/01/2018 per *“opere di completamento per decadenza termini e variante alla scia n. 1262/2017 e alla scia n. 2452/2012 (quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 e permesso di costruire n. 446/2006): costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di*

fabbricato esistente”;

- **Conformità edilizia e agibilità n. 112/2018**, Prot. n. 6685/2018 del 03/02/2018 – parziale relativa ai Sub. 205 e 208;
- **SCIA n. 1418/2019**, Prot. n. 60585/2019 del 30/10/2019 per *“variante alla scia 56/2018 quale opere di completamento per decadenza termini e variante alla scia n. 1262/2017 e alla scia n. 2452/2012 (quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 e permesso di costruire n. 446/2006): costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente”;*
- **Conformità edilizia e agibilità n. 1617/2019**, Prot. n. 68034/2019 del 05/12/2019 – parziale relativa al Sub. 260;
- **SCIA n. 387/2020**, Prot. n. 20265/2020 del 16/04/2020 per *“variante alla scia n. 56/2018 per opere di completamento per decadenza termini e variante alla scia n. 1262/2017 e alla scia n. 2452/2012 (quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 e permesso di costruire n. 446/2006): costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente”;*
- **Conformità edilizia e agibilità n. 620/2020**, Prot. n. 32699/2020 del 18/06/2020 – parziale relativa ai Sub. 203 e 262;
- **SCIA n. 1204/2020**, Prot. n. 63030/2020 del 09/11/2020 per *“variante alla scia n. 1262/2017 per opere di completamento e variante alla precedente scia n. 2452/2012 [quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 (quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini al p.d.c. n. 446/2006)] per costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente e successive pratiche edilizie - piano interrato”;*
- **CILA n. 1348/2020**, Prot. n. 70487/2020 del 14/12/2020 per *“trasformazione di finestra in*

porta finestra sul prospetto nord al piano terra di pubblico esercizio”;

- **Conformità edilizia e agibilità n. 1367/2020**, Prot. n. 69550/2020 del 10/12/2020 – parziale relativa ai Sub. 244, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269 e 270;
- **SCIA n. 770/2021**, Prot. n. 31149/2021 del 18/05/2021 per *“opere di completamento e variante alla scia 1418/2019 e scia 56/2018 quale opere di completamento per decadenza termini e variante alla scia n. 1262/2017 e alla scia n. 2452/2012 (quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 e permesso di costruire n. 446/2006): costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente”;*
- **SCIA n. 1674/2021**, Prot. n. 65575/2021 del 27/10/2021 per *“variante alla scia n. 1262/2017 e alla scia n. 2452/2012 (quale nuova denuncia per decadenza/decorrenza dei termini della dia n. 987/2009 e permesso di costruire n. 446/2006): costruzione di edificio residenziale/commerciale previa demolizione di fabbricato esistente”;*
- **Conformità edilizia e agibilità n. 2046/2021**, Prot. n. 75640/2014 del 13/12/2021 – parziale relativa ai Sub. 258, 259, 190 e 261;
- **CILA n. 148/2023**, Prot. n. 9498/2023 del 09/02/2023 per *“cambio d'uso senza opere da abitazione ad ufficio al piano primo”.*

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

A4.7 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.

A4.8 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)
Appartamento	142	253	86	T	93,00
Autorimessa	142	253	149	S1	16,00

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.

A4.9 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:

- €. 1.900,00 / €. 2.000,00 al mq di superficie commerciale per l'abitazione;
- €. 950,00 / €. 1.000,00 al mq di superficie commerciale per l'autorimessa.

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
Appartamento	142	253	86	T	93,00	1.900,00 €	176.700,00 €
Autorimessa	142	253	149	S1	16,00	950,00 €	15.200,00 €
Valutazione parziale							191.900,00 €
VALUTAZIONE FINALE							192.000,00 €
