



I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

**Tribunale di Modena
Sezione Procedure Concorsuali**

**AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA CON MODALITÀ DI GARA TELEMATICA
SINCRONA MISTA
(D.M. 32/2015 ART. 2 LETTERA G) - (ART. 214 E SEGUENTI DEL CCII)**

Liquidazione Giudiziale n. 14/2026.

Giudice delegato: Dott.ssa Carolina Diquattro

Curatore: Dott. Francesco Bracco

Si dà pubblico avviso che nella procedura concorsuale in epigrafe, è stata disposta la vendita competitiva, con delega delle relative operazioni all'Istituto Vendite Giudiziarie per il Circondario del Tribunale di Modena, del complesso aziendale di seguito descritto:

Lotto Unico

Costituisce oggetto del lotto unico di vendita competitiva l'azienda di pertinenza della Debitrice, che comprende il complesso dei beni e dei rapporti giuridici organizzati per lo svolgimento dell'attività.

Il compendio oggetto di cessione ricomprende:

- a. i beni mobili strumentali di titolarità della Debitrice quali - a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo - impianti, macchinari, attrezzature, mobili, macchine per ufficio, come risultanti dall'Inventario dei beni redatto con il supporto dello stimatore nominato dalla curatela, che si allega al presente avviso di vendita (allegato A), con espressa esclusione dei cespiti individuati in Inventario ai n.ri: 33, 37, 38, 70, 95, 98, 99, 100, 101(in quanto di terzi);
- a. l'unità immobiliare costituita da fabbricato industriale da terra a tetto, con annessa area cortiliva esclusiva, composta da capannone artigianale su due piani fuori terra, con zona uffici e servizi, sulla cui copertura è installato un impianto fotovoltaico con potenza di circa 42 kWp, il tutto posto in Comune di Medolla (MO), Via Estensi n. 6. Dati Catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Medolla, **Foglio 18**, Mappali: **309 sub. 1 graffato con sub. 2**, Via Estensi n. 6, P. T-1, Cat. D/7, Rendita Euro 21.307
- b. autorizzazioni, utenze, licenze, attestazioni, certificazioni, tecnologie, informazioni, dati e, in genere, tutto quanto riguarda il patrimonio produttivo, organizzativo e commerciale solo se ed in quanto ancora esistenti, validi ed efficaci e solo se ed in quanto ne sia consentito il riconoscimento in favore (ovvero il subentro) dell'aggiudicatario in base alle vigenti disposizioni legislative, amministrative, contrattuali o di altra natura, restando inteso che nessuna garanzia al riguardo è prestata dalla Liquidazione giudiziale cedente e/o dai suoi organi. L'aggiudicatario avrà espressamente l'onere di "volturare" a suo nome tutte le autorizzazioni, utenze, licenze e quant'altro nel più breve termine ragionevolmente possibile;
- c. tutti i rapporti giuridici ed i contratti pendenti alla data di aggiudicazione, evidenziando che, con riferimento ad eventuali contratti di locazione, noleggio e leasing pendenti, l'aggiudicatario, in

Pag. 1



caso di subentro, risponderà unicamente dei debiti maturati a decorrere dalla data di aggiudicazione dell'azienda. La documentazione relativa ai contratti pendenti sarà consultabile previa richiesta da indirizzare esclusivamente al Curatore (e previa sottoscrizione di apposito accordo di riservatezza che verrà fornito dal Curatore);

- d. sono esclusi dal perimetro della cessione, tutti i debiti ed i crediti (anche derivanti da procedimenti giudiziari instaurati ed instaurandi) relativi all'azienda posta in vendita, che resteranno a carico della Liquidazione giudiziale, così come ogni azione recuperatoria, revocatoria o risarcitoria di pertinenza della massa e per la quale il Curatore è legittimato ad agire;
- e. è escluso il pagamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario mediante accollo di debiti.

L'immobile è libero.

Per una migliore descrizione degli immobili e per quanto riguarda la conformità catastale ed urbanistica degli stessi, si rimanda alla relazione di stima redatta dal Geom. Valerio De Maria datata 13 aprile 2026, che si allega al presente avviso sotto la lettera B) per formarne parte integrante e sostanziale.

L'attività è ad oggi cessata.

* * * * *

La vendita si svolgerà con modalità "Gara Telematica Sincrona Mista (D.M. 32/2015 art. 2 lettera g)" con inizio gara il giorno 23 ottobre 2026 alle ore 15.00, con rilanci minimi di Euro 5.000,00 (cinquemila/00)

STABILENDO LE SEGUENTI CONDIZIONI:

A) GARA TELEMATICA: la vendita competitiva del Lotto sopra indicato avverrà con modalità "Gara Telematica Sincrona Mista (D.M. 32/2015 art. 2 lettera g)" accessibile gratuitamente dal sito <https://ivgmodena.fallcoaste.it>.

B) PREZZO BASE: Il prezzo base di apertura della gara è fissato in Euro 1.721.793,00.

C) OFFERTA MINIMA: Si applica la disposizione dell'art. 216 comma 7 CCII che stabilisce l'efficacia dell'offerta anche se inferiore di non oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato e cioè di Euro 1.291.344,75.

D) VISIONE BENI: La richiesta di visione, deve pervenire all'Istituto Vendite Giudiziarie, tramite il servizio di prenotazione contenuto nella scheda pubblicitaria sui siti internet: www.ivgmodena.it e <https://ivgmodena.fallcoaste.it>.

E) OFFERTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO:

1 - Contenuto e presentazione dell'offerta

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto con le modalità oltre specificate, **ad un prezzo non inferiore al prezzo minimo sopra indicato.**

La gara si svolgerà nella modalità sincrona mista così come definita dall'art. 2 lettera g) del DM 32/2015, che prevede che i rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparando innanzi al soggetto delegato alle vendite nominato dal Tribunale.

Offerta telematica

L'offerta di acquisto telematica deve essere presentata, previo accesso al sito <https://ivgmodena.fallcoaste.it/>, selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta". Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo:

https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_Offerta_Telematica_vp1.1.pdf.

ATTENZIONE: Per concludere l'iter di invio dell'offerta telematica è necessario inviare un'e-mail PEC al Ministero all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, allegando il file dell'offerta criptata ed il file della ricevuta del bollo. L'invio di questa PEC deve essere fatto utilizzando l'indirizzo PEC del Presentatore, entro il termine del deposito dell'offerta oltre specificato (22 ottobre 2026 alle ore 12.00). La mail PEC di conferma di ricevimento dell'offerta (che viene inviata dal sistema Ministeriale in risposta alla presentazione di cui sopra e ricevuta nella PEC del presentatore) dà la certezza al Presentatore che l'offerta è stata correttamente depositata nei sistemi informatici del Ministero della Giustizia e che verrà inoltrata al gestore della vendita nei tempi prestabiliti.

Il sistema informatico del Ministero controlla pertanto la correttezza dei passaggi informatici effettuati, consegnando al Gestore della vendita nel giorno dell'asta solo le offerte correttamente compilate, circa 180/120 minuti prima dell'inizio di detta vendita.

Gli offerenti telematici partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito <https://ivgmodena.fallcoaste.it/>.

Gli ammessi alla gara riceveranno, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

Per ricevere assistenza, l'utente interessato a partecipare alla vendita telematica, potrà avvalersi dei seguenti mezzi di contatto:

- Help desk, attivo dal lunedì al giovedì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e dalle ore 14:30 alle ore 17:00, al numero: 059/847301- 03 – Cell.: 333/6835149
- E-mail: assistenzavenditetelematiche@ivgmodena.it

Sede: Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l., Viale Virgilio n. 42/F – 41123 Modena (previo appuntamento).



Offerta cartacea

Ogni offerente dovrà fare pervenire **in busta chiusa entro il termine per il deposito dell'offerta oltre specificato (22 ottobre 2026 alle ore 12.00)**, presso l'Istituto Vendite Giudiziarie sito in Modena Viale Virgilio 42/F, all'esterno della quale saranno annotati a cura del ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito:

Offerta irrevocabile d'acquisto in bollo da Euro 16,00, debitamente sottoscritta, formulata conformemente alla modulistica pubblicata sul sito internet www.ivgmodena.it oppure reperita presso l'Istituto Vendite Giudiziarie.

L'offerta potrà altresì pervenire a mezzo servizio postale o corriere, nel termine e all'indirizzo sopra indicati. In tali casi, al fine di garantire maggior segretezza, la busta chiusa contenente l'offerta e la documentazione di cui sopra dovrà riportare la data di svolgimento della gara e il nominativo del Curatore ed essere inserita in una ulteriore busta da recapitare all'Istituto Vendite Giudiziarie.

Ai fini della partecipazione alla gara, entro il termine sopra indicato, ciascun offerente dovrà far pervenire l'offerta di acquisto nonché la documentazione allegata.

Alle offerte, sia telematiche che cartacee, dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato Italiano e quello di Appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- la documentazione, attestante il versamento della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento); in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (visura camerale aggiornata all'attualità a non più di tre mesi o certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura notarile o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- qualora l'offerta venga formulata da presentatore non coincidente con l'offerente, copia dell'apposita procura (anche in copia per immagine) rilasciata dall'offerente al presentatore; la procura riporterà che lo stesso ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento e deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata a pena di esclusione;

- espressa indicazione di aver preso visione della perizia di stima e di conoscere lo stato di fatto e di diritto del lotto unico "Azienda" posto in vendita;
- espressa indicazione di aver preso visione del presente Avviso di vendita e di accettarne integralmente il contenuto, le condizioni e le modalità di vendita, con indicazione di manleva da qualsiasi responsabilità e/o onere per la Liquidazione giudiziale e gli organi della stessa.
-
- Copia del presente avviso di vendita con apposizione del timbro e della sigla o della firma in ogni pagina, e sottoscrizione per esteso nell'ultima pagina da parte della persona abilitata alla firma per espressa accettazione integrale del suo contenuto
-
- se l'offerta è formulata da più persone è indispensabile, pena il mancato accoglimento dell'offerta, allegare copia anche per immagine della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta. Detta procura dovrà riportare, a pena di esclusione, le rispettive quote dei diritti.
- Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è **irrevocabile**. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate da I.V.G. MODENA al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

2 - Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, tramite: bonifico bancario sul conto corrente Iban:

IT29R0538712905000002086878

codice BIC: BPMOIT22XXX

intestato a Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l.

Il bonifico, con causale "Liquidazione Giudiziale n. 14/2026 – versamento cauzione" dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il termine fissato per la presentazione delle offerte oltre specificato (22 ottobre 2026 alle ore 12.00).

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il deposito dell'offerta dovrà avvenire con le modalità sopra descritte, **entro il giorno 22 ottobre 2026 alle ore 12.00.**

Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

Qualora il giorno fissato per la vendita non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento della cauzione, l'offerta sarà considerata inammissibile.

IMPOSTA DI BOLLO: L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.¹

3. - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

Nel giorno e nell'orario stabiliti per l'esame delle offerte, **sia cartacee che telematiche**, l'I.V.G. MODENA, Commissionario della vendita e referente della procedura, procederà alla verifica della regolarità fiscale, della correttezza della compilazione dell'offerta o delle offerte pervenute, della allegazione e compilazione dei documenti richiesti e, a pena di efficacia delle offerte medesime, dell'allegazione delle contabili attestanti il pagamento della cauzione pari o superiore al 10% del prezzo indicato nella offerta.

Gli offerenti in modalità telematica interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale e dunque risultare "on line". Coloro che hanno presentato offerta cartacea devono invece presentarsi, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, presso il luogo di svolgimento della vendita, nel giorno e nell'orario sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti in modalità telematica alle operazioni di vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito <https://ivgmodena.fallcoaste.it/>, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c. l'offerta unica è senz'altro accolta se il valore della stessa è pari o superiore

¹ La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale. La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.

al prezzo minimo.

Nel caso di più offerte valide si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., a gara sulla base dell'offerta più alta. Essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità "sincrona mista", secondo la definizione di cui all'art. 2, c.1 lett. g) del D.M. 23/02/2015 n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Curatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Nel corso della gara, le offerte minime in aumento non dovranno essere inferiori ad **Euro 5.000,00**.

Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere il tempo massimo di tre (tre) minuti. La gara dovrà considerarsi chiusa quando saranno trascorsi 3 (tre) **MINUTI** dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Al termine della gara, I.V.G. MODENA procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale/relazione.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato I.V.G. MODENA, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva all'aggiudicazione stessa.

4- Trasferimento del bene

L'aggiudicatario dovrà versare, mediante bonifico bancario sul conto corrente indicato dalla procedura, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine di 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, termine non soggetto a sospensione feriale, ad eccezione dei casi richiamati nell'art. 216, comma 8, CCII, la cui applicazione dovrà essere espressamente richiesta in sede di offerta.

Si rammenta che il termine per il versamento del saldo prezzo è termine perentorio, come tale insuscettibile di proroghe ex art. 153 c.p.c. e che nel caso di inosservanza del termine trova applicazione la previsione di cui all'art. 587 c.p.c. con conseguente declaratoria di decadenza dall'aggiudicazione ed incameramento della cauzione a titolo di multa, salvo il diritto della procedura di richiedere il risarcimento dei danni cagionati dall'aggiudicatario per effetto del suo inadempimento.

Si precisa che il programma di liquidazione debitamente approvato dal Giudice Delegato alla procedura, ai sensi degli artt. 569 terzo comma terzo periodo, 574 primo comma secondo periodo, 585 e 587 primo comma secondo periodo, del c.p.c., richiamati nell'art. 216, comma 8, CCII, prevede che, all'esito dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario possa versare il saldo del prezzo in un numero massimo di 6 (sei) rate mensili costanti a far data dal rogito notarile condizionatamente alla presentazione di apposita fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari finanziari, per un importo pari ad almeno il 30% (trenta per cento) del prezzo di vendita.

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà con rogito notarile da compiersi entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, avanti a Notaio scelto insindacabilmente dalla Curatela, che preveda quanto disposto dal già citato art. 587 primo comma secondo periodo c.p.c., ossia la decadenza dall'aggiudicazione – qualora l'aggiudicatario dovesse optare per il versamento rateale – nel caso di mancato pagamento di una sola delle 6 (sei) rate previste, con contestuale incameramento a titolo di penale (da parte della Curatela) delle eventuali rate già pagate.

Oltre al prezzo di aggiudicazione saranno a carico dell'aggiudicatario i diritti soggetti ad IVA spettanti all'Istituto Vendite Giudiziarie, da calcolarsi sul prezzo di aggiudicazione, nella misura stabilita nella seguente tabella:

da euro	ad euro	euro/percentuale
0,00	10.000,00	750,00
10.000,01	30.000,00	1.500,00
30.000,01	50.000,00	2.000,00
50.000,01	100.000,00	3.500,00
100.000,01	200.000,00	4.500,00
200.000,01	300.000,00	6.000,00
300.000,01	700.000,00	10.000,00
700.000,01	1.000.000,00	13.000,00
1.000.000,01	oltre	1,5%;

nonchè oneri fiscali, imposte, onorari e spese di trasferimento, oltre ad eventuali spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Detti diritti dovranno essere versati entro venti giorni dalla data di aggiudicazione sul conto corrente Iban: IT66T0538712905000000642802 intestato Istituto Vendite Giudiziarie Srl.



L'operazione di cessione d'azienda è esclusa dal campo di applicazione IVA e soggetta ad imposta di registro in misura proporzionale.

F) GARANZIE: La vendita del complesso aziendale, avverrà in conformità a quanto previsto dagli artt. 214 e ss. del CCII ed a quanto stabilito nel presente Avviso di vendita.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione di prezzo, né attribuiranno il diritto alla risoluzione della vendita nei confronti della procedura concorsuale. I beni posti in vendita saranno alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza garanzia per i vizi o per mancanza di qualità della cosa (secondo la formula del "visto e piaciuto") e senza che la vendita possa essere in alcun modo impugnata per causa di lesione, con le seguenti precisazioni: le informazioni inerenti ai beni hanno funzione indicativa ed approssimativa e non ne costituiscono certificazione; le quantità riportate nella scheda del lotto sono meramente indicative, così come l'allegata documentazione fotografica.

Eventuali beni non rispondenti alle normative attualmente vigenti verranno considerati oggetto del contratto unicamente quali beni "da rottamare", con espressa esclusione di qualunque responsabilità della Procedura per l'ipotesi di utilizzo degli stessi da parte dell'acquirente. In particolare, per gli eventuali beni non conformi alle normative sulla sicurezza, è fatto obbligo all'aggiudicatario di procedere, a propria esclusiva cura, onere e rischio, alla loro messa a norma ovvero, nel caso in cui ciò non risulti possibile, al loro smaltimento nelle forme di legge.

la Procedura ed i suoi Organi non assumono alcuna garanzia, né responsabilità circa la conformità degli impianti e dei beni alle normative attualmente vigenti, anche di carattere ambientale. L'aggiudicatario si assume ogni rischio in ordine alla loro condizione giuridica e materiale e alla loro idoneità tecnica e funzionale, nonché al loro stato d'uso.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dell'azienda venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli derivati da eventuale necessità di adeguamento degli impianti, e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione della procedura, ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti), non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti, nei confronti della Procedura. Gli oneri, gli adempimenti e gli interventi, di qualsiasi genere, connessi all'eventuale necessità di adeguamento di macchinari e impianti alle normative di legge applicabili 9

resteranno a carico integrale ed esclusivo dell'aggiudicatario. Conseguentemente, la Liquidazione Giudiziale non presta alcuna garanzia, né assume alcuna responsabilità e/o impegno, in ordine all'esistenza, alla validità e/o alla volturabilità (o alla trasferibilità) di autorizzazioni necessarie all'esercizio dell'azienda, né circa la sussistenza, in capo all'aggiudicatario definitivo, di eventuali requisiti speciali per lo svolgimento dell'attività.

Allo stesso modo la procedura ed i suoi Organi, non prestano alcuna garanzia circa la conformità degli impianti e dei macchinari alle normative attualmente in vigore, anche con riferimento all'art.23 del D.



Lgs. n.81/2008, né circa il rispetto — quanto a tutti i beni inseriti nel perimetro aziendale, ivi compresi gli impianti, macchinari, le attrezzature, gli arredi e quant'altro — delle normative di carattere ambientale, sanitario, tecnico, amministrativo, edilizio e urbanistico, di sicurezza e salute sul lavoro. Tali circostanze dovranno essere verificate dagli offerenti.

Ciascun offerente, con la presentazione dell'offerta irrevocabile di acquisto, riconosce di aver preso visione di tutte le componenti del ramo di azienda, nonché della relativa perizia di stima e dell'inventario (come sopra indicati) e di avere verificato l'attitudine e l'idoneità allo svolgimento dell'attività che si prefigge e, per tale motivo, rinuncia sin d'ora, nei confronti della Procedura e dei suoi organi, a qualsiasi pretesa, eccezione, richiesta, contestazione in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità, consistenza, sussistenza dei beni oggetto della presente vendita e/o contestazione al riguardo, come pure ogni eventuale richiesta di danni o riduzione di prezzo.

L'aggiudicatario si impegna a sostenere ogni costo e/o onere necessario per il subentro delle utenze attive, liberando da ogni obbligazione la Procedura, senza che tale costo possa essere scomputato dal prezzo di vendita e senza che l'aggiudicatario possa pretendere il rimborso dalla Liquidazione giudiziale. In ogni caso, il mancato subentro nelle utenze e/o nei rapporti pendenti per qualsiasi motivo, non legittimerà l'aggiudicatario a invocare la risoluzione del contratto.

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

L'aggiudicatario/acquirente rinuncia, a seguito della presentazione della propria offerta, a sollevare qualsiasi eccezione di qualsivoglia natura, nonché ad esercitare qualunque azione o pretesa, a qualsiasi titolo, al risarcimento del danno o alla riduzione del prezzo di cessione, esonerando la Liquidazione giudiziale i suoi organi, ivi compresi i Coadiutori e gli stimatori, da qualsiasi responsabilità per eventuali difformità, vizi o minusvalenze dell'oggetto della vendita. Qualsiasi discordanza tra quanto indicato in Inventario e/o in perizia e l'effettiva consistenza fisica riscontrabile (o qualsiasi difformità sul piano delle caratteristiche e/o certificazioni dei beni e/o in relazione ai rapporti giuridici pendenti), non potrà essere oggetto di contestazione da parte dell'aggiudicatario/acquirente rinunciando, ora per allora, ad esercitare qualsivoglia azione o pretesa.

I contratti saranno trasferiti all'aggiudicatario senza alcuna garanzia di fruttuosità, di validità, efficacia, redditività, permanenza nel tempo e di potenzialità futura: anche in relazione a ciò, l'aggiudicatario rinuncia a sollevare eccezioni di qualsiasi natura e/o titolo, ad esercitare qualsiasi azione o finalizzata al risarcimento del danno o alla riduzione del prezzo di cessione.

G) La partecipazione alla vendita comporterà l'accettazione delle sopra estese condizioni e la manleva della procedura e del Curatore nonché dell'Istituto Vendite Giudiziarie da qualsiasi pretesa a seguito dell'acquisto dei beni.

H) PUBBLICITA': La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 216 comma 5 CCII, secondo le modalità:

- pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sul sito www.astagiudiziaria.com (sito ufficiale dell'Associazione Nazionale IVG);
- pubblicazione sul sito www.ivgmodena.it (sito ufficiale dell'IVG di Modena);
- pubblicazione sul sito www.ivgmodenafallcoaste.it (gestore della vendita telematica);



I S T I T U T O VENDITE GIUDIZIARIE

- pubblicazione dell'avviso di vendita per estratto sul Bollettino Ufficiale delle Vendite Giudiziarie.

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.
Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.lgs. n. 196/03.

Ulteriori informazioni sulla documentazione riguardante la società in liquidazione potranno essere richieste direttamente al Curatore Dott. Francesco Bracco tramite mail all'indirizzo francesco.bracco@mbblpro.it o indirizzo pec: lg14.2026modena@pecliquidazionigiudiziali.it, al quale potrà essere richiesta anche la visione della detta documentazione previa sottoscrizione di apposito accordo di riservatezza.

Maggiori informazioni e chiarimenti sulle modalità della vendita potranno essere forniti dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Modena Srl – Viale Virgilio, 42/F – 41123 Modena, Telefono: 059/847301 - e-mail: segreteria.mo@astagiudiziaria.com - orario: 8.30 – 13.00 e 14.00 – 17.30 dal lunedì al giovedì; il venerdì dalle ore 8.30 alle ore 13.00, pomeriggio chiuso.

Modena, 18 settembre 2026

Istituto Vendite Giudiziarie Srl
Il Direttore
Alex Manelli



Allegato A

TRIBUNALE DI MODENA - L.G. 14/2026 - TPM SISTEMI SRL		
INVENTARIO DEI BENI MOBILI E DELLE RIMANENZE DI MAGAZZINO RINVENUTI NELLO STABILIMENTO PRODUTTIVO DI MEDOLLA (MO), VIA ESTENSI N. 6		
ZONA INGRESSO UFFICI P.T.		
N.		VALORE
1	N. 2 POLTRONE ATTESA CON STRUTTURA IN METALLO E SEDUTA IN SIMILPELLE NERA	€ 60,00
2	LIBRERIA DA TERRA A FORMA DI ALBERO IN METALLO NERO	€ 15,00
3	PORTAOMBRELLI IN METALLO COLOR PANNA	€ 3,00
4	ESTINTORE A POLVERE DA 6 KG. CON PIANTANA	€ 5,00
5	VASO CIRCOLARE IN PVC MARRONE DI GRANDI DIMENSIONI CON PIANTA ARREDO	€ 125,00
SALETTA ATTESA P.T.		
N.	DESCRIZIONE	VALORE
6	MOBILETTO BASSO A 4 ANTE IN LEGNO LAMINATO CHIARO L. 180 CM. CIRCA H. 80 CM. CIRCA	€ 40,00
7	N. 5 SEDIE CON STRUTTURA IN METALLO E SEDUTA IN TESSUTO BLU	€ 25,00
8	TAVOLO OTTAGONALE CON BASE CENTRALE IN MARMO E METALLO E PIANO IN VETRO	€ 160,00
9	SCAFFALE IN LEGNO LAMINATO CHIARO CON RIPIANI, L. 80 CM. CIRCA H. 190 CM. CIRCA	€ 15,00
10	ATTACCAPANNI A STELO IN METALLO CHIARO	€ 8,00
CORRIDIO P.T.		
N.	DESCRIZIONE	VALORE
11	LETTORE PRESENZE DIGITALE MARCA ZUCCHETTI	€ 35,00
12	ESTINTORE A CO2 DA 2 KG. CON PIANTANA	€ 5,00
SPOGLIATOI P.T.		
N.	DESCRIZIONE	VALORE
13	N. 3 PANCHE SPOGLIATOIO CON STRUTTURA IN METALLO E SEDUTA IN DOGHE DI LEGNO L. 100 CM. CIRCA	€ 24,00
14	N. 3 ARMADIETTI SPOGLIATOIO A 3 SCOMPARTI DI COLORE GRIGIO/BLU H. 180 CM. CIRCA	€ 90,00
15	N. 2 ARMADIETTI SPOGLIATOIO A 1 SCOMPARTO DI COLORE GRIGIO/BLU H. 180 CM. CIRCA	€ 20,00
16	ARMADIETTO SPOGLIATOIO A 2 SCOMPARTI DI COLORE GRIGIO/BLU H. 180 CM. CIRCA	€ 20,00
17	ARMADIETTO SPOGLIATOIO A 2 SCOMPARTI DI COLORE GRIGIO/PANNA H. 180 CM. CIRCA	€ 20,00
18	ARMADIETTO SPOGLIATOIO A 3 SCOMPARTI DI COLORE GRIGIO/PANNA H. 180 CM. CIRCA	€ 30,00
UFFICIO PRODUZIONE P.T.		
N.	DESCRIZIONE	VALORE
19	TV SCHERMO PIATTO MARCA SHARP MODELLO AQUOS, COLLEGATO A PC DESKTOP ASSEMBLATO MARCA COOLER MASTER, CON TASTIERA E MOUSE	€ 130,00
20	BANCONE RECEPTION IN LEGNO LAMINATO CHIARO L. 160 CM. CIRCA H.100 CM. CIRCA	€ 25,00
21	N. 2 MOBILI ALTI A 8 ANTE IN LEGNO LAMINATO CHIARO L. 180 CM. CIRCA H. 300 CM. CIRCA	€ 160,00
22	PLOTTER MARCA HP, MODELLO DESIGNJET T790	€ 120,00
23	N. 3 ASTE PORTA DISEGNI MARCA ABC	€ 9,00
24	ATTACCAPANNI A STELO IN SIMILPELLE NERA	€ 8,00
25	PC DESKTOP ASSEMBLATO MARCA COOLER MASTER, CON MONITOR MARCA HP 24", ALTRO MONITOR MARCA FUJITSU 18", TASTIERA E MOUSE	€ 90,00
26	COMPOSIZIONE SCRIVANIA A 4 POSTAZIONI IN LEGNO LAMINATO CHIARO, DIMENSIONE COMPLESSIVA 400*160 CM. CIRCA, CON PANNELLI DIVISORI E CASSETTIERE INTEGRATE	€ 240,00
27	N. 4 SEDIE SU RUOTE CON BRACCIOLI E STRUTTURA IN METALLO, SEDUTA A RETE	€ 60,00
28	N. 4 TELEFONI A FILO MARCA SNOM	€ 12,00
29	PC DESKTOP MARCA HP MODELLO Z440 CON MONITOR MARCA HP 27", TASTIERA E MOUSE	€ 90,00



Allegato A

30	LETTORE CODICI A BARRE MARCA NETUM	€ 3,00
31	PC DESKTOP MARCA HP MODELLO Z230 CON MONITOR MARCA HP 24", TASTIERA E MOUSE	€ 90,00
32	PC DESKTOP MARCA DELL MODELLO PRECISION 3450 CON MONITOR MARCA DELL 27", TASTIERA E MOUSE	€ 90,00
33	FOTOCOPIATRICE MARCA DEVELOP, MODELLO INEO 300I	€ 120,00
34	TELEFONO CORDLESS MARCA SNOM	€ 3,00
35	SMARTPHONE MARCA SAMSUNG 128 GB	€ 20,00
CORRIDOIO UFFICI P.1		
N.	DESCRIZIONE	VALORE
36	ESTINTORE A CO2 DA 2 KG. CON PIANTANA	€ 5,00
UFFICIO "1" P.1		
N.	DESCRIZIONE	VALORE
37	PC ALL IN ONE MARCA HP ,CON TASTIERA E MOUSE	€ 70,00
38	STAMPANTE DA TAVOLO MARCA LEXMARK, MODELLO XM1342	€ 20,00
39	CALCOLATRICE DA TAVOLO MARCA SHARP, MODELLO EL-2607V	€ 6,00
40	TELEFONO A FILO MARCA SNOM	€ 3,00
41	SCRIVANIA IN LEGNO LAMINATO CHIARO CON STRUTTURA IN METALLO DIMENSIONI 180*90 CM. CIRCA, CON CASSETTIERA COORDINATA	€ 60,00
42	MOBILETTO BASSO A 4 ANTE IN LEGNO LAMINATO GRIGIO L. 180 CM. CIRCA H. 80 CM. CIRCA	€ 40,00
43	ATTACCAPANNI A STELO IN METALLO NERO	€ 8,00
44	MOBILE ALTO A 14 ANTE IN LEGNO LAMINATO GRIGIO L. 320 CM. CIRCA H. 270 CM. CIRCA	€ 280,00
45	SCALETTA A 3 GRADINI IN METALLO	€ 9,00
46	SEDIA DIREZIONALE SU RUOTE CON BRACCIOLI E STRUTTURA IN METALLO, SEDUTA A RETE	€ 25,00
47	SEDIA A SLITTA CON STRUTTURA IN METALLO E SEDUTA A RETE	€ 15,00
UFFICIO "2" P.1		
N.	DESCRIZIONE	VALORE
48	SCRIVANIA DIREZIONALE IN LEGNO LAMINATO CHIARO DIMENSIONI 200*90 CM. CIRCA, CON CASSETTIERA INTEGRATA	€ 80,00
49	MINI PC MARCA HP CON MONITOR MARCA LENOVO 24", ALTRO MONITOR MARCA ACER 24", TASTIERA E MOUSE	€ 90,00
50	TELEFONO A FILO MARCA SNOM	€ 3,00
51	STAMPANTE DA TAVOLO MARCA EPSON, MODELLO WF-4745	€ 10,00
52	N. 2 SEDIE CON STRUTTURA IN METALLO E SEDUTA IN SIMILPELLE NERA	€ 15,00
53	SEDIA DIREZIONALE SU RUOTE CON BRACCIOLI E STRUTTURA IN METALLO, SEDUTA IN SIMILPELLE NERA	€ 35,00
54	ATTACCAPANNI A STELO IN LEGNO COLORATO	€ 8,00
55	TAVOLO CIRCOLARE CON BASE A PIEDISTALLO E PIANO IN LAMINATO BIANCO	€ 35,00
56	N. 3 SEDIE IN PVC CON BASE A PIEDISTALLO E SEDUTA IN SIMILPELLE ROSSA	€ 45,00
57	MOBILETTO BASSO A 4 ANTE IN LEGNO LAMINATO SCURO L. 190 CM. CIRCA H. 80 CM. CIRCA	€ 40,00
58	BILANCIA DA TAVOLO CON TERMINALE MARCA ACCUREX, MODELLO RXT-60S, PORTATA MAX 60 KG.	€ 35,00
SALA RIUNIONI P.1		
N.	DESCRIZIONE	VALORE
59	TAVOLO RIUNIONI CON STRUTTURA IN METALLO E PIANO IN LEGNO LAMINATO SCURO DIMENSIONI 240*170 CM. CIRCA	€ 480,00
60	N. 11 POLTRONCINE SU RUOTE CON STRUTTURA IN METALLO E SEDUTA IN SIMILPELLE BEIGE	€ 275,00
61	MOBILETTO BASSO A 7 ANTE IN LEGNO LAMINATO SCURO L. 320 CM. CIRCA H. 80 CM. CIRCA	€ 70,00
62	MOBILETTO BASSO A 8 ANTE IN LEGNO LAMINATO SCURO L. 360 CM. CIRCA H. 80 CM. CIRCA	€ 80,00
63	TELEFONO A FILO MARCA SNOM	€ 3,00
64	VIDEOCAMERA PER CONFERENZE MARCA LOGITECH	€ 40,00

Allegato A

65	TV MAXI SCHERMO MARCA SAMSUNG	€ 115,00
66	ATTACCAPANNI A STELO IN LEGNO COLORATO	€ 8,00
67	PC PORTATILE MARCA HP, CON TASTIERA E MOUSE	€ 70,00
68	RILEGATRICE A SPIRALE MARCA GBC, MODELLO DOCUBIND P100	€ 6,00
UFFICIO "3" P.1		
N.	DESCRIZIONE	VALORE
69	SCRIVANIA IN LEGNO LAMINATO CHIARO CON STRUTTURA IN METALLO DIMENSIONI 180*80 CM. CIRCA, CON CASSETTIERA INTEGRATA	€ 60,00
70	PC ALL IN ONE MARCA HP, CON TASTIERA E MOUSE	€ 70,00
71	STAMPANTE DA TAVOLO MARCA LEXMARK, MODELLO XM1242	€ 10,00
72	SEDIA A SLITTA CON STRUTTURA IN METALLO E SEDUTA A RETE	€ 15,00
73	SEDIA A SLITTA CON STRUTTURA IN METALLO E SEDUTA IN SIMILPELLE NERA	€ 15,00
74	POLTRONCINA SU RUOTE CON STRUTTURA IN METALLO E SEDUTA IN SIMILPELLE BEIGE	€ 25,00
75	SEDIA SU RUOTE CON BRACCIOLI E STRUTTURA IN METALLO, SEDUTA A RETE	€ 25,00
76	ATTACCAPANNI A STELO IN SIMILPELLE NERA	€ 8,00
77	TELEFONO A FILO MARCA SNOM	€ 3,00
78	MOBILETTO PORTA STAMPANTE IN LEGNO LAMINATO CHIARO A 1 ANTA, L. 80 CM. H. 60 CM. CIRCA	€ 10,00
79	MOBILE ALTO A 8 ANTE IN LEGNO LAMINATO CHIARO L. 180 CM. CIRCA H. 270 CM. CIRCA	€ 160,00
80	MOBILE ALTO A 10 ANTE IN LEGNO LAMINATO CHIARO L. 220 CM. CIRCA H. 270 CM. CIRCA	€ 200,00
81	CALCOLATRICE DA TAVOLO MARCA OLIVETTI, MODELLO LOGOS 914T	€ 6,00
82	PC PORTATILE MARCA ASUS, MODELLO P2520L	€ 70,00
83	SMARTPHONE MARCA OPPO, MODELLO CPH2477	€ 20,00
SALA MENSA P.1		
N.	DESCRIZIONE	VALORE
84	N. 2 TAVOLI CON STRUTTURA IN METALLO E PIANO IN LAMINATO BIANCO DIMENSIONI CIRCA 100*160 CM.	€ 60,00
85	N. 6 SEDIE IN PVC CHIARO	€ 30,00
86	N. 6 SEDIE IN PVC SCURO	€ 30,00
87	FRIGO-CONGELATORE DOPPIA PORTA MARCA HOTPOINT ARISTON H. 150 CM. CIRCA	€ 35,00
88	CREDENZA A 4 ANTE E 4 CASSETTI IN LEGNO LAMINATO BIANCO, L. 240 CM. CIRCA H. 80 CM. CIRCA	€ 45,00
89	FORNO MICROONDE MARCA SAMSUNG	€ 15,00
90	SISTEMA AUDIO CON LETTORE IPOD MARCA PIONEER, MODELLO XW-NAW1-K	€ 10,00
91	SISTEMA KARAOKE MARCA CANTA TU, MODELLO D-428	€ 5,00
LOCALE CED P.1		
N.	DESCRIZIONE	VALORE
92	COMPRESSORE AD ARIA CARRELLATO DA 24 LT. MARCA BLACKSTONE	€ 9,00
93	GRUPPO DI CONTINUITA' MARCA EATON, MODELLO 9130	€ 35,00
94	ARMADIO RACK MARCA PROGRESS H. 200 CM. CIRCA, CONTENENTE APPARECCHIATURE PER RETE DATI E TELEFONIA E ACCESSORI D'USO	€ 290,00
95	SERVER RACK MARCA LENOVO	€ 230,00
96	PC DESKTOP ASSEMBLATO OBSOLETO, PC SERVER MARCA IBM OBSOLETO, MONITOR E VARIE APPARECCHIATURE ELETTRONICHE OBSOLETE A TERRA	€ -
ALL'INTERNO ED ALL'ESTERNO DEL CAPANNONE PRODUTTIVO		
N.	DESCRIZIONE	VALORE
97	AUTOVETTURA MARCA FIAT, MODELLO PANDA, TARGATA EM505KY, ALIMENTAZIONE GASOLIO, POTENZA 55 KW, IMMATRICOLATA 07/2012, COLORE BIANCO, EURO 5B, KM. ILLEGGIBILI SUL DISPLAY, CIRCA 200.000 KM., STATO DI CONSERVAZIONE E DI MANUTENZIONE GENERALE SCARSO, SCADENZA REVISIONE 05/2026	€ 2.400,00
~~98~~	~~AUTOVETTURA MARCA VOLKSWAGEN, MODELLO TIGUAN, TARGATA GL770ZW, IMMATRICOLATA 11/2022, COLORE GRIGIO SCURO, CHILOMETRAGGIO IGNOTO~~	~~€ 12.000,00~~
~~99~~	~~AUTOVETTURA MARCA VOLKSWAGEN, MODELLO TIGUAN, TARGATA GZ576MN, IMMATRICOLATA 04/2025, COLORE GRIGIO SCURO, CHILOMETRAGGIO IGNOTO~~	~~€ 23.000,00~~
~~100~~	~~AUTOVETTURA MARCA POLESTAR, MODELLO POLESTAR 2, TARGATA GP921FV, IMMATRICOLATA 06/2023, COLORE GRIGIO CHIARO, CHILOMETRAGGIO IGNOTO~~	~~€ 19.000,00~~

Allegato A

~~101~~	~~AUTOCARRO CASSONATO MARCA PEUGEOT, MODELLO BOXER, TARGATO GW925SB, IMMATRICOLATO 09/2024, COLORE BIANCO, CHILOMETRAGGIO IGNOTO~~	~~€ 16.500,00~~
102	SCAFFALATURA PORTAPALLET DI COLORE BLU CON BINARI DI SUPPORTO, COMPLESSIVAMENTE 8 CAMPATE, LARGHEZZA CAMPATA CIRCA 280 CM., PROFONDITA' 100 CM. CIRCA, ALTEZZA 550 CM. CIRCA	€ 400,00
103	SCAFFALATURA PORTAPALLET ZINCATA CON TRAVERSE GIALLE E BINARI DI SUPPORTO, COMPLESSIVAMENTE 11 CAMPATE, LARGHEZZA CAMPATA CIRCA 280 CM., PROFONDITA' 100 CM. CIRCA, ALTEZZA 550 CM. CIRCA	€ 550,00
104	SCAFFALATURA PORTAPALLET ZINCATA CON TRAVERSE GIALLE, 1 CAMPATA CON LARGHEZZA DI CIRCA 190 CM., PROFONDITA' 100 CM. CIRCA, ALTEZZA 550 CM. CIRCA	€ 30,00
105	MARCATORE A GETTO D'INCHIOSTRO MARCA EBS, MODELLO 6100 SE, N. SERIE P531538000-72524, CON RULLIERA E ACCESSORI D'USO	€ 900,00
106	TRAPANO FRESA A COLONNA, PRIVO DI TARGHETTA IDENTIFICATIVA	€ 150,00
107	BANCO DA LAVORO PICCOLO SU RUOTE CON STRUTTURA IN METALLO, CASSETTO E PIANO IN LEGNO	€ 25,00
108	PC DESKTOP ASSEMBLATO, CON MONITOR MARCA ACER 17", TASTIERA E MOUSE	€ 70,00
109	TELEFONO CORDLESS MARCA SNOM	€ 3,00
110	ETICHETTATRICE MARCA ZEBRA, MODELLO GK420T	€ 80,00
111	IMBUSTATRICE MARCA ICMAT, MODELLO SB300, ANNO 2007, MATRICOLA N. 555	€ 125,00
112	REGGIATRICE A BATTERIA MARCA COLUMBIA CON CARRELLO PORTAREGGIA	€ 75,00
113	N. 2 ARMADI METALLICI A 2 ANTE SCORREVOLI, L. 150 CM. CIRCA H. 200 CM. CIRCA	€ 20,00
114	TRANSPALLET PESATORE MARCA ISOLOAD CON STAMPANTE TERMICA INTEGRATA	€ 270,00
115	REGGIATRICE MANUALE CON CARRELLO PORTAREGGIA	€ 25,00
116	N. 2 BANCHI DA LAVORO SU RUOTE CON STRUTTURA IN METALLO E PIANO IN LEGNO, DIMENSIONI 80*140 CM. CIRCA	€ 100,00
117	TRAPANO A COLONNA MARCA SERRMAC, MODELLO 16/18, PRIVO DI TARGHETTA IDENTIFICATIVA	€ 150,00
118	CARRELLO ELEVATORE FRONTALE MARCA CESAB, MODELLO ECO/D 17, MATRICOLA 46641, PORTATA 1.500 KG., CON CARICABATTERIA	€ 1.600,00
119	COMMISSIONATORE MARCA BT, MODELLO OM, MATRICOLA 720589/2004, PORTATA 850 KG., CON CARICABATTERIA	€ 950,00
120	MACCHINA PER FORATURA-FILETTATURA-SVASATURA PALI DI SOSTEGNO ANTENNE, PRIVA DI TARGHETTA IDENTIFICATIVA, CON QUADRO DI COMANDO E ACCESSORI D'USO TRA CUI MARCATORE A GETTO D'INCHIOSTRO MARCA EBS, MODELLO 6200/16/0019	€ 2.400,00
121	BRACCIO A COLONNA MARCA ASPIRMIG, CON SALDATRICE MARCA WEMI MODELLO W5000C E ACCESSORI D'USO	€ 600,00
122	CARRELLO PORTABOMBOLE	€ 10,00
123	SEGA A NASTRO MARCA BIANCO, MODELLO 270 MANUALE, ANNO DI COSTRUZIONE 2001, MATRICOLA 13/007376	€ 80,00
124	BRACCIO A COLONNA MARCA ASPIRMIG, CON SALDATRICE MARCA FIORENTINI MODELLO P-100 E ACCESSORI D'USO	€ 600,00
125	BRACCIO A COLONNA MARCA ASPIRMIG, CON SALDATRICE MARCA LORCH MODELLO MICORMIG 400 E ACCESSORI D'USO	€ 850,00
126	TAGLIO AL PLASMA MARCA ELETTRON, MODELLO PLASMA 54, CON ACCESSORI D'USO	€ 270,00
127	BRACCIO A COLONNA MARCA ASPIRMIG, CON SALDATRICE MARCA WEMI MODELLO W4000C E ACCESSORI D'USO	€ 600,00
128	SCALA IN ALLUMINIO A 8 GRADINI	€ 24,00
129	BRACCIO A COLONNA MARCA ASPIRMIG, CON SALDATRICE MARCA WEMI MODELLO W3000C E ACCESSORI D'USO	€ 600,00
130	N. 2 SALDATRICI MARCA SELCO, MODELLO GENESIS 352 PME, OBSOLETE	€ -
131	BRACCIO A COLONNA MARCA ASPIRMIG, CON SALDATRICE MARCA WEMI MODELLO W5000C E ACCESSORI D'USO	€ 600,00
132	N. 5 CARRELLI OFFICINA A TRE RIPIANI CON ATTREZZATURE MINUTE DISASSORTITE	€ 100,00
133	CARRELLO PORTAUTENSILI MARCA BETA	€ 115,00
134	N. 2 RIVETTATRICI PNEUMATICHE MARCA FAR	€ 120,00
135	N. 2 TRAPANI A BASE MAGNETICA MARCA FEIN	€ 300,00
136	TRAPANO AVVITATORE A BATTERIA MARCA METABO	€ 15,00
137	SMERIGLIATRICE ASSIALE MARCA BOSCH	€ 40,00

Allegato A

138	PC DESKTOP ASSEMBLATO COOLER MASTER, CON MONITOR MARCA ELO, TASTIERA E MOUSE	€ 70,00
139	TRANSPALLET MANUALE MARCA NOVAMACH	€ 35,00
140	BRACCIO A COLONNA MARCA ASPIRMIG, CON SALDATRICE MARCA WEMI MODELLO W3000C E ACCESSORI D'USO	€ 600,00
141	BRACCIO A COLONNA MARCA ASPIRMIG, CON SALDATRICE MARCA WEMI MODELLO W4000C E ACCESSORI D'USO	€ 600,00
142	BRACCIO A COLONNA MARCA ASPIRMIG, CON SALDATRICE MARCA WEMI MODELLO W4000C E ACCESSORI D'USO	€ 600,00
143	TAGLIO AL PLASMA MARCA ELETTRO, MODELLO PLASMA 54, CON ACCESSORI D'USO	€ 270,00
144	N. 13 AVVOLGICAVO PROLUNGA, VARI MODELLI	€ 130,00
145	STEP IN ALLUMINIO MARCA MARCHETTI	€ 18,00
146	BRACCIO A COLONNA MARCA ASPIRMIG, CON SALDATRICE MARCA WEMI MODELLO W3000C E ACCESSORI D'USO	€ 600,00
147	BRACCIO A COLONNA MARCA ASPIRMIG, CON SALDATRICE MARCA WEMI MODELLO W3000C E ACCESSORI D'USO	€ 600,00
148	MACCHINA PIEGATUBI OBSOLETA MARCA BEMA, PRIVA DI TARGHETTA IDENTIFICATIVA	€ 150,00
149	CONTENITORE PORTA ROTTAMI RIBALTABILE MARCA SALL, MODELLO LT1000	€ 80,00
150	SALDATRICE MARCA SELCO, MODELLO GENESIS 352 PME, CON ACCESSORI D'USO	€ 450,00
151	SALDATRICE MARCA STEL, MODELLO TIG UP200H, CON ACCESSORI D'USO	€ 120,00
152	SCALA A 3 GRADINI IN ALLUMINIO MARCA MARCHETTI	€ 9,00
153	BRACCIO A COLONNA MARCA ASPIRMIG, CON SALDATRICE MARCA WEMI MODELLO W4000C E ACCESSORI D'USO	€ 600,00
154	TAGLIO AL PLASMA MARCA ELETTRO, MODELLO PLASMA 54, CON ACCESSORI D'USO	€ 270,00
155	N. 4 SMERIGLIATRICI ANGOLARI A FILO VARI MODELLI	€ 120,00
156	PRESSA IDRAULICA DA OFFICINA, PRIVA DI TARGHETTA IDENTIFICATIVA	€ 50,00
157	BRACCIO A COLONNA MARCA ASPIRMIG, CON SALDATRICE MARCA WECO MODELLO PIONEER PULSE 403MSR E ACCESSORI D'USO	€ 850,00
158	BRACCIO A COLONNA MARCA ASPIRMIG, CON SALDATRICE MARCA LORCH MODELLO MICORMIG 400 E ACCESSORI D'USO	€ 850,00
159	TRAPANO A FILO MARCA MAKITA	€ 15,00
160	TRAPANO A BASE MAGNETICA MARCA FEIN, MODELLO KBM65U	€ 150,00
161	CARRELLO OFFICINA A TRE RIPIANI CON ATTREZZATURE MINUTE DISASSORTITE	€ 20,00
162	RIVETTATRICE PNEUMATICA MARCA FAR	€ 60,00
163	BRACCIO A COLONNA MARCA ASPIRMIG, CON SALDATRICE MARCA LORCH MODELLO MICORMIG 400 E ACCESSORI D'USO	€ 850,00
164	PRESSA PNEUMATICA OBSOLETA PER PUNZONATURE, PRIVA DI TARGHETTA IDENTIFICATIVA	€ 5,00
165	TAVOLO PER SALDATURA MARCA SIGLER, DIMENSIONI 120*240 CM. CIRCA, CON KIT ACCESSORI	€ 1.350,00
166	TAVOLO PER SALDATURA MARCA SIGLER, DIMENSIONI 150*460 CM. CIRCA, CON KIT ACCESSORI	€ 2.650,00
167	PUNZONATRICE MARCA OMERA, MODELLO MULTIMATIC 13S, MATRICOLA 85117, OBSOLETA	€ 20,00
168	SCAFFALATURA CANTILEVER DI COLORE ROSSO, COMPLESSIVAMENTE 6 CAMPATE, LARGHEZZA CAMPATA CIRCA 180 CM., ALTEZZA 350 CM. CIRCA	€ 300,00
169	SCAFFALATURA CANTILEVER ZINCATA, COMPLESSIVAMENTE 5 CAMPATE, LARGHEZZA CAMPATA CIRCA 180 CM., ALTEZZA 500 CM. CIRCA	€ 250,00
170	SALDATRICE MARCA FRONIUS, MODELLO TRANSARC 500, CON ACCESSORI D'USO	€ 600,00
171	ISOLA ROBOTIZZATA DI SALDATURA MARCA ROBOTECH, TIPO RB IRS, MATRICOLA N. 011-12-05, ANNO DI COSTRUZIONE 2005, CON ROBOT PER SALDATURA AD ARCO MARCA KUKA, POSIZIONATORE DI SALDATURA MARCA AUTOMA, QUADRI DI COMANDO E ACCESSORI D'USO	€ 8.000,00
172	SCALA A 2 SFILI IN ALLUMINIO MARCA HAILO	€ 36,00
173	ISOLA ROBOTIZZATA DI SALDATURA MARCA ROBOTECH, TIPO RB001 / RB IRS, MATRICOLA N. 001-11-03, ANNO DI COSTRUZIONE 2003, CON ROBOT PER SALDATURA AD ARCO MARCA KUKA, QUADRI DI COMANDO E ACCESSORI D'USO	€ 6.000,00

Allegato A

174	SALDATRICE A FILO MARCA WEMI E ACCESSORI D'USO, PRIVA DI TARGHETTA IDENTIFICATIVA	€ 180,00
175	MATERIALE SEMILAVORATO DISASSORTITO (SACMI) CHE SI VALUTA COMPLESSIVAMENTE A CORPO A PESO DI FERRO, COMPRESI I CONTENITORI IN LAMIERA E LE CESTE IN RETE METALLICA CHE LO CONTENGONO	€ 5.200,00
176	SEGA A NASTRO MODELLO RAIM 22, PRIVO DI TARGHETTA IDENTIFICATIVA	€ 80,00
177	TRANSPALLET MANUALE DI COLORE GIALLO	€ 35,00
178	SPAZZATRICE A TERRA MARCA IPC GANSOW	€ 110,00
179	BANCO DI RISCONTRO IN GRANITO DIMENSIONI 100*160 CM. CIRCA, SU CUI POGGIANO ALTIMETRO DIGITALE MARCA TESA, MODELLO HITE 700 E TRUSCHINO DIGITALE A DOPPIA COLONNA MARCA MITUTOYO 0-1000 MM.	€ 1.200,00
180	SEGATRICE A NASTRO AUTOMATICA MARCA MEP, MODELLO SHARK 400 CNC FE S, CON RULLIERA E ACCESSORI D'USO	€ 300,00
181	SALDATRICE A FILO MARCA WEMI E ACCESSORI D'USO, PRIVA DI TARGHETTA IDENTIFICATIVA	€ 180,00
182	SEGATRICE A NASTRO SEMIAUTOMATICA MARCA MEP, MODELLO SHARK 332 SXI EVO, CON RULLIERA E ACCESSORI D'USO	€ 250,00
183	PUNZONATRICE MARCA COLOMBO, OBSOLETA	€ 20,00
184	SMERIGLIATRICE DOPPIA SU BASAMENTO MARCA NEBES	€ 90,00
185	TRAPANO MASCHIATRICE A FUSI MULTIPLI MARCA ROSA, OBSOLETA	€ 40,00
186	N. 2 CONTENITORI PORTA ROTTAMI RIBALTABILI, PRIVI DI TARGHETTA IDENTIFICATIVA	€ 80,00
187	TORNIO PARALLELO MARCA GORNATI, MODELLO LEGOOR 230, TARGHETTA IDENTIFICATIVA ILLEGGIBILE	€ 450,00
188	TRAPANO RADIALE MARCA WAGNER, TIPO PRC 60, ANNO 2008, MATRICOLA B50800223, CON ACCESSORI D'USO	€ 1.300,00
189	AFFILA PUNTE MARCA ACETI	€ 90,00
190	TRAPANO FRESA MARCA FAMUP, MODELLO TCS TC VS DA, MATRICOLA N. 5932 06 89, CON ACCESSORI D'USO	€ 400,00
191	TRAPANO A COLONNA MARCA FERVI, TIPO T040A, N. SERIE 2001, ANNO 2001, CON ACCESSORI D'USO	€ 180,00
192	TRAPANO A COLONNA MARCA SERRMAC, MODELLO RAG 20/22, MATRICOLA N. 981987, ANNO 1998, CON ACCESSORI D'USO	€ 180,00
193	TRANSPALLET MANUALE DI COLORE GIALLO, PORTATA 2.500 KG.	€ 35,00
194	CENTRO DI LAVORO VERTICALE MARCA HAAS, MODELLO MINIMILL HE, N. SERIE 1063403, ANNO 2007, CON ACCESSORI D'USO	€ 5.400,00
195	TRAPANO A COLONNA MARCA FERVI, MODELLO 0186, ANNO 2016, MATRICOLA N. 20331606, CON ACCESSORI D'USO	€ 120,00
196	LEVIGATRICE A NASTRO INCLINABILE MARCA FERVI, ARTICOLO 0691/400V, ANNO 2019, NASTRO 150*2000	€ 210,00
197	CENTRO DI LAVORO VERTICALE MARCA MORI SEIKI, MODELLO CV-500B, N. SERIE 423, ANNO 1998, CON ACCESSORI D'USO	€ 4.200,00
198	TRAPANO A COLONNA MARCA BIMAK, PRIVO DI TARGHETTA IDENTIFICATIVA	€ 120,00
199	N. 8 ESTINTORI A POLVERE DA 6 KG.	€ 40,00
200	N. 3 ESTINTORI A CO2 DA 2 KG.	€ 15,00
201	FILIERA ELETTRICA MARCA REMS, MODELLO AMIGO 2	€ 80,00
202	SCRIVANIA IN LEGNO LAMINATO BIANCO E SEDIA UFFICIO CON STRUTTURA IN METALLO E SEDUTA IN TESSUTO BLU	€ 15,00
203	PC DESKTOP ASSEMBLATO CON VIDEO MARCA FUJITSU, TASTIERA E MOUSE E GRUPPO DI CONTINUITA' MARCA APC	€ 70,00
204	STAMPANTE DA TAVOLO MARCA HP, MODELLO LASERJET P2055	€ 10,00
205	TELEFONO CORDLESS MARCA SNOM	€ 3,00
206	ARMADIO IN METALLO A 2 ANTE H. 180 CM. CIRCA	€ 10,00
207	COMPRESSORE ROTATIVO A PALETTE MARCA MATTEI, MODELLO ERC 511 H, ORE RILEVATE 19.287 CIRCA, N. SERIE JP7KYS, ANNO 2010, POTENZA 11 KW	€ 850,00
208	SERBATOIO VERTICALE PER ARIA COMPRESSA MARCA CO.INOX, CAPACITA' 500 LT., ANNO 2008, N. SERIE 5012	€ 40,00

Allegato A

209	ESSICATORE PER ARIA COMPRESSA MARCA HIROSS, MODELLO SGB018 230/1/50, ANNO 2002, N. SERIE 2380260002	€ 130,00
210	N. 2 SCAFFALATURE CANTILEVER ZINCATE CON COPERTURA, LARGHEZZA CIRCA 450 CM., ALTEZZA 550 CM. CIRCA	€ 300,00
211	SEGATRICE AUTOMATICA OBSOLETA MARCA ADIGE, MODELLO TT 640, ANNO 1992, MATRICOLA N. 92076415	€ 150,00
212	N. 4 FUSTI CONTENENTI PROBABILMENTE OLI O LUBRIFICANTI, DA SMALTIRE	€ -
213	CAMION A 3 ASSI TELONATO MARCA RENAULT, MODELLO MAGNUM 500, TARGATO ED989GX, ALIMENTAZIONE GASOLIO, POTENZA 368 KW, IMMATRICOLATO 11/2010, COLORE BIANCO, EURO 5, LUNGHEZZA 12 METRI, KM. ILLEGGIBILI SUL DISPLAY, CIRCA 1.100.000 KM., STATO DI CONSERVAZIONE E DI MANUTENZIONE GENERALE SCARSO, SCADENZA REVISIONE 12/2026	€ 8.700,00
214	CARTONI DA IMBALLO, BANCALI DI LEGNO E MATERIALE DI SCARTO GENERICO, DA SMALTIRE	€ -
215	RIMANENZE DI MAGAZZINO COMPOSTE DA MATERIE PRIME TRA CUI TUBOLARI, LAMIERE, ANGOLARI, RETE ELETTROSALDATA, OLTRE A SEMILAVORATI E PRODOTTI FINITI FRA CUI SOSTEGNI E ACCESSORI PER IL FISSAGGIO DI ANTENNE, BANCHI E MASCHERAGGI PER ASSEMBLAGGI DI FABBRICAZIONE ARTIGIANALE, STAMPI, IL TUTTO DISLOCATO ALLA RINFUSA IN CASSONI METALLICI, SU BANCALI, SU SCAFFALATURE OPPURE A TERRA; RIMANENZE CHE SI VALUTANO COMPLESSIVAMENTE A CORPO A PESO DI FERRO, COMPRESI I CONTENITORI IN LAMIERA E LE CESTE IN RETE METALLICA	€ 16.800,00
INVENTARIO DEI BENI RINVENUTI PRESSO LA DITTA MEDCAR SRL A SAN FELICE SUL PANARO (MO), VIA ALESSANDRO VOLTA N. 156		
N.	DESCRIZIONE	VALORE
216	BLOCCO BASAMENTO IN TRAVI DI FABBRICAZIONE ARTIGIANALE, DIMENSIONI D'INGOMBRO 7,4 MT. X 3,0 MT. CIRCA	€ 300,00
217	BLOCCO BASAMENTO IN TRAVI DI FABBRICAZIONE ARTIGIANALE, DIMENSIONI D'INGOMBRO 5,10 MT. X 3,0 MT. CIRCA	€ 300,00
218	BLOCCO BASAMENTO IN TRAVI DI FABBRICAZIONE ARTIGIANALE, DIMENSIONI D'INGOMBRO 6,7 MT. X 3,0 MT. CIRCA, DENOMINATO MASCHERA PESE	€ 150,00
219	SCAFFALATURA DI COLORE ROSSO CON RIPIANI, PRIVA DI CERTIFICAZIONE, LUNGHEZZA COMPLESSIVA 12 MT. CIRCA, H. 3,5 MT. CIRCA	€ 120,00
220	SCAFFALATURA DI COLORE BLU CON RIPIANI, PRIVA DI CERTIFICAZIONE, LUNGHEZZA COMPLESSIVA 6 MT. CIRCA, H. 5,0 MT. CIRCA	€ 90,00
	SOMMANO COMPLESSIVAMENTE <i>(AL NETTO DELLE VETTURE LEASING)</i>	~~€ 167.293,00~~

€ 96.793,00

TRIBUNALE ORDINARIO di Modena

SEZIONE PROCEDURE CONCURSUALI

Liquidazione Giudiziale n. 14/2026

TPM SISTEMI S.R.L.

Giudice Delegato: Dott. Carlo Bianconi

Curatore: Dott. Francesco Bracco

RELAZIONE DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

PARTE IN PROPRIETÀ E PARTE IN LEASING

RELAZIONE DI STIMA

INCARICO

Il sottoscritto Geom. Valerio De Maria, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri di Modena al n. 2402 e all'Albo dei Consulenti Tecnici e Periti presso il Tribunale di Modena, con studio a Castelvetro di Modena (MO) in Via Leopardi n. 3, veniva incaricato di identificare, descrivere e valutare il compendio immobiliare a uso produttivo posto nel Comune di Medolla (MO), Via Estensi n. 6, parte in proprietà della società in liquidazione giudiziale "TPM SISTEMI S.R.L." e parte concesso alla stessa in virtù di contratto di locazione finanziaria (leasing), il tutto di seguito meglio descritto e suddiviso in lotti.

Trattandosi di due porzioni immobiliari unite di fatto e funzionalmente collegate, nonchè per la promiscuità degli accessi, lo scrivente consiglia di procedere alla cessione dei beni in unico lotto.

SOPRALLUOGHI

Dopo aver effettuato i sopralluoghi del caso, eseguito indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Medolla (MO) ed ispezioni presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale – Territorio, il sottoscritto perito si è posto nelle condizioni di estendere la seguente relazione di stima.

Lo scrivente precisa che per la stesura dell'elaborato si è avvalso delle ispezioni ipotecarie, senza l'ausilio di certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c. attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

LOTTO A – Piena proprietà su porzione del fabbricato industriale posto in Comune di Medolla (MO), Via Estensi n. 6, con area esclusiva e zona uffici e servizi su due piani fuori terra.

DESCRIZIONE CATASTALE

La consistenza immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Medolla (MO) come segue:

Foglio 18 – Particella 309

Sub.	Indirizzo	Piano	Categ.	Cl.	Consist.	Rendita
1	Via Estensi n. 6	T-1	D/7	-	-	€ 21.307,30

Oltre alla particella 309 sub. 2 – area esclusiva del sub. 1, così come meglio specificato nell’elaborato planimetrico prot. n. MO0018516 presentato in data 08/03/2018.

Intestati catastali:

1. TPM SISTEMI S.R.L. (C.F. 03450170364) con sede in Medolla (MO); proprietà per 1/1.

PROVENIENZA

La consistenza immobiliare in esame è pervenuta alla società “TPM SISTEMI S.R.L.” in virtù delle seguenti compravendite, debitamente registrate e trascritte nei pubblici uffici:

- atto a ministero Notaio Paolo Vincenzi di Carpi in data 15/01/2014, Repertorio n. 269450, per la porzione ex mappale 62 sub. 12 (ora parte del mappale 309);
- atto a ministero Notaio Paolo Vincenzi di Carpi in data 15/01/2014, Repertorio n. 269451, per le porzioni ex mappale 62 subb. 13 e 14 e per la porzione ex

mappale 124 sub. 7 (ora parte del mappale 309);

- atto a ministero Notaio Paolo Vincenzi di Carpi in data 15/01/2014, Repertorio n. 269452, per la porzione ex mappale 62 sub. 11 (ora parte del mappale 309).

I vincoli e gli oneri afferenti agli immobili sono quelli citati e/o riportati nei suddetti atti di provenienza.

CONFINI

La consistenza in esame in un sol corpo confina con ragioni di cui alle particelle 307, 204, 206, 205 e 305 del foglio 18 di Medolla (MO), area comune, salvo se altri e più precisi confini.

DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

La porzione in esame è nella disponibilità della società “TPM SISTEMI S.R.L.”.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per questo capitolo, al fine di rispondere al quesito posto, è stata svolta presso gli Uffici Tecnici del Comune di appartenenza una ricerca indiziale e non sostanziale, non potendo il sottoscritto perito sostituirsi al debitore per regolarizzare le difformità eventualmente riscontrate, riferendo pertanto solamente gli elementi indiziali.

L'immobile a seguito degli eventi sismici di forte intensità del 20 e 29 maggio 2012 è stato ricostruito in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 170/2015 inoltrata il 28/11/2014 con prot. n. 24087 per intervento di demolizione e ricostruzione di fabbricato ad uso magazzino con struttura in c.a.p. e pannelli di tamponamento.
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività in variante alla SCIA n. 170/2015

assunta agli atti il 15/05/2018 con Prot. Generale 17340.

- Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità (CEA ordinaria) assunta agli atti il 07/06/2018 con Prot. Generale 21332.

Il consulente ha verificato la sostanziale corrispondenza tra le opere realizzate e i suddetti titoli abilitativi; eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa che il cortile sul fianco sud, attualmente recintato con barriera stradale e occupato con rimanenze ed attrezzature della società "TPM SISTEMI S.R.L.", ricomprende area di uso comune ai mappali 309, 307 e 126.

DESCRIZIONE PARTICOLARE E CONSISTENZA

La porzione di fabbricato ad uso produttivo è ricompresa nel comparto industriale artigianale al confine fra i Comuni modenesi di Medolla, San Prospero e Cavezzo, a breve distanza da servizi e nei pressi della Strada Statale n. 12 "Canaletto", rete viaria extraurbana di primaria importanza.

L'edificio ha una struttura prefabbricata in conglomerato cementizio armato; pilastri a ginocchio per il sostegno delle vie di corsa dei carriponte; tamponamenti con pannelli prefabbricati e finitura esterna in graniglia di marmo di colore bianco nella zona produttiva e grigio chiaro nel blocco uffici e servizi; copertura a shed con l'inserimento di lucernari apribili; manto in lamiera grecata; lattonerie in lamiera preverniciata.

Sulla copertura è installato impianto fotovoltaico con potenza di circa 42 kWp, sistema progettato per generare energia elettrica destinata principalmente all'autoconsumo dell'edificio stesso.

Il cortile perimetrale esclusivo è parzialmente recintato, con pavimentazione in

battuto di cemento o asfaltato; si evidenzia che le ridotte dimensioni degli spazi esterni sono insufficienti alla manovra degli autocarri e alla movimentazione delle merci.

Per la distribuzione interna dell'unità immobiliare si rimanda agli elaborati grafici in atti.

La porzione di capannone ha forma rettangolare ad un solo piano fuori terra (altezza sottotrave di circa 6,70 metri così come riportato sulla planimetria catastale), con al suo interno una zona uffici e servizi disposta su due livelli, tra loro collegati da scale metalliche a giorno.

Le finiture sono apprezzabili, considerata anche la recente epoca di costruzione, in discreto stato manutentivo e di conservazione.

La zona produttiva ha una pavimentazione in battuto di cemento liscio; portoni industriali a libro con porta pedonale; serramenti in alluminio verniciato con vetrocamera; impianto di illuminazione ordinaria e distribuzione forza motrice realizzato con canale esterne; riscaldamento a pavimento; impianto di allarme con videosorveglianza.

Si precisa che nel capannone è stata realizzata una vasca interrata per robot di saldatura.

La zona uffici e servizi ha una pavimentazione in gres porcellanato; rivestimenti dei bagni e dei locali di servizio al personale in piastrelle ceramiche; apparecchi igienico sanitari in vetrochina o similare; porte interne in legno tamburato; porte di collegamento tra la parte direzionale e la zona produttiva del tipo tagliafuoco; infissi in alluminio a taglio termico; pareti e soffitti tinteggiate al civile; controsoffittature ove presenti con l'inserimento di luci a basso consumo; impianti tecnologici generalmente sottotraccia; sistema di riscaldamento e raffrescamento con ventilconvettori; riscaldamento integrato con termoarredo negli spogliatoi e nei servizi igienici; acqua

calda sanitaria prodotta da pompa di calore.

Si precisa inoltre che la porzione in esame è collegata ad unità immobiliare in adiacenza distinta catastalmente dalla particella 307 sub. 1, sempre utilizzata dalla società “TPM SISTEMI S.R.L.”, ma soggetta a contratto di locazione finanziaria (leasing), meglio descritta al lotto B del presente elaborato peritale.

Le superfici commerciali della porzione immobiliare in questione, misurate in scala planimetrica secondo gli usi (1/2 di portico; 1/10 dell’area di pertinenza ad uso esclusivo;), comprensive delle pareti divisorie, dei muri interni e perimetrali per intero e delle murature a confine per metà, sono le seguenti:

- Porzione di capannone a piano terra con area esclusiva: circa 2.242 mq.
- Porzione ad uso uffici e servizi a piano terra e primo: circa 384 mq.

STIMA

Definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile da stimare, tenuto conto della destinazione e consistenza, appare opportuno usare il metodo sintetico comparativo, con indicazione del più probabile valore di mercato attraverso confronto con prezzi normali di compravendita verificatisi in zone limitrofe, noti o assunti con apposita informazione (borsini immobiliari, banca dati OMI), relativi a beni in condizioni simili o equiparabili.

Lo scrivente ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Si precisa inoltre che la valutazione ricomprende i sistemi di sollevamento e movimentazione carichi pesanti (gru a ponte – gru a bandiera – gru a colonna), nonché il sistema di aspirazione dei fumi di saldatura con bracci aspiranti e relativi accessori

d'uso.

Le misure sottoriportate sono puramente indicative per comporre un calcolo analitico.

Avremo pertanto:

- Porzione di capannone produttivo a piano terra con area esclusiva:
circa 2.242 mq. x € 600,00 = € 1.345.200,00
 - Porzione ad uso uffici e servizi a piano terra e primo:
circa 384 mq. x € 950,00 = € 364.800,00
- Sommano complessivamente € 1.710.000,00

Si adotta la riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 c.p.c.), per cui si avrà:

€ 1.710.000,00 – 5% = € 1.624.500,00

Valore di mercato del lotto A arrotondato in € 1.625.000,00

(Euro unmilione seicentoventicinquemila/00)

Tutto quanto sopra esposto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Castelvetro di Modena, 13 aprile 2026.

Il Tecnico

Geom. Valerio De Maria



A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'V' followed by a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.