TRIBUNALE ORDINARIO DI MODENA

SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

* * *

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 28/2025

PROSCIUTTIFICIO GIUSTI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

CON SEDE IN GUIGLIA (MO), LOCALITA' ROCCA MALATINA

VIA M. D'AZEGLIO N. 158

* * *

Giudice Delegato: Dott. Carlo Bianconi

Curatore: Avv. Matteo Marendon

* * *

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA INERENTE

LA VALUTAZIONI DELLE IMMOBILIZZAZIONI

MATERIALI E IMMATERIALI DI

PERTINENZA DEL RAMO DI AZIENDA

PROSCIUTTIFICIO GIUSTI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

* * *

Ing. MARCO RUBIN

STUDI DI INGEGNERIA E CONSULENZA

Via D'Azeglio n.42 – 40123 Bologna @ Via Cortevecchia n.3 – 44121 Ferrara

e-mail: studiorubin@studiorubin.eu – web: www.studiorubin.eu

Tel. 0532 804018 - Mob. 335 6675431 - Fax 02 87181856

INDICE

1. PREMESSA 4

2. BENI IMMOBILI 4

2.1 UBICAZIONE DELI IMMOBILI 4

2.2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI 7

2.2.1 Lotto A - Capannone con magazzino, uffici e corte 7

2.2.2 Lotto B - Appartamenti 8

2.3 CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI 10

2.3.1 Lotto A - Capannone con magazzino, uffici e corte 10

2.3.2 Lotto B - Appartamenti 10

2.4 CONFORMITÀ EDILIZIA 12

2.4.1 Lotto A - Capannone con magazzino, uffici e corte 15

2.4.2 Lotto B - Appartamenti 16

2.4.2.1 Lotto B1: appartamento piano terra 16

2.4.2.2 Lotto B2: appartamento piano primo con soffitta 16

2.4.2.3 Lotto B3: appartamento piano secondo con soffitta 17

2.4.2.4 Lotto B4: appartamento piano secondo con soffitta 18

2.5 SITUAZIONE URBANISTICA 18

2.6 SITUAZIONE CATASTALE 20

2.6.1 Lotto A - Capannone con magazzino, uffici e corte 20

2.6.2 Lotto B - Appartamenti 25

2.7 IPOTECHE E GRAVAMI A TUTTO IL 23/07/2025 30

2.8 STATO DI OCCUPAZIONE 31

2.8.1 Lotto A - Capannone con magazzino, uffici e corte 31

2.8.2 Lotto B - Appartamenti 31

2.9 DEFINIZIONI 32

2.10 MERCATO DI RIFERIMENTO 33

2.11 CRITERI E METODI DI STIMA 36

2.11.1 Lotto A - Capannone con magazzino, uffici e corte 37

2.11.2 Lotto B - Appartamenti 38

2.12 VALUTAZIONE ALL'ATTUALITÀ DEI BENI IMMOBILI 40

2.12.1 Lotto A - Capannone con magazzino, uffici e corte 40

2.12.2 Lotto B - Appartamenti 41

3. BENI MOBILI, IMPIANTI E ATTREZZATURE 42

3.1 OGGETTO DELLA STIMA 42

3.2 CRITERI E METODI DI STIMA 44

3.3 VALORE COMPLESSIVO DEI BENI MOBILI 45

4. IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI 45

5. CONCLUSIONI 48

1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Marco Rubin, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ferrara al n. 1372, nonché agli Albi dei C.T.U. e dei Periti del Tribunale di Ferrara al n. 567, è stato incaricato dal Curatore Avv. Matteo Marendon di eseguire una relazione di consulenza tecnica inerente la stima delle immobilizzazioni materiali e immateriali del ramo aziendale, concesso in affitto, di proprietà della società "Prosciuttificio Giusti S.r.l. in liquidazione", con sede nel Comune di Guiglia (MO), Località Rocca Malatina, Via M. D'Azeglio n.158.

Lo scrivente, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico, ha dato immediato inizio alle operazioni peritali analizzando tutta la documentazione resa disponibile e recandosi presso lo stabilimento in oggetto, per effettuare rilievi e valutazioni tecniche, nonché per raccogliere informazioni utili e documentazione.

Il sottoscritto, per assolvere il mandato affidatogli, si è recato poi presso:

- l'Agenzia del Territorio di Modena per l'effettuazione di visure e accertamenti;
- l'Ufficio Urbanistica del Comune di Guiglia;
- seri e disinteressati esperti del settore immobiliare per esperire specifiche analisi di mercato.

2. BENI IMMOBILI

2.1 Ubicazione deli immobili

Per una migliore rappresentazione dei beni immobili oggetto di valutazione, lo scrivente ha ritenuto opportuno suddividere gli stessi in due lotti separati che si

riepilogano di seguito:

- **Lotto A:** capannone con magazzino, uffici e corte, sito nel Comune di Guiglia (MO), Località Rocca Malatina, Via M. D'Azeglio n. 158;

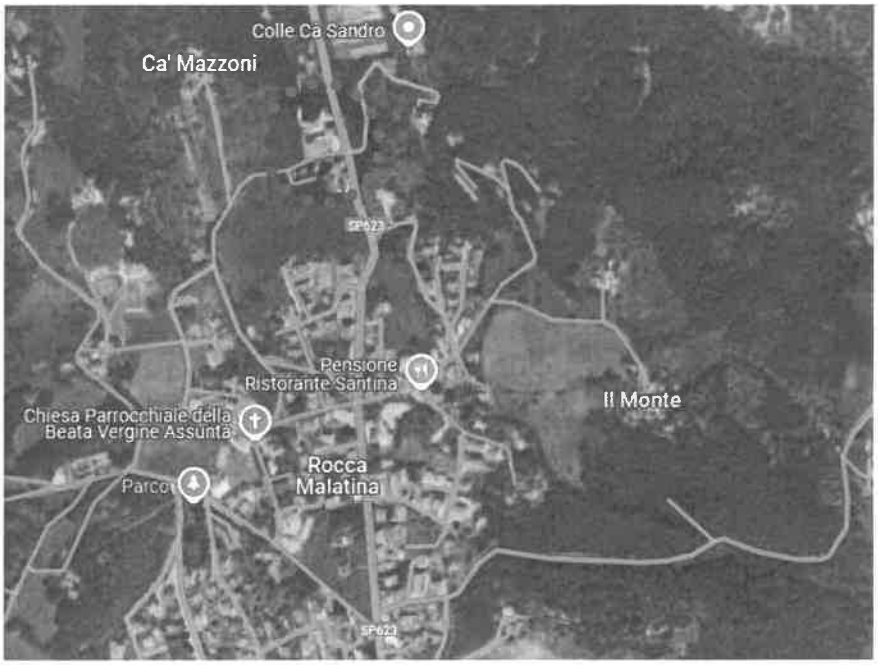


Immagine n. 1: individuazione immobile Blocco A

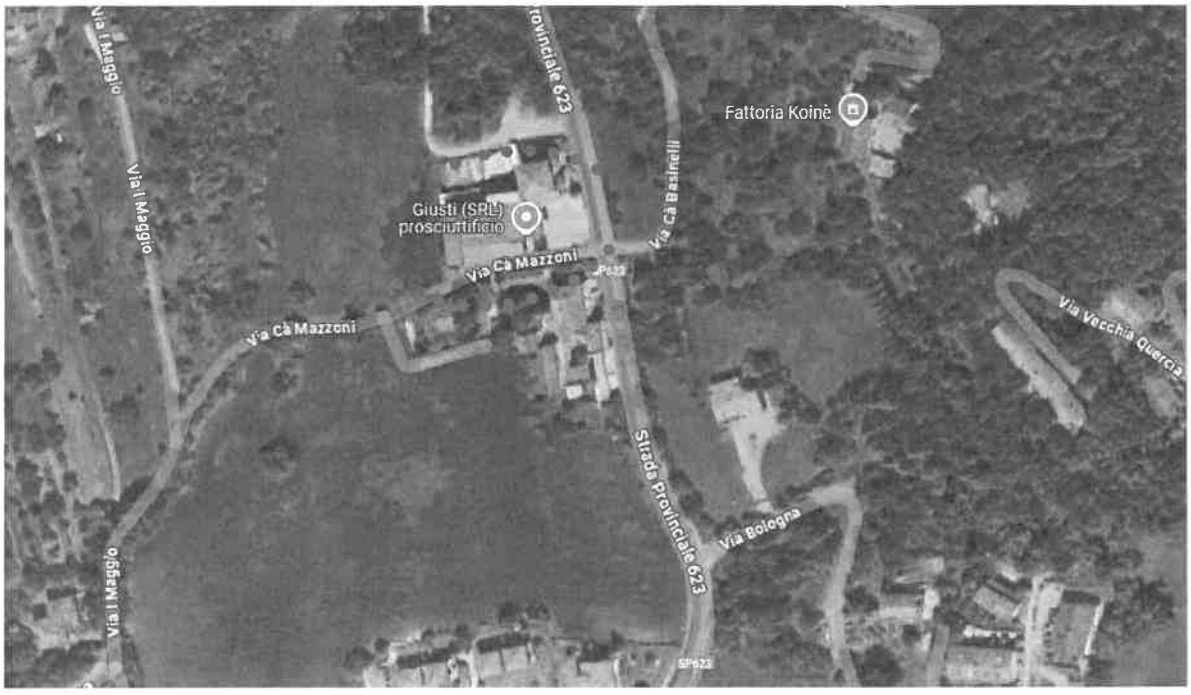


Immagine n. 2: individuazione immobile Blocco A

- **Lotto B:** fabbricato composto da quattro appartamenti, sito nel Comune di Guiglia (MO), Località Rocca Malatina, Via M. D'Azeglio n. 148 e 150;



Immagine n. 3: individuazione immobile Blocco B



Immagine n. 4: individuazione immobile Blocco B

2.2 Descrizione degli immobili

2.2.1 Lotto A - Capannone con magazzino, uffici e corte

Trattasi di un capannone utilizzato per la stagionatura dei prosciutti posto su quattro piani con annesso uffici, magazzini e corte esclusiva.

Al piano interrato è composto da numerose celle frigorifere, sale, sala lavorazione salagione, locali tecnici, centrale termica, bagno con anti bagno e ripostigli; al piano interrato è posto anche il magazzino composto da tre vani. Al piano terra è composto da celle frigorifere di riposo, locale tecnico spedizione prosciutti, spogliatoi, servizi igienici e ufficio pesa; al piano terra sono posti anche gli uffici composti da due vani e un ripostiglio. Al primo piano è composto da celle frigorifere di essicazione e sale per riposo e stagionatura. Al secondo piano è composto da sale per la stagionatura.

Dal punto di vista costruttivo gli immobili presentano una struttura in muratura con tramezzature interne in muratura; esternamente le facciate sono intonacate e tinteggiate.

Tutti gli impianti sono stati adeguati e/o sostituiti dall'affittuario per adeguarsi alle richieste dell'USL; anche tutta la coibentazione del capannone è stata effettuata dall'affittuario. L'unico impianto di proprietà del Prosciuttificio Giusti S.r.l. è l'impianto di sollevamento.

I pavimenti sono in parte in ceramica, in parte in graniglia, in parte in cls tirato a staggia ricoperta di guaina liquida; nei servizi igienici è presente un rivestimento in ceramica.

Le finestre sono state tutte sigillate; i portoni di accesso sono stati sostituiti dall'affittuario.

Gli uffici presentano pavimenti in ceramica; infissi interni in alluminio con vetrocamera e saracinesca esterna in metallo; l'impianto di riscaldamento e di condizionamento sono di proprietà dell'affittuario.

2.2.2 Lotto B - Appartamenti

Trattasi di quattro appartamenti con cantine e soffitte posti al piano interrato, piano terra, primo, secondo e terzo.

Dal punto di vista costruttivo gli immobili presentano una struttura in muratura con tramezzature interne in muratura; esternamente le facciate sono in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite con listelli di faccia a vista e di pietra.

Tutti gli appartamenti hanno le stesse caratteristiche: pavimenti in parte in ceramica, in parte in graniglia e in parte con la moquette; nei bagni e nelle cucine è presente un rivestimento in ceramica; pareti interne intonacate al civile e tinteggiate a tempera; i serramenti interni sono in legno con vetro semplice mentre quelli esterni sono avvolgibili in p.v.c.; l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo per ogni appartamento, con caldaia a gas metano e termosifoni in ghisa e in alluminio; l'impianto elettrico è sottotraccia con punti luce, punti presa, quadretto di distribuzione e salvavita. Tutti gli appartamenti sono in pessimo stato di conservazione in quanto sono presenti segni di umidità, alcune finestre interne e alcuni avvolgibili esterne sono rotte, gli impianti non funzionano.

- Lotto B1: appartamento piano terra

L'unità immobiliare ad uso di civile abitazione oggetto della presente stima, sita nel Comune di Guiglia (MO), Località Rocca Malatina, Via M. D'Azeglio n. 148, censita al N.C.E.U. del Comune di Guiglia, al foglio 31, mapp. 243, sub. 11, è posta al piano terra ed è composta da ingresso, soggiorno, cucina, bagno con antibagno, disimpegno, due camere da letto e balcone. Nella scheda catastale è presente una cantina che è utilizzata dalla società in affitto come magazzino in quanto l'accesso avviene direttamente dal magazzino identificato con il mapp. 243 sub. 15.

- Lotto B2: appartamento piano primo con soffitta

L'unità immobiliare ad uso di civile abitazione oggetto della presente stima, sita nel Comune di Guiglia (MO), Località Rocca Malatina, Via M. D'Azeglio n. 148, censita al N.C.E.U. del Comune di Guiglia, al foglio 31, mapp. 243, sub. 12, è posta al primo piano ed è composta da ingresso, soggiorno, cucina, retrocucina, studio, due camere da letto, due bagni, due balconi e terrazzo. Al terzo piano è posta una soffitta composta da un unico vano, ad uso esclusivo dell'appartamento.

- Lotto B3: appartamento piano secondo con soffitta

L'unità immobiliare ad uso di civile abitazione oggetto della presente stima, sita nel Comune di Guiglia (MO), Località Rocca Malatina, Via M. D'Azeglio n. 148, censita al N.C.E.U. del Comune di Guiglia, al foglio 31, mapp. 243, sub. 13, è posta al secondo piano ed è composta da ingresso, pranzo, cucina, disimpegno, due camere da letto, bagno e balcone. Al terzo piano è posta una soffitta composta da due vano, ad uso esclusivo dell'appartamento. Nella scheda catastale è presente una cantina che è

utilizzata dalla società in affitto come magazzino in quanto l'accesso avviene direttamente dal magazzino identificato con il mapp. 243 sub. 15.

- Lotto B4: appartamento piano secondo con soffitta

L'unità immobiliare ad uso di civile abitazione oggetto della presente stima, sita nel Comune di Guiglia (MO), Località Rocca Malatina, Via M. D'Azeglio n. 148, censita al N.C.E.U. del Comune di Guiglia, al foglio 31, mapp. 243, sub. 14, è posta al secondo piano ed è composta da pranzo, cucina, bagno con antibagno, due camere da letto e balcone. Al terzo piano è posta una soffitta composta da un unico vano, ad uso esclusivo dell'appartamento.

2.3 Consistenza degli immobili

2.3.1 Lotto A - Capannone con magazzino, uffici e corte

Si riportano, nella tabella che segue, le consistenze.

ID	DESTINAZIONE	FOGLIO	MAPP.	SUB.	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFF.	SUPERFICIE EQUIVALENTE (mq)	TOTALE (mq)
A	Produzione (piano interrato)	31	242	3	878,00	1,00	878,00	3.299,00
	Produzione (piano terra)				740,00	1,00	740,00	
	Produzione (piano primo)				666,00	1,00	666,00	
	Produzione (piano secondo)				650,00	1,00	650,00	
	Magazzino (piano interrato)		243	15	195,00	1,00	195,00	
	Uffici (piano terra)		243	16	61,00	1,00	61,00	
	Corte		242	1	1.090,00	0,10	109,00	
							TOTALE SUPERFICIE IMMOBILI	3.299,00

Tabella n. 1: consistenza dei beni Lotto A

2.3.2 Lotto B - Appartamenti

Si riportano, nella tabella che segue, le consistenze.

ID	DESTINAZIONE	FOGLIO	MAPP.	SUB.	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFF.	SUPERFICIE EQUIVALENTE (mq)	TOTALE (mq)
B1	Ingresso	31	243	11	15,90	1,00	15,90	82,80
	Cucina				6,60	1,00	6,60	
	Anti bagno				2,60	1,00	2,60	
	Bagno				4,90	1,00	4,90	
	Disimpegno				3,60	1,00	3,60	
	Letto				8,60	1,00	8,60	
	Letto				15,20	1,00	15,20	
	Soggiorno				23,80	1,00	23,80	
	Balcone				6,40	0,25	1,60	
							TOTALE SUPERFICIE IMMOBILI	82,80

Tabella n. 2: consistenza dei beni Lotto B1

ID	DESTINAZIONE	FOGLIO	MAPP.	SUB.	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFF.	SUPERFICIE EQUIVALENTE (mq)	TOTALE (mq)
B2	Ingresso	31	243	12	15,30	1,00	15,30	163,99
	Soggiorno				31,70	1,00	31,70	
	Ripostiglio				10,90	1,00	10,90	
	Letto				17,60	1,00	17,60	
	Bagno				12,10	1,00	12,10	
	Letto				20,40	1,00	20,40	
	Cucina				20,60	1,00	20,60	
	Retro				10,90	1,00	10,90	
	Balcone				4,60	0,25	1,15	
	Balcone				8,80	0,25	2,20	
	Terrazzo				41,20	0,25	10,30	
	Soffitta				54,20	0,20	10,84	
							TOTALE SUPERFICIE IMMOBILI	163,99

Tabella n. 3: consistenza dei beni Lotto B2

ID	DESTINAZIONE	FOGLIO	MAPP.	SUB.	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFF.	SUPERFICIE EQUIVALENTE (mq)	TOTALE (mq)
B3	Ingresso	31	243	13	10,40	1,00	10,40	93,64
	Disimpegno				4,60	1,00	4,60	
	Bagno				6,40	1,00	6,40	
	Letto				6,00	1,00	6,00	
	Letto				22,10	1,00	22,10	
	Pranzo				19,90	1,00	19,90	
	Cucina				12,00	1,00	12,00	
	Balcone				4,00	0,25	1,00	
	Soffitta				56,20	0,20	11,24	
							TOTALE SUPERFICIE IMMOBILI	93,64

Tabella n. 4: consistenza dei beni Lotto B3

ID	DESTINAZIONE	FOGLIO	MAPP.	SUB.	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFF.	SUPERFICIE EQUIVALENTE (mq)	TOTALE (mq)
B4	Pranzo	31	243	14	29,50	1,00	29,50	80,33
	Cucina				6,60	1,00	6,60	
	Anti bagno				2,60	1,00	2,60	
	Bagno				5,20	1,00	5,20	
	Disimpegno				3,30	1,00	3,30	
	Letto				9,20	1,00	9,20	
	Letto				15,50	1,00	15,50	
	Balcone				9,00	0,25	2,25	
	Soffitta				30,90	0,20	6,18	
							TOTALE SUPERFICIE IMMOBILI	80,33

Tabella n. 5: consistenza dei beni Lotto B4

2.4 Conformità edilizia

Le ricerche eseguite presso gli uffici del Comune di Guiglia hanno permesso di reperire le seguenti Pratiche Edilizie:

- Pratica di costruzione edile n. 41/60, prot. 1345/60 del 24/03/1960, intestata a per la costruzione di un fabbricato ad uso lavorazione, conservazione e stagionatura di prosciutti con Autorizzazione di Agibilità del 26/07/1961;
- Nulla Osta per esecuzione lavori edili n. 60 del 09/12/1965, intestata a per la costruzione di fabbricato di civile abitazione con Autorizzazione di Abitabilità del 15/07/1967;
- Nulla Osta per esecuzione lavori edili n. 3/1966 del 07/02/1966, prot. n. 512/966, intestata a per ampliamento di fabbricato industriale;
- Nulla Osta esecuzione lavori edili prot. n. 936 del 03/03/1976, intestata a , per costruzione vano pesa, vano ascensore, ufficio e vano officina;

- Concessione di Edificabilità n. 21, prot. n. 821 del 21/03/1978, intestata a , per impianto depurazione acque lavaggio prosciuttificio;
- Concessione di Edificabilità n. 39, prot. n. 1373 del 26/05/1981, intestata a (Ditta), per ristrutturazione interna;
- Concessione in sanatoria n. 479, prot. n. 5221 del 30/09/1986, intestata a in qualità di amministratore del Prosciuttificio Giusti S.r.l., per realizzazione piano interrato, difformità prospetti, trasformazione destinazione d'uso, costruzione tettoia, ampliamento, costruzione vano ascensore con Autorizzazione di Abitabilità del 23/09/1991;
- Concessione in sanatoria n. 480, prot. n. 5223 del 30/09/1986, intestata a in qualità di amministratore del Prosciuttificio Giusti S.r.l., per incremento superficie e volume, cambio destinazione d'uso, difformità prospetti con Autorizzazione di Abitabilità del 23/09/1991;
- Concessione in sanatoria n. 580, prot. n. 1656 del 31/03/1987, intestata a in qualità di amministratore del Prosciuttificio Giusti S.r.l., per costruzione cabina elettrica al servizio stabilimento Prosciuttificio Giusti con Autorizzazione di Abitabilità del 23/09/1991;
- Concessione di Edificabilità n. 146, prot. n. 3680 del 18/07/1987, intestata a , per costruzione di cabina elettrica locale generatore;
- Concessione di Edificabilità n. 248, prot. n. 6088 del 09/12/1987, intestata a , per apertura porta di collegamento;

- Concessione di Edificabilità prot. n. 2885 del 30/05/1987, intestata a , per opere interne di miglioramento produttivo e costruzione nuova centrale elettrica;
- Concessione per opere contemplate dal regolamento edilizio n. 95/089, prot. n. 3261 del 13/09/1995, intestata a Prosciuttificio Giusti S.r.l., per adeguamento stabilimento prosciuttificio alle norme CEE;
- Concessione per opere contemplate dal regolamento edilizio n. 39/00, prot. n. 2980 del 25/07/2000, intestata a , per accertamento di conformità art. 13 L. 47/85 opere eseguite in difformità alla Concessione Edilizia;
- Concessione per opere contemplate dal regolamento edilizio n. 44/00, prot. n. 5050 del 15/06/2001, intestata a - Prosciuttificio Giusti, per costruzione di un locale per macchine lavaggio prosciutti, modifiche interne manutenzione straordinaria e costruzione di produzione;
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 716/02 del 25/01/2002, intestata a Prosciuttificio Giusti S.r.l., per opere interne per la ristrutturazione e il consolidamento del solaio secondo orizzonte;
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 4507/02 del 10/06/2002, intestata a Prosciuttificio Giusti S.r.l., per installazione di un serbatoio interrato di gas gpl;
- Comunicazione di Inizio Lavori prot. n. 51/14 del 18/11/2014, intestata a Prosciuttificio Giusti S.r.l., per intervento di manutenzione straordinaria con sostituzione del manto di copertura;

- Comunicazione di Inizio Lavori prot. n. 28/17 del 04/08/2017, intestata a Prosciuttificio Giusti S.r.l., per opere interne di ridistribuzione funzionale dei locali del secondo piano mediante opere non rilevanti dal punto di vista sismico.

2.4.1 Lotto A - Capannone con magazzino, uffici e corte

Rispetto ai sopracitati Titoli Edilizi non è possibile dichiarare la conformità edilizia in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità:

- **al piano interrato la zona davanti al vano motori è stata tamponata con pannelli sandwich per la realizzazione di un nuovo vano non indicato nell'elaborato grafico;**
- **al piano interrato in uno dei ripostigli esterni non è stata indicata nell'elaborato grafico la porta di accesso;**
- **al piano interrato, nel magazzino, è stata demolita la tramezza che divide le due cantine, è stata realizzata una terza porta che collega la cantina e una delle porte esistenti è stata allargata;**
- **al piano terra, la porta di collegamento tra gli uffici e il vano scala degli appartamenti è stata chiusa;**
- **al piano terra, nelle scale di collegamento ai vari piani, è stato realizzato un disimpegno non indicato nell'elaborato grafico;**
- **al piano terra, nel locale tecnico spedizione prodotto è stata chiusa una porta di collegamento con l'esterno;**

- **al primo piano è stata chiusa una porta di collegamento tra le varie zone di stagionatura;**
- **al primo piano sono state realizzate delle celle chiuse tamponando le aperture con pannelli coibentanti;**
- **al primo piano e al secondo piano sono state tamponate tutte le finestre.**

Le spese di regolarizzazione sono state considerate nel valore finale dell'immobile. Fatte salve, comunque, le indispensabili ed ulteriori più approfondite verifiche ed indagini da effettuarsi a carico dell'aggiudicatario.

2.4.2 Lotto B - Appartamenti

2.4.2.1 Lotto B1: appartamento piano terra

Rispetto ai sopracitati Titoli Edilizi non è possibile dichiarare la conformità edilizia in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità:

- **la lunghezza rilevata del soggiorno è pari a 5,60 m, mentre quella indicata nell'elaborato grafico è pari a 6,60 m.**

Le spese di regolarizzazione sono state considerate nel valore finale dell'immobile. Fatte salve, comunque, le indispensabili ed ulteriori più approfondite verifiche ed indagini da effettuarsi a carico dell'aggiudicatario.

2.4.2.2 Lotto B2: appartamento piano primo con soffitta

Rispetto ai sopracitati Titoli Edilizi non è possibile dichiarare la conformità edilizia in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità:

- **è stata demolita una tramezza che divideva la zona giorno dalla zona notte;**

- **durante il sopralluogo è stato rilevato un solo bagno mentre nell'elaborato grafico erano presenti due bagni;**
- **è stata chiusa una porta e una finestra nel bagno;**
- **il terrazzo è più piccolo rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato grafico.**

Le spese di regolarizzazione sono state considerate nel valore finale dell'immobile. Fatte salve, comunque, le indispensabili ed ulteriori più approfondite verifiche ed indagini da effettuarsi a carico dell'aggiudicatario.

2.4.2.3 Lotto B3: appartamento piano secondo con soffitta

Rispetto ai sopracitati Titoli Edilizi non è possibile dichiarare la conformità edilizia in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità:

- **la porta di collegamento tra i due appartamenti è stata tamponata;**
- **è stato rilevato un solo bagno mentre nell'elaborato grafico sono indicati due bagni;**
- **sono state rilevate due camere da letto mentre nell'elaborato grafico è indicata una sola camera da letto;**
- **le dimensioni rilevate delle soffitte sono leggermente diverse rispetto a quelle indicate nell'elaborato grafico: la lunghezza rilevata di una soffitta è pari a 5,80 m, mentre quella indicata nell'elaborato grafico è pari a 5,70 m; la larghezza rilevata dell'altra soffitta è pari a 4,09 m, mentre quella indicata nell'elaborato grafico è pari a 3,99 m.**

Le spese di regolarizzazione sono state considerate nel valore finale dell'immobile. Fatte salve, comunque, le indispensabili ed ulteriori più approfondite verifiche ed indagini da effettuarsi a carico dell'aggiudicatario.

2.4.2.4 Lotto B4: appartamento piano secondo con soffitta

Rispetto ai sopracitati Titoli Edilizi non è possibile dichiarare la conformità edilizia in quanto la porta di collegamento tra i due appartamenti è stata tamponata.

Le spese di regolarizzazione sono state considerate nel valore finale dell'immobile. Fatte salve, comunque, le indispensabili ed ulteriori più approfondite verifiche ed indagini da effettuarsi a carico dell'aggiudicatario.

2.5 Situazione urbanistica

Il Comune di Guiglia fa parte dell'Unione Terre di Castelli assieme ai Comuni di Castelnuovo Rangone, Spilamberto, Savignano sul Panaro, Vignola, Castelvetro di Modena, Marano sul Panaro e Zocca; è dotato di Piano Urbanistico Generale (PUG) approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 04/10/2023.

Gli immobili in oggetto risultano individuati nel P.U.G. come segue:

- **T.4 - Tessuti sfrangiati e piccoli insediamenti a margine del tessuto urbanizzato (PUG art. 5.14);**
- **Disciplina degli interventi diretti (Tav. B.3 - 2.1) - Strade;**

- **Disciplina degli interventi diretti (Tav. B.3 - 2.1) - Percorsi ciclabili di progetto;**
- **Disciplina degli interventi diretti (Tav. B.3 - 2.1) - Perimetrazione del Territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 32 della L.R. 24/2017 (PUG art. 5.1).**



Tavola n.1: Piano Urbanistico Generale (PUG)

Si rimanda al regolamento urbanistico del Comune di Guiglia per ogni approfondimento in merito.

2.6 Situazione catastale

2.6.1 Lotto A - Capannone con magazzino, uffici e corte

Gli immobili in esame sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Guiglia al foglio 31 come segue:

- Foglio 31, mapp. 242, sub. 3, cat. D/1, Rendita € 15.000,00.

  Intestati: PROSCIUTTIFICIO GIUSTI SRL con sede in Guiglia, cod. fisc. 00910210368, proprietà per 1000/1000.

  Confini: a nord con il mapp. 242 sub. 1, a est con il mapp. 243 sub. 16, mapp. 243 sub. 9 (portico comune) e con il mapp. 242 sub. 1, a sud con il mapp. 242 sub. 1, a ovest con il mapp. 285.

  Derivante da:

  - Variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni del 28/10/2019 Pratica n. MO0083636 in atti dal 29/10/2019 (n.22742.1/2019);
  - Variazione catastale per ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione del 05/03/2002 Pratica n. 53635 in atti dal 05/03/2002 (n.796.1/2002);
  - Variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni del 30/01/1988 in atti dal 28/05/1990 (n. 2336/1988);
  - Ante il 30/01/1988 la presente unità immobiliare era individuata dal precedente mapp. 243, Ex Sub.1, 2, 3, 4, 5, 6.

Conformità catastale. **Sulla base dei rilievi effettuati e di quanto indicato nella planimetria catastale in atti non è possibile dichiarare la conformità catastale in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità:**

- **al piano interrato la zona davanti al vano motori è stata tamponata con pannelli sandwich per la realizzazione di un nuovo vano non indicato nella planimetria catastale;**
- **al piano interrato in uno dei ripostigli esterni non è stata indicata nella planimetria catastale;**
- **al piano interrato in uno dei ripostigli è stata rilevata una finestra dove nella planimetria catastale era indicata una porta;**
- **al piano terra, nelle scale di collegamento ai vari piani, è stato realizzato un disimpegno non indicato nella planimetria catastale;**
- **al piano terra, nel locale tecnico spedizione prodotto è stata chiusa una porta di collegamento con l'esterno;**
- **al primo piano è stata chiusa una porta di collegamento tra la zona di stagionatura e la zona di riposo;**
- **al primo piano sono state realizzate delle celle chiuse tamponando le aperture con pannelli coibentanti;**
- **al primo piano e al secondo piano sono state tamponate tutte le finestre;**

- **nell'elaborato planimetrico il piano terra è rappresentato in modo errato rispetto a quanto rilevato durante il sopralluogo e a quanto riportato nella planimetria catastale.**

Le spese di regolarizzazione sono state considerate nel valore finale dell'immobile. Fatte salve, comunque, le indispensabili ed ulteriori più approfondite verifiche ed indagini da effettuarsi a carico dell'aggiudicatario.

- Foglio 31, mapp. 243, sub. 15, cat. C/2, cl. 1, consistenza 125,00 mq, sup. catastale 146,00 mq, Rendita € 161,39.

  Intestati: PROSCIUTTIFICIO GIUSTI SRL con sede in Guiglia, cod. fisc. 00910210368, proprietà per 1000/1000.

  Confini: a nord con il mapp. 242 sub. 1, a est con il mapp. 243 sub. 12, a sud con il mapp. 243 sub. 11 e 13, a ovest con il mapp. 242 sub. 1.

  Derivante da:

  - Variazione catastale per ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione del 05/03/2002 Pratica n. 53635 in atti dal 05/03/2002 (n.796.1/2002), deriva dal mapp. 243 Ex Sub.10;
  - Variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni del 30/01/1988 in atti dal 28/05/1990 (n. 2336/1988), riferita alla precedente unità immobiliare censita al mapp. 243 Ex Sub.10;
  - Ante il 30/01/1988 l'unità immobiliare censita al mapp. 243 Ex Sub.10 era individuata con il mapp. 243 Ex Sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e mapp. 242.

Conformità catastale. Sulla base dei rilievi effettuati e di quanto indicato nella planimetria catastale in atti non è possibile dichiarare la conformità catastale in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità:

- **è stata demolita la tramezza che divide le due cantine**
- **è stata realizzata una terza porta che collega la cantina al magazzino e una delle porte esistenti è stata allargata.**

Le spese di regolarizzazione sono state considerate nel valore finale dell'immobile. Fatte salve, comunque, le indispensabili ed ulteriori più approfondite verifiche ed indagini da effettuarsi a carico dell'aggiudicatario.

- Foglio 31, mapp. 243, sub. 16, cat. A/10, cl. 1, consistenza 2,5 vani, sup. catastale 61,00 mq, Rendita € 477,72.

  Intestati: PROSCIUTTIFICIO GIUSTI SRL con sede in Guiglia, cod. fisc. 00910210368, proprietà per 1000/1000.

  Confini: a nord con il mapp. 243 sub. 11 e sub. 8, a est con il mapp. 242 sub. 2 (corte comune), a sud con il mapp. 242 sub. 1 e mapp. 243 sub. 9 (portico comune), a ovest con il mapp. 243 sub. 9 (portico comune), mapp. 242 sub. 1 e sub. 3.

  Derivante da:

  - Variazione catastale per ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione del 05/03/2002 Pratica n. 53635 in atti dal 05/03/2002 (n.796.1/2002), deriva dal mapp. 243 Ex Sub.10;

- Variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni del 30/01/1988 in atti dal 28/05/1990 (n. 2336/1988), riferita alla precedente unità immobiliare censita al mapp. 243 Ex Sub.10;
- Ante il 30/01/1988 l'unità immobiliare censita al mapp. 243 Ex Sub.10 era individuata con il mapp. 243 Ex Sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e mapp. 242.

Conformità catastale. Sulla base dei rilievi effettuati e di quanto indicato nella planimetria catastale in atti non è possibile dichiarare la conformità catastale in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità:

- **la porta di collegamento tra gli uffici e il vano scala degli appartamenti è stata chiusa;**
- **la tramezza tra l'ufficio e il ripostiglio è stata demolita.**

Le spese di regolarizzazione sono state considerate nel valore finale dell'immobile. Fatte salve, comunque, le indispensabili ed ulteriori più approfondite verifiche ed indagini da effettuarsi a carico dell'aggiudicatario.

- Foglio 31, mapp. 242, sub. 1, cat. B.C.C. (corte esclusiva).

Intestati: PROSCIUTTIFICIO GIUSTI SRL con sede in Guiglia, cod. fisc. 00910210368, proprietà per 1000/1000.

Confini: a nord con i mapp. 286, 241, mapp. 243 sub. 9 e 16, mapp. 242 sub. 2 (corte comune), a est con il mapp. 242 sub. 2 (corte comune), mapp. 243 sub. 15 e con la Via M. D'Azeglio, a sud con il mapp. 242 sub. 3, mapp. 243 sub. 15 e con Via Cà Mazzoni, a ovest con il mapp. 242 sub. 3 e con il mapp. 285.

* * *

Compete agli immobili una quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi art. 1117 e seguenti del c.c., in particolare sul portico comune identificato al N.C.E.U. del Comune di Guiglia, al foglio 31, mapp. 243, sub. 9.

2.6.2 Lotto B - Appartamenti

Gli immobili in esame sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Guiglia al foglio 31 come segue:

- Foglio 31, mapp. 243, sub. 11, cat. A/3, cl. 3, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 104,00 mq (totale escluse aree scoperte 102,00 mq), Rendita € 397,67.

  Intestati: PROSCIUTTIFICIO GIUSTI SRL con sede in Guiglia, cod. fisc. 00910210368, proprietà per 1000/1000.

  Confini: a nord con il vuoto sul mapp. 242 sub. 1 e sub. 2 (corte comune), a est con il mapp. 242 sub. 2 (corte comune), a sud con il mapp. 242 sub. 2 (corte comune), mapp. 243 sub. 8 (ingresso comune), mapp. 243 sub. 16, a ovest con il mapp. mapp. 242 sub. 3 e con il vuoto sul mapp. 242 sub. 1.

  Derivante da:

  - Variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni del 30/01/1988 in atti dal 28/05/1990 (n. 2336/1988);
  - Ante il 30/01/1988 la presente unità immobiliare era individuata dal precedente mapp. 243 Ex Sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e mapp. 242.

Conformità catastale. Sulla base dei rilievi effettuati e di quanto indicato nella planimetria catastale in atti non è possibile dichiarare la conformità catastale in quanto la cantina associata a questo immobile è utilizzata dal magazzino identificato con il mapp. 243 sub. 15.

Le spese di regolarizzazione sono state considerate nel valore finale dell'immobile. Fatte salve, comunque, le indispensabili ed ulteriori più approfondite verifiche ed indagini da effettuarsi a carico dell'aggiudicatario.

- Foglio 31, mapp. 243, sub. 12, cat. A/2, cl. 1, consistenza 8,0 vani, sup. catastale 176,00 mq (totale escluse aree scoperte 164,00 mq), Rendita € 764,36.

  Intestati: PROSCIUTTIFICIO GIUSTI SRL con sede in Guiglia, cod. fisc. 00910210368, proprietà per 1000/1000.

  Confini: a nord con il vuoto sul mapp. 242 sub. 1, sub. 2 (corte comune) e con il mapp. 243 sub. 8 (vano scala comune), a est con il vuoto sul mapp. 242 sub. 2 (corte comune) e con il mapp. 243 sub. 8 (vano scala comune), a sud con il vuoto sul mapp. 242 sub.1, mapp. 243 sub. 8 (vano scala comune), a ovest con il mapp. 242 sub. 3 e con il vuoto sul mapp. 242 sub. 1.

  Derivante da:

  - Variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni del 30/01/1988 in atti dal 28/05/1990 (n. 2336/1988);
  - Ante il 30/01/1988 la presente unità immobiliare era individuata dal precedente mapp. 243 Ex Sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e mapp. 242.

Conformità catastale. Sulla base dei rilievi effettuati e di quanto indicato nella planimetria catastale in atti non è possibile dichiarare la conformità catastale in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità:

- **è stata demolita una tramezza che divideva la zona giorno dalla zona notte;**
- **durante il sopralluogo è stato rilevato un solo bagno mentre nella scheda catastale erano presenti due bagni;**
- **è stata chiusa una porta e una finestra nel bagno;**
- **il terrazzo è più piccolo rispetto a quanto rappresentato nella scheda catastale.**

Le spese di regolarizzazione sono state considerate nel valore finale dell'immobile. Fatte salve, comunque, le indispensabili ed ulteriori più approfondite verifiche ed indagini da effettuarsi a carico dell'aggiudicatario.

- Foglio 31, mapp. 243, sub. 13, cat. A/2, cl. 1, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 103,00 mq (totale escluse aree scoperte 102,00 mq), Rendita € 525,49.

  Intestati: PROSCIUTTIFICIO GIUSTI SRL con sede in Guiglia, cod. fisc. 00910210368, proprietà per 1000/1000.

  Confini: a nord con il mapp. 243 sub. 14 e con il mapp. 243 sub. 8 (vano scala comune), a est con il vuoto sul mapp. 242 sub. 2 (corte comune) e con il mapp. 243 sub. 8 (vano scala comune), a sud con il vuoto sul mapp. 242 sub.1, mapp. 243 sub. 8 (vano scala comune), a ovest con il vuoto sul mapp. 243 sub. 12 e con

il vuoto sul mapp. 242 sub. 1.

Derivante da:

- Variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni del 30/01/1988 in atti dal 28/05/1990 (n. 2336/1988);
- Ante il 30/01/1988 la presente unità immobiliare era individuata dal precedente mapp. 243 Ex Sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e mapp. 242.

Conformità catastale. Sulla base dei rilievi effettuati e di quanto indicato nella planimetria catastale in atti non è possibile dichiarare la conformità catastale in quanto sono state riscontrate le seguenti difformità:

- **la porta di collegamento tra i due appartamenti è stata tamponata;**
- **è stato rilevato un solo bagno mentre nella scheda catastale sono indicati due bagni;**
- **sono state rilevate due camere da letto mentre nella scheda catastale è indicata una sola camera da letto;**
- **la cantina associata a questo immobile è utilizzata dal magazzino identificato con il mapp. 243 sub. 15.**

Le spese di regolarizzazione sono state considerate nel valore finale dell'immobile. Fatte salve, comunque, le indispensabili ed ulteriori più approfondite verifiche ed indagini da effettuarsi a carico dell'aggiudicatario.

- Foglio 31, mapp. 243, sub. 14, cat. A/2, cl. 1, consistenza 5,0 vani, sup. catastale 74,00 mq (totale escluse aree scoperte 72,00 mq), Rendita € 477,72.

Intestati: PROSCIUTTIFICIO GIUSTI SRL con sede in Guiglia, cod. fisc. 00910210368, proprietà per 1000/1000.

Confini: a nord con il vuoto sul mapp. 242 sub. 1, sub. 2 (corte comune) e con il mapp. 243 sub. 8 (vano scala comune), a est con il vuoto sul mapp. 242 sub. 2 (corte comune) e con il mapp. 243 sub. 8 (vano scala comune), a sud con il mapp. 243 sub.13, mapp. 243 sub. 8 (vano scala comune), a ovest con il vuoto sul mapp. 242 sub. 1.

Derivante da:

- Variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni del 30/01/1988 in atti dal 28/05/1990 (n. 2336/1988);
- Ante il 30/01/1988 la presente unità immobiliare era individuata dal precedente mapp. 243 Ex Sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e mapp. 242.

Conformità catastale. Sulla base dei rilievi effettuati e di quanto indicato nella planimetria catastale in atti non è possibile dichiarare la conformità catastale in quanto la porta di collegamento tra i due appartamenti è stata tamponata. Le spese di regolarizzazione sono state considerate nel valore finale dell'immobile. Fatte salve, comunque, le indispensabili ed ulteriori più approfondite verifiche ed indagini da effettuarsi a carico dell'aggiudicatario.

* * *

Compete agli immobili una quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi art. 1117 e seguenti del c.c., in particolare sull'area cortiliva

comune, identificata al N.C.E.U. del Comune di Guiglia, al foglio 31, mapp. 242 sub. 2; sul ripostiglio comune, identificata al N.C.E.U. del Comune di Guiglia, al foglio 31, mapp. 243 sub. 7; sul vano scala comune, identificata al N.C.E.U. del Comune di Guiglia, al foglio 31, mapp. 243 sub. 8.

2.7 Ipoteche e gravami a tutto il 23/07/2025

Formalità Pregiudizievoli riscontrate nel ventennio in capo agli immobili di cui alla presente perizia:

- Iscrizione contro del 11/06/2020, reg. gen. n. 13076, reg. part. n. 2310; Pubblico ufficiale Tribunale di Modena in data 15/05/2020, repertorio n. 1463/2020, derivante da Ipoteca Giudiziale, Decreto Ingiuntivo; a favore di ; contro Prosciuttificio Giusti S.r.l. in liquidazione; importo capitale € 779.012,56, importo totale € 900.000,00.

  Note: Riguardante i fabbricati censiti al N.C.E.U. del Comune di Guiglia, foglio 31, mapp. 242, sub. 3, mapp. 243 sub. 11, 12, 13, 14, 15, 16.

  Il titolo esecutivo in base al quale si procede ad iscrizione ipotecaria è costituito dal Decreto Ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 1346/2020 (n. 2696/2020 R.G. - rep. 1463/2020) emesso dal Tribunale di Modena in data 15/05/2020. La richiedente società avente sede in Sassuolo (MO), Via Adda n. 55 (C.F. e P.IVA elegge domicilio presso lo studio e la persona dell'avv. Ubert Masini in Sassuolo (MO), Via Matteotti n. 9. Si esonera espressamente il sig. Conservatore dei registri immobiliari di

Modena circa l'esattezza e la corrispondenza dei dati anagrafici e fiscali contenuti nel titolo e nella presente nota.

* * *

Altre trascrizioni riscontrate:

- Trascrizione del 02/05/2025, reg. gen. n. 13052, reg. part. n. 9528; Pubblico ufficiale Tribunale di Modena in data 04/03/2025, repertorio n. 7/2025; a favore della massa dei creditori del Prosciuttificio Giusti S.r.l.; contro Prosciuttificio Giusti S.r.l. in liquidazione; derivante da atto giudiziario, sentenza di apertura di liquidazione giudiziale.

  Note: Riguardante i fabbricati censiti al N.C.E.U. del Comune di Guiglia, foglio 31, mapp. 242, sub. 3, mapp. 243 sub. 11, 12, 13, 14, 15, 16.

2.8 Stato di occupazione

2.8.1 Lotto A - Capannone con magazzino, uffici e corte

L'immobile in esame, alla data del sopralluogo, risultava occupato dalla società con affitto di ramo di azienda del 17/01/2025, rep. 31092/23972.

2.8.2 Lotto B - Appartamenti

- Lotto B1: appartamento piano terra

  L'appartamento in esame, alla data del sopralluogo, risultava occupato dal sig. in assenza di titolo.

- Lotto B2: appartamento primo piano

  L'appartamento in esame, alla data del sopralluogo, risultava libero.

- Lotto B3: appartamento secondo piano

  L'immobile in esame, alla data del sopralluogo, risultava occupato dal sig. con contratto di locazione per uso abitativo del 24/06/2016. Si precisa che nel suddetto contratto l'identificativo catastale riportato è errato ovvero è stato indicato il mappale 14 in luogo del mappale 13.

- Lotto B4: appartamento secondo piano

  L'immobile in esame, alla data del sopralluogo, risultava occupato dal sig. del 15/12/2010.

2.9 Definizioni

Valutazione: indica il processo di analisi sistematica di fatti, circostanze ed altri dati di rilievo concernenti la proprietà oggetto di stima, che conduce ad una opinione professionale di valore, sostenibile ed espressa in forma scritta, ad una certa data.

Data di riferimento della valutazione: data alla quale si riferisce la stima e identifica le condizioni del mercato esistenti all'atto dell'intervento. Essa può essere correntemente indicata come "Data della stima".

Valore di Mercato (VM): indica il probabile ammontare che potrebbe essere realizzato dalla vendita di un bene, alla data di riferimento dello studio, tra una parte cedente e una acquirente, senza costrizione e con una ragionevole conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche dei beni e delle condizioni esistenti sul libero mercato, con equità per entrambe e nel presupposto di avere a disposizione un tempo ragionevole per concludere la transazione.

2.10 Mercato di riferimento

Nella ricerca del valore di mercato si è assunto il più probabile valore unitario per metro quadro di superficie, in riferimento agli attuali valori di mercato ed alle considerazioni di mercato sopra descritte.

Per la redazione della presente relazione e per la definizione del valore di stima ci si è avvalsi delle informazioni reperite presso operatori del settore immobiliare e siti internet di rilevanza nazionale i cui risultati sono riportati di seguito.

ID	DESTINAZIONE / ZONA	IMPORTO RICHIESTO [€]	SUP. (MQ)	€/MQ	FONTE
1	Appartamento - Via Carlo Marx - Rocca Malatina (MO)	50.000,00	62	806,45	Immobiliare.it
2	Appartamento - Rocca Malatina (MO)	80.000,00	138	579,71	Immobiliare.it
3	Appartamento - Rocca Malatina (MO)	80.000,00	92	869,57	Immobiliare.it
4	Appartamento - Via Roma - Guiglia (MO)	119.000,00	145	820,69	Immobiliare.it
5	Appartamento - Via J. Cantelli - Monteorsello (MO)	80.000,00	119	672,27	Immobiliare.it
6	Appartamento - Via J. Cantelli - Monteorsello (MO)	95.000,00	167	568,86	Immobiliare.it

Tabella n. 6: comparabili di mercato appartamenti nel Comune di Guiglia

ID	DESTINAZIONE / ZONA	IMPORTO RICHIESTO [€]	SUP. (MQ)	€/MQ	FONTE
1	Capannone - Marano sul Panaro (MO)	150.000,00	250	600,00	Immobiliare.it
2	Capannone - Via Vandino - Castelletto (MO)	325.000,00	500	650,00	Immobiliare.it
3	Capannone - Via Montefiorino - Garofano (MO)	125.000,00	280	446,43	Immobiliare.it
4	Capannone - Via Cassino - Formica (MO)	110.000,00	280	392,86	Immobiliare.it
5	Capannone - Formica (MO)	395.000,00	1330	296,99	Immobiliare.it
6	Capannone - Savignano sul panaro (MO)	250.000,00	450	555,56	Immobiliare.it

Tabella n. 7: comparabili di mercato capannoni nella Provincia di Modena

I prezzi sopra indicati sono comprensivi di area coperta e scoperta di pertinenza dei rispettivi immobili ed essendo relativi a prezzi richiesti, in fase di trattativa, risultano suscettibili di riduzioni, attesi gli sconti praticati a causa della attuale crisi economica del

settore immobiliare, come confermato dalle statistiche "Idealista" e "Nomisma", **nelle quali viene indicato un divario medio tra prezzi richiesti e prezzi effettivi di compravendita del 16,8% circa per gli appartamenti (Idealista) e del 21% circa per i capannoni (Nomisma), che lo scrivente ritiene in linea con l'andamento del mercato locale.**

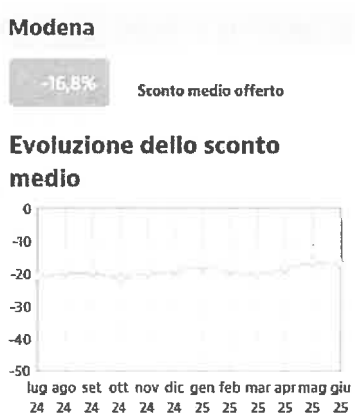


Immagine n. 5: sconto medio provincia di Modena da indagine Idealista (Fonte Idealista.it)

Tavola 1

13 città intermedie – Divari medi tra prezzi richiesti e prezzi effettivi di compravendita

(valori %)

Città	Abitazioni nuove	Abitazioni usate	Box e garage	Uffici	Negozi	Capannoni
Ancona	13,0	17,9	12,5	20,0	15,0	21,0
Bergamo	13,0	16,0	12,5	20,0	15,5	22,5
Brescia	11,5	16,0	10,5	17,5	18,0	20,0
Livorno	11,0	16,0	10,0	18,0	18,0	21,0
Messina	11,0	18,0	12,0	17,0	17,0	18,0
Modena	9,0	14,5	11,5	16,5	13,5	21,0
Novara	9,5	14,5	10,5	15,5	16,0	21,0
Parma	10,5	16,0	12,5	20,0	18,0	21,0
Perugia	14,0	18,0	15,0	22,0	18,5	24,0
Salerno	10,5	15,5	14,5	17,0	16,0	21,0
Taranto	10,5	18,0	14,0	20,0	20,0	22,5
Trieste	9,0	14,5	9,0	17,0	13,0	19,5
Verona	9,0	15,5	10,0	18,0	15,0	20,0
Medio	10,8	16,2	11,9	18,3	16,3	21,0

Fonte: Nomisma

Immagine n. 6: tabella Nomisma

A conclusione dell'analisi effettuata, relativamente al mercato di riferimento in cui si collocano gli immobili oggetto di valutazione, lo scrivente ha analizzato anche i range di valori indicati dall'Istituto Meccanografico Immobiliare, notoriamente sovrastimati,

riepilogati nella tabella che segue:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (Euro/MQ)	
		min	max
Abitazioni civili	Normale	680	970
Abitazioni di tipo economico	Normale	630	920
Box	Normale	400	600
Ville e Villini	Normale	700	1.050

***Tabella n. 8: valori OMI* – Guiglia - E4 Suburbana/Frazione di Rocca Malatina**

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (Euro/MQ)	
		min	max
Magazzini	Normale	270	430
Capannoni tipici	Normale	270	430

Tabella n. 9: valori OMI – Guiglia - R2 Extraurbana/Zona agricola

Per i capannoni, lo scrivente, ha considerato una zona diversa (vedi zona verde) ma posta a fianco dell'immobile oggetto di stima, in quanto nella zona dove è ubicato l'immobile (zona viola) non sono presenti indicazioni per i capannoni tipici o per i magazzini.

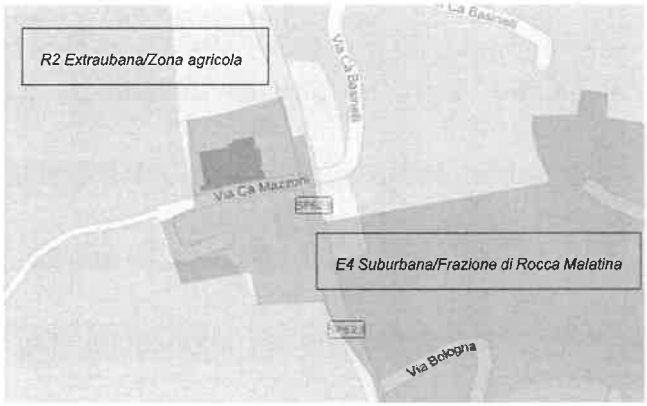


Immagine n. 7: fasce zone OMI Comune di Guiglia

I dati raccolti sono poi stati utilizzati per addivenire alle conclusioni di valore riportate ai capitoli successivi.

2.11 Criteri e metodi di stima

Lo studio è finalizzato a fornire il **"Valore di Mercato (VM)"** dei beni immobili in oggetto, descritti ai capitoli precedenti.

Per la seguente valutazione si è ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, applicato alle superfici commerciali lorde degli immobili oggetto di stima, compreso muri esterni e la mezzeria dei muri di confine.

I valori sono stati determinati avvalendosi della consulenza di operatori nel settore immobiliare, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, colleghi ed esperienza personale.

La Valutazione delle Proprietà in oggetto è stata condotta per comparazione con beni similari, come dettagliatamente esposto nel precedente capitolo 2.10 "*Mercato di riferimento*", della zona in cui insistono gli immobili, e sulla base della superficie commerciale.

Per l'individuazione del valore di mercato unitario da applicare alle superfici commerciali calcolate, lo scrivente ha applicato, ai valori unitari di cui alle analisi di mercato riportate al capitolo precedente, i **coefficienti di merito** calcolati rapportando i comparabili alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili oggetto di valutazione e considerando che la vendita sarà coatta mediante asta competitiva giudiziaria. Il Valore di Mercato calcolato sarà pertanto da intendersi quale Valore di Mercato in ipotesi di vendita coatta giudiziaria, da porre alla base di un'asta competitiva, previa adeguata pubblicità.

In particolare, sono stati considerati i seguenti coefficienti di merito o ponderazione per gli appartamenti:

1. **"sconto o maggiorazione sul prezzo"**: trattasi di coefficiente deprezzativo ricavato dalla tabella Idealista (Immagine n. 5) pari al 17% medio per gli appartamenti e ricavato dalla tabella Nomisma (Immagine n. 6) pari al 21% medio per i capannoni;
2. **"vetustà"**: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto l'anno di costruzione o ristrutturazione dell'immobile;
3. **"posizione/esposizione"**: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto la posizione in cui è collocato l'immobile;
4. **"tipologia edilizia/finiture"**: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto la tipologia delle finiture e delle caratteristiche costruttive dell'immobile;
5. **"commerciabilità/superficie"**: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto la consistenza della superficie dell'immobile;
6. **"assenza impiantistica"**: trattasi di coefficiente deprezzativo che tiene conto dell'assenza di impianti dell'immobile in quanto quelli esistenti sono stati installati e aggiornati a cura e spese della ditta affittuaria.

2.11.1 Lotto A - Capannone con magazzino, uffici e corte

Di seguito l'analisi svolta per il capannone di cui al Lotto A:

ID	DESTINAZIONE / ZONA	SCONTO O MAGGIORAZIONE SUL PREZZO	VETUSTA'	POSIZIONE / ESPOSIZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA / FINITURE	COMMERCIABILITA' / SUPERFICIE	ASSENZA IMPIANTISTICA	COEFFICIENTE	VALORE UNITARIO RAGGUAGLIATO €/MQ
1	Capannone - Marano sul Panaro (MO)	0,79	0,90	1,05	0,95	0,80	0,80	0,45	272,34
2	Capannone - Via Vandino - Castelletto (MO)	0,79	1,00	0,95	1,00	0,80	0,80	0,48	312,21
3	Capannone - Via Montefiorino - Garofano (MO)	0,79	1,00	0,95	1,00	0,80	0,80	0,48	214,43
4	Capannone - Via Cassino - Formica (MO)	0,79	0,90	0,95	0,90	0,80	0,80	0,39	152,84
5	Capannone - Formica (MO)	0,79	0,90	0,95	0,90	0,90	0,80	0,44	129,99
6	Capannone - Savignano sul panaro (MO)	0,79	1,00	0,95	0,90	0,80	0,80	0,43	240,16
								Valore medio unitario €/mq	220,33

Tabella n. 10: calcolo valore medio da comparabili di mercato Lotto A

Per valore medio di riferimento si è considerato la media dei valori medi sopra indicati e dei valori minimi OMI per i capannoni tipici ridotti del 20% per la specificità del processo produttivo, ovvero (€ 220,33 + € 216,00) / 2, pari a €/mq 218,16.

2.11.2 Lotto B - Appartamenti

Di seguito l'analisi svolta per gli appartamenti di cui al Lotto B:

ID	DESTINAZIONE / ZONA	SCONTO O MAGGIORAZIONE SUL PREZZO	VETUSTA'	POSIZIONE / ESPOSIZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA / FINITURE	COMMERCIABILITA' / SUPERFICIE	ASSENZA IMPIANTISTICA	COEFFICIENTE	VALORE UNITARIO RAGGUAGLIATO €/MQ
1	Appartamento - Via Carlo Marx - Rocca Malatina (MO)	0,83	1,00	1,00	0,85	0,95	1,00	0,67	540,50
2	Appartamento - Rocca Malatina (MO)	0,83	0,95	1,00	0,85	1,05	1,00	0,70	407,96

ID	DESTINAZIONE / ZONA	SCONTO O MAGGIORAZIONE SUL PREZZO	VETUSTA'	POSIZIONE / ESPOSIZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA / FINITURE	COMMERCIABILITA' / SUPERFICIE	ASSENZA IMPIANTISTICA	COEFFICIENTE	VALORE UNITARIO RAGGUAGLIATO €/MQ
3	Appartamento - Rocca Malatina (MO)	0,83	0,90	1,00	0,80	1,00	1,00	0,60	519,65
4	Appartamento - Via Roma - Guiglia (MO)	0,83	1,00	0,95	0,85	1,05	1,00	0,70	577,55
5	Appartamento - Via J. Cantelli - Monteorsello (MO)	0,83	0,90	1,00	0,85	1,02	1,00	0,65	435,39
6	Appartamento - Via J. Cantelli - Monteorsello (MO)	0,83	0,90	1,00	0,85	1,10	1,00	0,70	397,32
								Valore medio unitario €/mq	479,73

Tabella n. 11: calcolo valore medio da comparabili di mercato Lotto B

Per valore medio di riferimento si è considerato la media dei valori medi sopra indicati e dei valori minimi OMI per le abitazioni civili ridotti del 20% per lo scarso stato di manutenzione, ovvero (€ 479,73 + € 544,00) / 2, pari a €/mq 511,87.

* * *

Si precisa che il valore indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso "*come è, dove è*" visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto alla attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche eseguibili dall'acquirente. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero

derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione sul prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Non si escludono difformità non evidenziate o non evidenziabili dalle operazioni peritali svolte. Si precisa che non è stata condotta, in quanto non previsto nell'incarico conferito, una analisi delle eventuali passività ambientali gravanti sugli immobili, né tantomeno un rilievo topografico degli immobili e dei confini o la verifica di eventuali barriere architettoniche.

Non si esclude la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate.

Si raccomanda comunque al potenziale acquirente di prendere visione dell'immobile prima della partecipazione alla procedura di vendita al fine di verificare se lo stesso risponda alle caratteristiche e ai requisiti attesi.

2.12 Valutazione all'attualità dei beni immobili

2.12.1 Lotto A - Capannone con magazzino, uffici e corte

In base all'indagine svolta e a quanto precedentemente indicato, di seguito si riportano le valutazioni effettuate.

ID	DESCRIZIONE	FOGLIO	MAPP.	SUB.	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE IMMOBILE (€)	VALORE ARROTONDATO (€)
A	Capannone (piano interrato, terra, primo e secondo) con magazzino (piano interrato), uffici (piano terra) e corte	31	242	3	3.299,00	218,16	719.724,63	720.000,00
				1				
			243	15				
				16				
							TOTALE	720.000,00

Tabella n. 12: Stima valori di mercato Lotto A

2.12.2 Lotto B - Appartamenti

In base all'indagine svolta e a quanto precedentemente indicato, di seguito si riportano le valutazioni effettuate.

ID	DESCRIZIONE	FOGLIO	MAPP.	SUB.	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE IMMOBILE (€)	VALORE ARROTONDATO (€)
B1	Appartamento (piano terra)	31	243	11	82,80	511,87	42.382,43	42.000,00
							TOTALE	42.000,00

Tabella n. 13: Stima valori di mercato Lotto B1

ID	DESCRIZIONE	FOGLIO	MAPP.	SUB.	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE IMMOBILE (€)	VALORE ARROTONDATO (€)
B2	Appartamento (piano primo)	31	243	12	163,99	511,87	83.940,76	84.000,00
							TOTALE	84.000,00

Tabella n. 14: Stima valori di mercato Lotto B2

ID	DESCRIZIONE	FOGLIO	MAPP.	SUB.	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE IMMOBILE (€)	VALORE ARROTONDATO (€)
B3	Appartamento (piano secondo)	31	243	13	93,64	511,87	47.931,07	48.000,00
							TOTALE	48.000,00

Tabella n. 15: Stima valori di mercato Lotto B3

ID	DESCRIZIONE	FOGLIO	MAPP.	SUB.	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE IMMOBILE (€)	VALORE ARROTONDATO (€)
B4	Appartamento (piano secondo)	31	243	14	80,33	511,87	41.118,13	41.000,00
							TOTALE	41.000,00

Tabella n. 16: Stima valori di mercato Lotto B4

3. BENI MOBILI, IMPIANTI E ATTREZZATURE

3.1 Oggetto della stima

Oggetto della presente valutazione sono i beni mobili, gli impianti e le attrezzature risultanti di proprietà della **Prosciuttificio Giusti S.r.l.**, come individuati in sede di sopralluogo presso lo stabilimento e come elencati nell'inventario cespiti allegato al contratto di affitto di ramo d'azienda stipulato in data **22 dicembre 2015** (Repertorio n. 756/570), che si allega alla presente in copia (All. 05). **Si precisa tuttavia che** solo una parte **dei suddetti beni risulta attualmente presente presso lo stabilimento, in quanto una quota parte è stata nel tempo rimossa per effetto di demolizione, smaltimento e/o sostituzione**, come dichiarato dagli attuali conduttori, ovvero dalla società la quale utilizza il complesso industriale in oggetto in forza di contratto di affitto di ramo d'azienda stipulato in data **17 gennaio 2025** (Repertorio n. 31092/23972) con

In riferimento a quanto sopra si rileva che il contratto tra il Prosciuttificio Giusti S.r.l. e la prevede, al punto A)13, in riferimento alla "sostituzione di beni e nuove istallazioni", quanto segue: *"Viene concessa facoltà alla conduttrice di procedere alla sostituzione, a proprie cure e spese, di impianti e macchinari anche senza espressa autorizzazione della locatrice nella intesa che, in tale ipotesi, alla scadenza del contratto, e nel caso in cui la conduttrice non esercitasse l'opzione di acquisto, le innovazioni o sostituzioni operate rimarrebbero a beneficio del locatore che dovrà corrispondere alla conduttrice, a titolo di indennizzo, il minor importo*

fra quanto speso per l'innovazione ed il valore apportato al complesso senza alcun onere di indennizzo, salva la facoltà della conduttrice di asportare tali beni ripristinando lo stato originario dei luoghi e degli impianti. Viene inoltre concessa facoltà alla conduttrice di installare anche nuovi macchinari, impianti, attrezzature, senza peraltro arrecare pregiudizio a quelli preesistenti. In tale ipotesi alla scadenza del contratto la conduttrice dovrà asportare tali beni ripristinando lo stato originario".

Atteso quanto sopra di seguito si riporta elenco dei beni oggetto di valutazione, come rinvenuti durante i sopralluoghi effettuati e facenti parte dell'inventario allegato al contratto di affitto di ramo di azienda con la società

ID	DESCRIZIONE BENE
1	Bilancia a terra elettronica "Coop Bilanciai"
2	Dissalatrice "SAIMEC"
3	Nastro "SAIMEC"
4	Salatrice "Soncini"
5	Sfregatrice "SAIMEC"
6	Timbratrice a nastro "SAIMEC"
7	Tavoli in acciaio
8	Macchina lava prosciutti "Soncini"
9	Armadietti in acciaio per cambio abiti dipendenti
10	Bilancia a terra "Justus"
11	Impastatrice per sunia
12	Scalda sunia
13	Bancali zincati da 80 prosciutti per stagionatura

ID	DESCRIZIONE BENE
14	Bancali in acciaio da 50 prosciutti per stagionatura
15	Bancali in acciaio da 100 prosciutti per stagionatura
16	Bancali in acciaio da sale
17	Telai in acciaio da sale

Tabella n. 17: elenco beni mobili e attrezzature

3.2 Criteri e metodi di stima

Come riportato in premessa, scopo del presente rapporto è la determinazione del possibile Valore di Mercato delle immobilizzazioni materiali indicatici di proprietà del Prosciuttificio Giusti S.r.l. e contenuti nell'inventario cespiti allegati al contratto di affitto di ramo di azienda del 22 dicembre 2015, rep. 756/570.

In sede di stima lo scrivente si è attenuto ad un principio valutativo di generale accettazione, in particolare ricorrendo al criterio di valutazione di seguito descritto:

- **"Metodo Comparativo o del Mercato"** basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Il **Metodo Comparativo** si basa su un confronto tra gli asset da valutare e gli asset comparabili recentemente venduti, o attualmente offerti, sul mercato. Questo metodo può essere utilizzato solo quando è possibile trovare un mercato attivo per i beni oggetto di studio. Le informazioni devono essere attentamente analizzate al fine di considerare il corretto adeguamento, in quanto l'attività oggetto di valutazione non è sempre

direttamente confrontabile con attività simili.

Le indagini svolte sono state effettuate cercando beni comparabili offerti sul mercato e rivolgendosi a fornitori specializzati nella vendita di beni analoghi a quelli oggetto di studio.

3.3 Valore complessivo dei Beni Mobili

Alla luce delle considerazioni precedentemente riportate, nonché degli andamenti di mercato riscontrati, è opinione dello scrivente che il più probabile Valore di Mercato dei beni mobili oggetto di valutazione e descritti nella presente relazione, sia da quantificarsi in complessivi **€ 6.800,00.**

4. IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Oltre ai beni immobili e mobili di cui ai capitoli che precedono, lo scrivente, come da incarico conferito, ha provveduto anche alla **valutazione delle immobilizzazioni immateriali** relative alla società **Prosciuttificio Giusti S.r.l. in liquidazione**, con sede nel Comune di Guiglia (MO), Località Rocca Malatina, Via M. D'Azeglio n.158, **facenti parte dell'affitto di ramo di azienda in oggetto**.

Tra le componenti oggetto del **contratto di affitto del ramo d'azienda** stipulato in data 22 dicembre 2015 tra **Prosciuttificio Giusti S.r.l.** (concedente) _

(conduttrice), sono ricomprese anche specifiche immobilizzazioni immateriali, come espressamente indicate all'art. A1 del contratto. In particolare, si evidenzia che, oltre ai beni materiali strumentali (impianti, attrezzature, arredi, automezzi, ecc.) e al

personale, rientrano tra i beni aziendali affittati:

- l'**avviamento aziendale**;
- le **licenze, i marchi e i diritti simili**, ovvero tutte le modalità di identificazione dell'azienda;
- ogni altro **elemento immateriale utile e necessario alla prosecuzione dell'attività aziendale**, anche se non espressamente previsto.

Le suddette immobilizzazioni immateriali rivestono un'importanza strategica nel garantire la **continuità aziendale**, la **riconoscibilità commerciale** dell'attività e l'**utilizzo delle autorizzazioni amministrative** necessarie per l'esercizio dell'attività di **stagionatura e commercializzazione di prosciutti e salumi**.

Nello specifico:

- l'**avviamento** rappresenta il valore attribuito alla capacità dell'azienda di produrre reddito in virtù della sua struttura organizzativa, della clientela acquisita, della posizione di mercato e della reputazione maturata nel tempo. Ai fini valutativi, tale voce viene generalmente stimata sulla base di metodi reddituali, patrimoniali o misti, tenendo conto anche della continuità gestionale, delle performance storiche e delle prospettive future;
- le **licenze e autorizzazioni** rientrano tra gli elementi immateriali trasferibili che consentono alla conduttrice di proseguire l'attività nel rispetto delle normative vigenti, in particolare in ambito sanitario, ambientale e commerciale;

- **i marchi e diritti simili** costituiscono strumenti di identificazione commerciale, e pertanto concorrono a rappresentare un valore autonomo nella determinazione del complesso aziendale.

Dall'analisi dei bilanci di Prosciuttificio Giusti S.r.l. emerge che al 31/12/2020 risultavano iscritte **immobilizzazioni immateriali per un valore pari a € 69.498**, presumibilmente riferibili al valore storico dell'avviamento, voce non soggetta ad ammortamenti o rivalutazioni negli esercizi successivi. Si precisa tuttavia che **non risultano registrati marchi,** né altre proprietà industriali giuridicamente tutelate.

Va tuttavia rilevato che, a seguito di successive vicende contrattuali, il medesimo ramo d'azienda risulta **tuttora attivo e operativo**: nel 2025 è stato oggetto di **subaffitto alla società** mediante contratto sottoscritto in data 17/01/2025 con subentrata quale affittuaria del ramo.
Il contratto di subaffitto prevede esplicitamente, tra i beni affittati, **gli elementi immateriali, l'avviamento, le autorizzazioni e l'organizzazione funzionale dell'azienda**, che consentono la prosecuzione dell'attività economica nello stesso sito e con le medesime modalità operative.

Alla luce di tali considerazioni, si è ritenuto di procedere alla stima del valore delle immobilizzazioni immateriali facendo riferimento:

- ai principi contabili nazionali **OIC 24** ("Immobilizzazioni immateriali");
- agli **IVS 210** ("Intangible Assets") degli International Valuation Standards;

- ai **Principi di Valutazione OIV**, con particolare riferimento al metodo patrimoniale per elementi.

Considerata l'assenza di marchi, la mancanza di contabilità aggiornata, e il valore storico inattuale delle immobilizzazioni iscritte a bilancio, ma tenuto conto della **continuità aziendale effettiva** e dell'esistenza di un **canone di affitto comprensivo della valorizzazione dell'avviamento operativo**, si è ritenuto congruo attribuire un **valore attuale prudenziale alle immobilizzazioni immateriali pari a € 20.000,00**.

Tale stima si riferisce al valore economico del **know-how operativo, delle autorizzazioni, dell'avviamento e della struttura organizzativa funzionante**, ancora oggi effettivamente utilizzati per l'esercizio dell'attività.

5. CONCLUSIONI

In base all'indagine svolta e a quanto precedentemente indicato, è opinione dello scrivente che alla data della presente perizia il Valore di Mercato dei beni immobili e del ramo aziendale concesso in affitto in oggetto sia da esprimersi pari a:

LOTTO	DESCRIZIONE	VALORE DI MERCATO
A	Prosciuttificio con magazzino, uffici e corte sito in Rocca Malatina di Guiglia (MO), Via M. D'Azeglio n. 158	€ 720.000,00
B1	Appartamento sito in Rocca Malatina di Guiglia (MO), Via M. D'Azeglio n. 148	€ 42.000,00
B2	Appartamento sito in Rocca Malatina di Guiglia (MO), Via M. D'Azeglio n. 150	€ 84.000,00
B3	Appartamento sito in Rocca Malatina di Guiglia (MO), Via M. D'Azeglio n. 150	€ 48.000,00
B4	Appartamento sito in Rocca Malatina di Guiglia (MO), Via M. D'Azeglio n. 150	€ 41.000,00

LOTTO	DESCRIZIONE	VALORE DI MERCATO
C	Beni mobili posti all'interno del prosciuttificio sito in Rocca Malatina di Guiglia (MO), Via M. D'Azeglio n. 158	€ 6.800,00
	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	€ 941.800,00
	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	€ 20.000,00

Tabella n. 18: Valore di Mercato

Il sottoscritto, avendo eseguito le seguenti operazioni:

- ispezione degli immobili;
- effettuazione di visure presso l'Agenzia del Territorio di Modena;
- effettuazione di ricerche presso gli uffici del Comune di Guiglia;
- stima dei valori previo esperimento di indagini di mercato e analisi dei beni oggetto di perizia;
- descrizione e valutazione dell'immobile in oggetto;
- ogni altra attività e valutazione utile all'espletamento dell'incarico conferito;

ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto e pertanto rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità.

Ad evasione dell'incarico conferito, lo scrivente allega alla presente relazione la seguente documentazione:

All.01 Rilievi fotografici;

All.02 Documentazione catastale;

All.03 Pratiche Edilizie;

All.04 Visure Ipotecarie;

All.05 Contratto di affitto di ramo d'azienda;

All.06 Bilanci società;

All.07 Contratti di affitto unità immobiliari;

All.08 Limiti e assunzioni della stima.

Ferrara, 23 luglio 2025

Ing. Marco Rubin

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI FERRARA
N. 1372 A
dott. ing.
Marco RUBIN

ALL.08 – LIMITI E ASSUNZIONI DELLA STIMA

Ing. MARCO RUBIN - STUDI DI INGEGNERIA E CONSULENZA
Via Cortevecchia n.3 - 44121 Ferrara @ Via D'Azeglio n.42 - 40123 Bologna
Tel. 0532 804018 - Mob. 335 6675431 - Fax 02 87181856
E-mail: studiorubin@studiorubin.eu Web: www.studiorubin.eu

AVVERTENZE, ASSUNZIONI E LIMITI DELLA STIMA

I risultati esposti nel presente rapporto si basano sui presupposti ed i limiti di seguito indicati, di cui si informa ed avverte espressamente il lettore al fine di un appropriato uso del rapporto stesso.

1) Nella redazione del presente rapporto, lo scrivente ha considerato tutti i dati (anche quelli finanziari storici, ove disponibili), sui quali ha basato le proprie considerazioni e conclusioni di valore o che ha semplicemente citato nel rapporto, come attendibili ed accurati.
2) Si precisa che lo scrivente ha determinato il livello di efficienza fisica e di operatività dei beni stimati esclusivamente in base alle informazioni che sono state fornite senza eseguire alcuna prova di funzionalità perché non possibile.
3) Non ci si assume alcuna responsabilità circa la veridicità di dati, opinioni o stime fornite da terzi ed impiegate nel presente rapporto, quantunque raccolte presso fonti affidabili.
4) Il sottoscritto non si assume alcuna responsabilità in ordine a presupposti e circostanze giuridico-legali.
5) Il rapporto indica espressamente la data alla quale sono riferite le opinioni e le conclusioni di valore in esso contenute.
6) L'opinione di valore espressa nel rapporto è basata sulle condizioni di mercato e sul potere d'acquisto della moneta alla data di riferimento.
7) Questo rapporto è stato emesso solo per l'uso definito in relazione all'incarico conferito.
8) Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare la proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il

materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

9) Lo scrivente non ha eseguito alcuna indagine ambientale.

10) Lo scrivente ha presunto che la parte proprietaria dei beni rispetti le regolamentazioni in materia ambientale e sia titolare di tutti i corretti permessi, le concessioni rilevanti ai fini della presente analisi o che, in ogni caso, possa ottenerli e/o rinnovarli, ma è demandata all'aggiudicatario ogni migliore verifica con ogni onere a Suo totale carico per qualsiasi eventuale messa a norma o adeguamento anche a prescrizioni degli Enti Pubblici.

11) Nella determinazione dei costi di rimpiazzo sono stati considerati i prezzi correnti di mercato includendo materiali, manodopera, manufatti, spese indirette, profitti ed onorari, i costi d'installazione ed allacciamento. Non sono stati invece considerati i costi degli straordinari, gli incentivi al personale ed i sovrapprezzi sui materiali, gli oneri finanziari relativi al periodo di costruzione o gli eventuali contributi, incentivi ed agevolazioni di cui gode la proprietà in oggetto. Il valore relativo alle singole macchine, apparecchi o gruppi di macchine, si intende comprensivo dei corrispondenti collegamenti elettrici, tubazioni, valvole, strumentazione, fondazioni, installazione, ripari antinfortunistici e passerelle di servizio.

12) Se non stabilito diversamente in contratto, la stima di valore contenuta nel presente rapporto esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti.

13) I valori espressi non comprendono l'IVA, se ed in quanto dovuta.

14) Il sottoscritto non ha eseguito verifiche circa la compatibilità della proprietà e dei beni con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili.

15) Il presente allegato è da ritenersi parte integrante della perizia.

16) Si precisa che il valore base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso "come è, dove è" visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche eseguibili dall'acquirente.

17) Si precisa che non è stato effettuato, in quanto non previsto nell'incarico conferito, un rilievo topografico degli immobili e dei confini.

18) Le valutazioni hanno tenuto debitamente conto degli oneri necessari alla regolarizzazione catastale e urbanistica degli immobili e al reperimento della documentazione eventualmente mancante, quali Certificati di Conformità impiantistica, Certificati di Agibilità/abitabilità ecc.

19) Si precisa che per la regolarizzazione delle difformità presenti sarà necessario redigere uno specifico progetto, previa analisi e verifica puntuale, anche mediante rilievi topografici, dello stato di fatto dell'immobile e dell'effettivo stato concessionato.

20) Non si escludono altre difformità non evidenziate o non evidenziabili dalle operazioni peritali svolte.

21) Ogni possibile intervento dovrà essere discusso con gli Enti preposti alle autorizzazioni, al fine di verificare quanto effettivamente sanabile e quanto

suscettibile di rimozione e rimessa in pristino, con ogni costo e onere da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

22) Non si esclude la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate.

23) Non si è al corrente di eventuali contenziosi in essere relativamente ai beni stimati, ma non è possibile escludere a priori tale circostanza.

24) Lo scrivente ha effettuato un sopralluogo ai beni/impianti attraverso un'ispezione, ciò non di meno, non esprime opinioni, né si rende responsabile, circa l'integrità strutturale dei beni/impianti, inclusa la loro conformità a speciali requisiti quali la prevenzione incendio, la resistenza ai terremoti, la sicurezza dei lavoratori o per difetti fisici che non siano apparenti per il valutatore e ogni altra possibile non conformità;

25) Data la complessità delle pratiche e la continua evoluzione dei quadri normativi, attesa altresì la complessità della struttura in esame, è da ritenersi indispensabile da parte degli interessati all'acquisto, prima della partecipazione all'asta pubblica, un accesso agli atti presso gli Uffici tecnici comunali e al SUAP al fine di verificare tutti gli adempimenti necessari e la validità dei titoli. L'accesso dovrà essere effettuato prudentemente dopo aver preso visione dell'intero complesso oggetto di vendita, avvalendosi di un professionista che potrà effettuare tutti i rilievi necessari alla verifica di ogni possibile anche sulla scorta del possibile progetto di intervento che si vorrà attuare.

26) Si precisa che non è stata svolta, in quanto non inerente l'incarico conferito, la verifica specialistica della conformità e funzionalità degli impianti presenti.

27) In nessun caso lo scrivente, né Tecnici ad esso collegati e che hanno contribuito alla redazione del presente rapporto, potranno ritenersi responsabili delle

conseguenze che dovessero occorrere ad esito di eventuali infortuni sul lavoro avvenuti sugli impianti/macchinari oggetto di analisi.

28) Gli allegati alla perizia sono da intendersi parte integrante della stessa e pertanto, qualora non venissero pubblicati per possibili problematiche legate alle dimensioni dei file, è indispensabile che l'interessato all'acquisto ne prenda visione presso gli uffici della curatela o la cancelleria del Tribunale.

* * *

Facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalle circostanze sopra elencate, da considerarsi a totale carico dell'acquirente.