

LOTTO A8 – Appartamento ed autorimessa in Carpi (Mo), via Muratori n. 15

A8.1 Identificazione catastale

Presso l'Agenzia del Territorio, i beni costituenti il Lotto A8 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 Piano 2	142	253	128	Cat.A/2	4	3 vani	Euro: 379,60
F	Proprieta' per 1/1	CARPI(MO) VIA NICCOLO' MACHIAVELLI n. 12 Piano S1	142	253	208	Cat.C/6	5	18 m2	Euro: 81,81

A8.2 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.

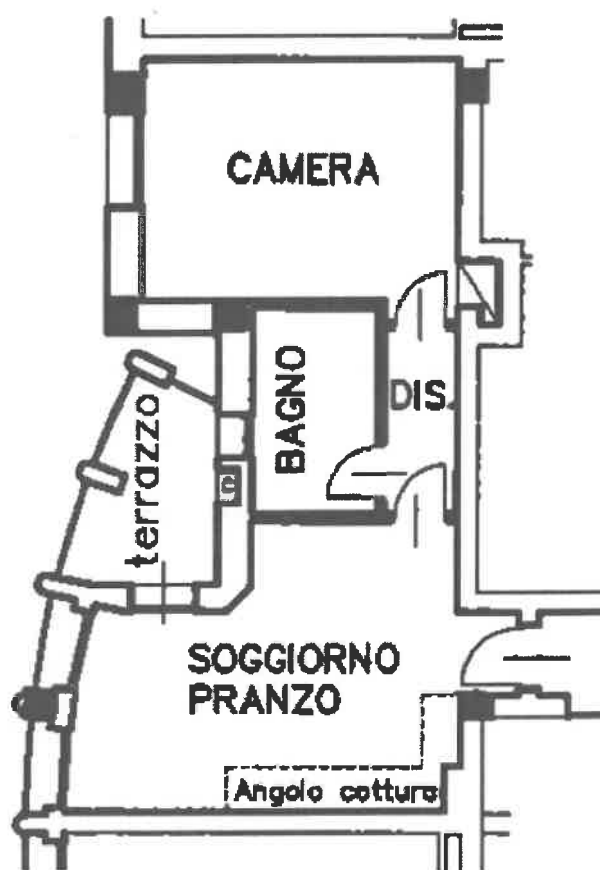
Il complesso presenta struttura portante in muratura con intelaiatura armata realizzata su fondazioni a platea gettate in opera, prospetti misti parte intonacati e tinteggiati, parte in muratura faccia a vista e parte rivestita in materiali lapidei, solaio del piano autorimesse in lastre tralicciate 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. 128) appartamento al piano secondo, interno 12, composto da soggiorno con angolo cottura, balcone, disimpegno, bagno e camera;

Sub. 208) 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 soggiorno e bagno ed in parquet di legno per disimpegno e camere;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati con presenza di rivestimenti ceramici 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'aria¹⁹.

L'autorimessa, accessibile tramite portone basculante in lamiera verniciata ad apertura manuale ed identificata in loco dal n. 15, 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.

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.

A8.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo i beni erano occupati dalla _____ in virtù di contratto di locazione dell'originaria durata di anni 4+4, con inizio dal 01.04.2019 e seconda scadenza fissata al 31.03.2027, con canone annuo pari ad €. 5.400,00 compreso Iva, da aggiornarsi a

¹⁹ 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.

partire dal secondo anno al 75% delle variazioni ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

A8.4 Confini, parti comuni e situazione condominiale

L'appartamento confina con vuoto su esterno, altre ragioni di cui ai Sub. 53 e 129 della Part. 253 del Fg. 142, vano scala comune ed altre ragioni di cui al Sub. 127 della Part. 253 del Fg. 142; salvo se altri.

L'autorimessa confina con residue ragioni della fallita, terrapieno su due lati 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.

A8.5 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

A8.6 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.*

²⁰ 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, 584/2011 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.

A8.7 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.

A8.8 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	128	2	55,00
Autorimessa	142	253	208	S1	22,00

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.

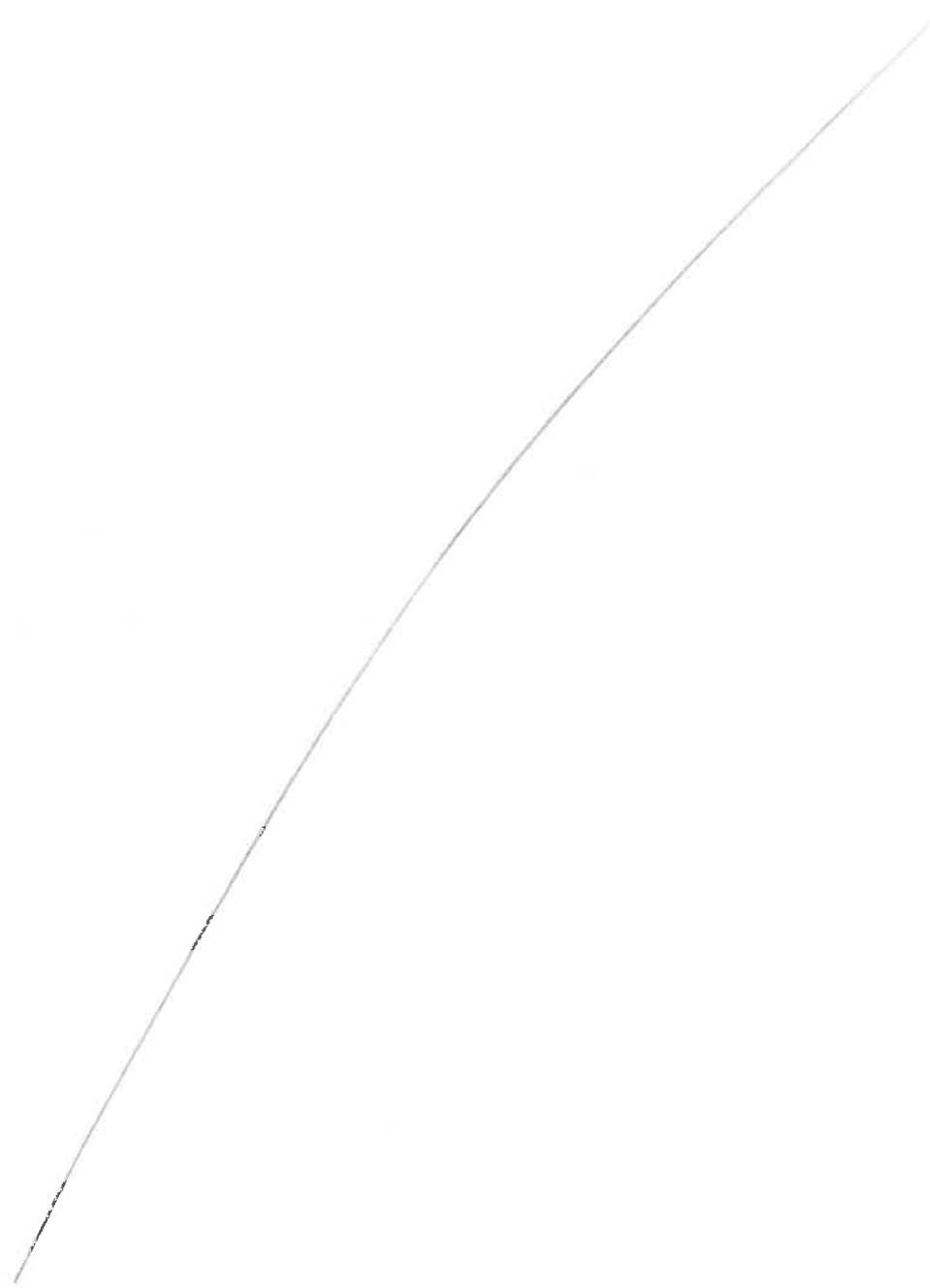
A8.9 Stima dei beni

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:

- €. 2.000,00 / €. 2.100,00 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	128	2	55,00	2.200,00 €	121.000,00 €
Autorimessa	142	253	208	S1	22,00	950,00 €	20.900,00 €
Valutazione parziale							141.900,00 €
VALUTAZIONE FINALE							142.000,00 €



LOTTO A9 – Locale commerciale ed autorimessa in Carpi (Mo), via Muratori n. 13/A

A9.1 Identificazione catastale

Presso l'Agenzia del Territorio, i beni costituenti il Lotto A9 risultano essere allibrati alla *i*
ed identificati come segue.

Cat.	Tit.	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Cons.	Rendita
F	Proprieta' per 1/1	CARPI(MO) VIA LUDOVICO ANTONIO MURATORI n. 13/A Piano T	142	253	136	Cat.C/1	12	84 m2	Euro: 1622,50
F	Proprieta' per 1/1	CARPI(MO) VIA NICCOLO` MACHIAVELLI n. 12 Piano S1	142	253	244	Cat.C/6	5	28 m2	Euro: 127,25

A9.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi di piena ed intera proprietà di autorimessa e locale commerciale attualmente adibito a ristorante, 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.

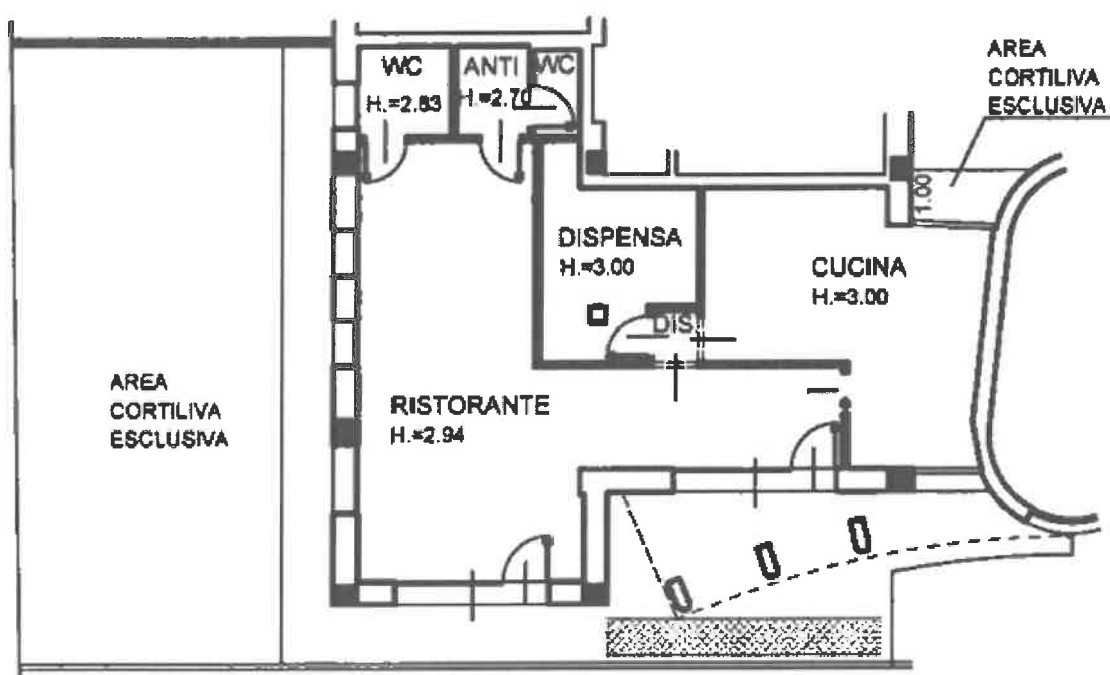
Il complesso presenta struttura portante in muratura con intelaiatura armata realizzata su fondazioni a platea gettate in opera, prospetti misti parte intonacati e tinteggiati, parte in muratura faccia a vista e parte rivestita in materiali lapidei, solaio del piano autorimesse in lastre tralicciate 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. 136) locale commerciale al piano terra, interno 12, composto da ristorante, cucina, dispensa, doppi servizi igienici e due aree cortilive esclusive;

Sub. 244) autorimessa al piano interrato.

La distribuzione dei locali del locale commerciale è desumibile dalla visione del successivo stralcio planimetrico.



Il locale commerciale presenta le seguenti caratteristiche:

- pavimentazioni in piastrelle di ceramica;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati con presenza di rivestimenti ceramici nei bagni e nella cucina;
- porte interne in legno e portoncino d'ingresso del tipo blindato;
- finestrature e vetrine con telai in legno e vetri termici; le sole finestre sul fronte nord sono dotate di 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 funzionante a gas;
- predisposizione per impianto di allarme e di condizionamento dell'aria.

L'autorimessa, accessibile tramite portone basculante in lamiera verniciata ad apertura manuale ed identificata in loco dal n. 13, 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.

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.

A9.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo i beni erano occupati dalla _____ in virtù di:

- locale commerciale) contratto di locazione della durata di anni 6, con inizio dal 10.10.2019 e prima scadenza fissata al 09.10.2025, fatta salva proroga di ulteriori anni 6 qualora non venga comunicata disdetta da una delle parti almeno sei mesi prima della suesposta scadenza. Il canone annuo ammonta ad €. 13.800,00 oltre all'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;
- autorimessa) senza alcun titolo opponibile alla procedura.

Per tali ragioni si procede alla determinazione di congruo canone di indennità occupazionale della sola autorimessa, 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 autorimessa	€.	110,00
---	----	--------

A9.4 Confini, parti comuni e situazione condominiale

Il locale commerciale confina con vuoto su esterno, altre ragioni di cui alla Part. 199 del Fg. 142, altre ragioni di cui al Sub. 135 della Part. 253 del Fg. 142, vano scala comune e via Muratori; salvo se altri.

L'autorimessa confina con residue ragioni della fallita su due lati, corsia comune 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.

A9.5 Provenienza

In base alla documentazione messa a disposizione dalla fallita, i beni in argomento sono

- **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.

A9.7 Conformità urbanistica e catastale

Il sopralluogo eseguito ha permesso di rilevare la mancanza di coincidenza dello stato di fatto, sia rispetto allo stato di diritto, sia rispetto alle planimetrie catastali, per la realizzazione, sul fronte nord dell'area cortiliva, di una struttura coperta in profilati metallici e vetrate utilizzata come ampliamento del ristorante.

Trattasi di struttura non regolarizzabile, anche poiché realizzata ad una distanza dal confine inferiore a quella prevista da leggi e regolamenti vigenti, che si ritiene essere stata realizzata dall'odierno conduttore in quanto a novembre 2020 il manufatto non era presente, come da

evidenza fotografica riportata nella pagina successiva (estratto *google streetview*).

Ai fini della presente relazione, si ritiene che il corretto approccio estimativo sia quello di valutare l'area cortiliva come tale e di non prevedere costi di remissione in pristino dello status quo ante poiché tali oneri si ritengono a carico dell'attuale conduttore; in ogni caso, a mero titolo prudenziale, verrà comunque applicata una svalutazione forfettaria al momento della stima.



A9.8 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)
Locale commerciale	142	253	136	T	99,00
Autorimessa	142	253	244	S1	31,00

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.

A9.9 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:

- €. 2.000,00 / €. 2.100,00 al mq di superficie commerciale per il locale commerciale;
- €. 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
Locale commerciale	142	253	136	T	99,00	2.000,00 €	198.000,00 €
Autorimessa	142	253	244	S1	31,00	800,00 €	24.800,00 €
Valutazione parziale							222.800,00 €
Svalutazione forfettaria per presenza difformità (-5% su Sub. 136)							-9.900,00 €
Valutazione parziale							212.900,00 €
VALUTAZIONE FINALE							213.000,00 €

LOTTO A11 – Appartamento ed autorimessa in Carpi (Mo), via Machiavelli n. 16

A11.1 Identificazione catastale

Presso l'Agenzia del Territorio, i beni costituenti il Lotto A11 risultano essere allibrati alla
d identificati come segue.

Cat.	Tit.	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Cons.	Rendita
F	Proprieta' per 1/1	CARPI(MO) VIA NICCOLO` MACHIARELLI n. 16 Interno 1 Piano T	142	253	164	Cat.A/2	4	2,5 vani	Euro: 316,33
F	Proprieta' per 1/1	CARPI(MO) VIA NICCOLO` MACHIARELLI n. 12 Piano S1	142	253	153	Cat.C/6	5	14 m2	Euro: 63,63

A11.2 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. 16, 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. 164) appartamento al piano terra, interno 1, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e due aree cortilive esclusive;

Sub. 153) 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 funzionante a gas;
- impianto televisivo e videocitofonico;
- predisposizione per impianto di allarme e di condizionamento dell'aria²⁴.

L'autorimessa, accessibile tramite portone basculante in lamiera verniciata ad apertura manuale ed identificata in loco dal n. 8, 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 un evidente fenomeno di umidità di risalita presente principalmente sulle pareti perimetrali di soggiorno e disimpegno che ha provocato un ammaloramento e distacco dell'intonaco, mediamente sino a circa 30 cm e oltre sopra la quota di pavimento.

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.

A11.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo i beni erano occupati dalla : in virtù di contratto di locazione dell'originaria durata di anni 4+4, con inizio dal 15.02.2018 e seconda scadenza

²⁴ 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 14.02.2026, con canone annuo pari ad €. 5.400,00 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.

A11.4 Confini, parti comuni e situazione condominiale

L'appartamento confina con cortile interno, via Machiavelli e vano scala comune; salvo se altri.

L'autorimessa confina con terrapieno, altre ragioni di cui al Sub. 29 della Part. 253 del Fg. 142, corsia comune, altre ragioni di cui al Sub. 263 della Part. 253 del Fg. 142; 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.

A11.5 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

²⁵ 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.

A11.6 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. n. 446/2006) e var. 45/2010, 221/2010 per costruzione di edificio residenziale/commerciale*

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

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.

A11.7 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.

A11.8 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	164	T	66,00
Autorimessa	142	253	153	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.

A11.9 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:

- €. 1.850,00 / €. 1.950,00 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	164	T	66,00	1.850,00 €	122.100,00 €
Autorimessa	142	253	153	S1	16,00	950,00 €	15.200,00 €
Valutazione parziale							137.300,00 €
VALUTAZIONE FINALE							137.000,00 €

LOTTO A12 – Appartamento ed autorimessa in Carpi (Mo), via Machiavelli n. 16

A12.1 Identificazione catastale

Presso l’Agenzia del Territorio, i beni costituenti il Lotto A12 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' MACHIAVELLI n. 16 Interno 5 Piano 2	142	253	160	Cat.A/2	4	4 vani	Euro: 506,13
F	Proprieta' per 1/1	CARPI(MO) VIA NICCOLO' MACHIAVELLI n. 16/A Piano S1	142	253	236	Cat.C/6	5	13 m2	Euro: 59,08

A12.2 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. 16, 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.

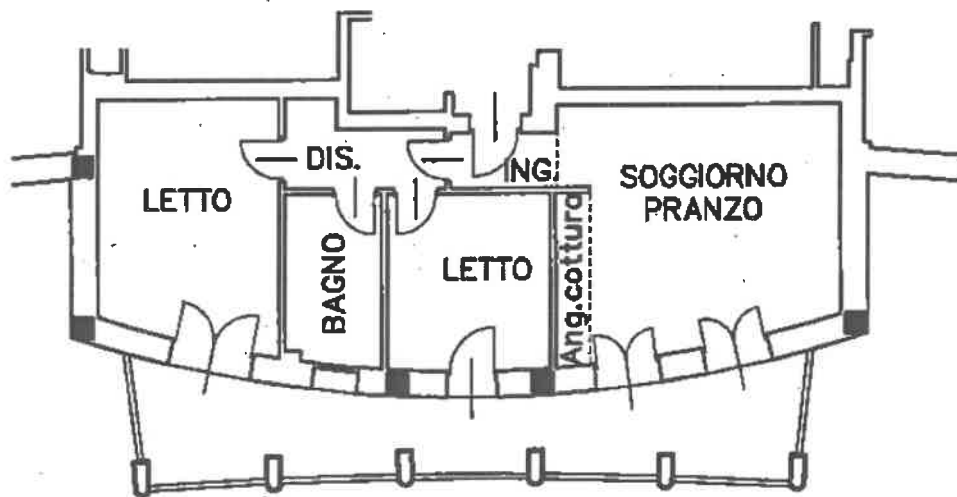
Il complesso presenta struttura portante in muratura con intelaiatura armata realizzata su fondazioni a platea gettate in opera, prospetti misti parte intonacati e tinteggiati, parte in muratura faccia a vista e parte rivestita in materiali lapidei, solaio del piano autorimesse in lastre tralicciate 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. 160) appartamento al piano secondo, interno 5, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno e balcone;

Sub. 236) 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;
- 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 tramite radiatori in

alluminio;

- impianto televisivo e videocitofonico;
- predisposizione per impianto di allarme e di condizionamento dell'aria²⁶.

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 manutenzione²⁷.

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.

A12.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo i beni erano occupati dal § in virtù di contratto di locazione dell'originaria durata di anni 4+4, con inizio dal 01.05.2018 e seconda scadenza fissata al 30.04.2026, 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.

A12.4 Confini, parti comuni e situazione condominiale

L'appartamento confina con altre ragioni di cui al Sub. 100 della Part. 253 del Fg. 142, vano scala

²⁶ 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.

²⁷ Con la precisazione che, in sede di sopralluogo, il conduttore ha segnalato la possibilità di dover procedere alla sostituzione dello scambiatore della caldaia.

comune, altre ragioni di cui al Sub. 161 della Part. 253 del Fg. 142 e cortile interno; salvo se altri.

L'autorimessa confina con terrapieno, altre ragioni di cui al Sub. 155 della Part. 253 del Fg. 142,

corsia comune ed altre ragioni di cui al Sub. 235 della Part. 253 del Fg. 142; 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.

A12.5 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 .

A12.6 Indagini urbanistiche

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Carpi, relativamente alle

²⁸ Con la precisazione che alla Società i 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

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. 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.

A12.7 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.

A12.8 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	160	2	77,00
Autorimessa	142	253	236	S1	15,00

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.

A12.9 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:

- €. 2.000,00 / €. 2.100,00 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	160	2	77,00	2.000,00 €	154.000,00 €
Autorimessa	142	253	236	S1	15,00	950,00 €	14.250,00 €
Valutazione parziale							168.250,00 €
VALUTAZIONE FINALE							168.000,00 €
