TRIBUNALE DI MODENA

G.D. Dott. MARCO MOLARO

Ruolo n° 83/2026 LG

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE MIRAUTO S.R.L.

Curatore: Dott.ssa Silvia Medici

STIMA DEI BENI IMMOBILI



Studio Tecnico

GEOM. MATTEO GADDI

Consulenza Tribunale - Stime mobiliari ed immobiliari

Stima beni immateriali

41121 Modena – Via Farini 27 – Tel. 3409637575

41019 Soliera (Mo) – Via San Pellegrino 16 – Tel./Fax 0598756653

e-mail: studiotecnicogaddi@libero.it

pec: matteo.gaddi@geopec.it

* *

Indice della relazione

Capitolo	1.0 – Nomina ed incarico	pag.	3
	2.0 – Svolgimento delle operazioni peritali	pag.	3
	3.0 – Criteri di valutazione dei beni	pag.	4
	4.0 – Sviluppo delle superfici commerciali	pag.	9
	5.0 – Definizioni catastali	pag.	10
	Lotto A) Porzione di capannone commerciale in Mirandola (Mo), via Statale Sud	pag.	12

Allegati:	Documentazione catastale	Doc. n°	1
	Rilievo fotografico	Doc. n°	2
	Contratto di locazione	Doc. n°	3
	Atto di provenienza	Doc. n°	4
	Estratto titoli abilitativi	Doc. n°	5

* *

Studio Tecnico

GEOM. MATTEO GADDI

Consulenza Tribunale - Stime mobiliari ed immobiliari

Stima beni immateriali

41121 Modena – Via Farini 27 – Tel. 3409637575

41019 Soliera (Mo) – Via San Pellegrino 16 – Tel./Fax 0598756653

e-mail: studiotecnicogaddi@libero.it

pec: matteo.gaddi@geopec.it

1.0 Nomina – incarico

A seguito dell'incarico conferitomi dalla Dott.ssa Silvia Medici, nella sua qualità di Curatore nella sopra esposta procedura di liquidazione giudiziale a carico di *Mirauto S.r.l.*, con sede in Mirandola (Mo), Via Statale Sud n. 40, P.IVA 00316340363, di **estimare i beni immobili di proprietà della suddetta**, lo scrivente Geom. Matteo Gaddi, libero professionista con studio in Modena, via Farini n° 27, iscritto all'Albo della Provincia di Modena con il numero 2673 ed all'Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Modena con il numero 1582, espone quanto segue.

2.0 Svolgimento delle operazioni peritali

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

Successivamente il sottoscritto ha effettuato tutte le opportune verifiche presso gli archivi informatici dell'Agenzia delle Entrate al fine di esaminare la documentazione catastale che identifica i cespiti oggetto di valutazione; recatosi infine presso gli uffici tecnici del comune di Mirandola, ha esaminato la documentazione urbanistica esistente per poter controllare la coincidenza tra lo stato di fatto e quello di diritto mediante successivo confronto in loco.

È stato quindi effettuato un sopralluogo presso il cespite di proprietà al fine di esperire tutte le indagini necessarie alla valutazione dell'asset immobiliare; durante lo svolgimento delle operazioni tecniche sopra descritte, lo scrivente ha anche provveduto alla redazione di un dettagliato ***rilievo fotografico*** da considerarsi parte integrante del presente elaborato.

I commenti contenuti in questo documento e le risultanze ivi riportate si basano sull'analisi del materiale reperito e messo a disposizione dai competenti uffici pubblici, sulla scorta dei sopralluoghi eseguiti nonché sulle verifiche dei documenti depositati agli atti o forniti

direttamente da *Mirauto S.r.l.*; lo scrivente dichiara di essere indipendente dalla società in liquidazione giudiziale e di non avere alcun interesse diretto o indiretto nella medesima ovvero in eventuali operazioni riguardanti i beni periziati.

3.0 Criteri di valutazione dei beni

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

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

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

Appurato che i detti presupposti risultano interamente soddisfatti, il sottoscritto ha quindi proceduto con le proprie valutazioni tenendo presenti le caratteristiche estrinseche degli

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

Si è poi considerato l'andamento del mercato immobiliare per beni assimilabili, assumendo informazioni sul mercato locale per determinare i dati rilevanti (canoni locativi e prezzi correnti, livelli di domanda e offerta, attese degli operatori) necessari per lo sviluppo delle considerazioni di stima, completando l'indagine in comparazione con la valutazione di immobili aventi le medesime caratteristiche oggetto di compravendite anche con mediatori in loco.

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

A prescindere dal metodo di stima adottato, **dalle valutazioni effettuate sono poi stati applicati idonei coefficienti svalutativi volti a mitigare la minore appetibilità intrinseca dei beni per la presenza di eventuali difformità riscontrate sugli immobili, se e quando rilevate; tali detrazioni non devono essere intese come quantificazione economica degli oneri ipotizzabili per la regolarizzazione e/o il ripristino di tali difformità**. Su tale aspetto il sottoscritto rammenta, infatti, come sia competenza dei vari uffici comunali, all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica edilizia completa dei relativi elaborati, stabilire i termini di ammissione delle istanze, indicare gli adempimenti e quantificare oneri e sanzioni.

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

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

- l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dei beni in esame, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcuna riduzione del prezzo, risarcimento, indennità, indennizzo e/o rimborso;
- gli oneri, gli adempimenti e gli interventi, di qualsiasi genere, connessi all'eventuale necessità di adeguamento alle normative di legge resteranno a carico dell'aggiudicatario;
- la Procedura non assume alcuna garanzia, né responsabilità e/o impegno, in ordine all'esistenza, alla validità e/o alla volturabilità (o alla trasferibilità) di autorizzazioni necessarie all'esercizio dell'impresa, né circa la sussistenza, in capo all'aggiudicatario definitivo, di eventuali requisiti speciali per lo svolgimento di qualsivoglia attività all'interno dei beni oggetto di valutazione;
- la Procedura non rilascia alcuna garanzia circa la conformità degli impianti e macchinari alle normative attualmente vigenti, anche con riferimento all'art. 23 del D.Lgs. n. 81/2008, né circa il rispetto delle normative di carattere ambientale, sanitario, tecnico, amministrativo, di sicurezza e salute sul lavoro;
- la cessione dei beni deve intendersi a corpo e non a misura, così come visti e piaciuti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i medesimi e le parti che lo compongono;
- è esclusa ogni garanzia relativa al buon funzionamento dei beni oggetto della presente relazione e relative parti, componenti, impianti, ecc…;

- l’aggiudicatario rinuncia a sollevare eccezioni di qualsiasi natura, nonché ad esercitare qualsivoglia azione o pretesa nei confronti della Procedura, a qualsiasi titolo, finalizzata alla risoluzione del contratto di vendita, al risarcimento del danno o alla riduzione del prezzo di cessione, esonerando la Procedura ed i suoi Organi da qualsiasi responsabilità per eventuali difformità, vizi o minusvalenze e contestazioni in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità, alla consistenza, alla potenzialità edificatoria, alla sussistenza ed alla conformità e/o idoneità all’uso dei singoli beni oggetto della presente stima;
- l’aggiudicatario, con l’eventuale formulazione della propria offerta, riconosce di aver preso visione di tutte le componenti dei beni in esame, nonché della presente perizia di stima e documentazione alla stessa allegata, e di averne verificato l’attitudine e l’idoneità allo svolgimento dell’attività che si prefigge e, per tale motivo, rinuncia a qualsiasi eccezione al riguardo, come pure ad ogni eventuale richiesta di danni o di riduzione del prezzo;
- l’aggiudicatario s’impegna a mantenere indenne e manlevare la Procedura da qualsivoglia responsabilità e/o richiesta e/o pretesa avanzata nei suoi confronti da soggetti terzi (pubblici o privati), relativamente ai singoli elementi, beni e/o rapporti oggetto della presente stima;
- l’aggiudicatario si impegna a sostenere ogni costo e/o onere necessario per il subentro/attivazione delle utenze, liberando da ogni obbligazione la Procedura, senza che il predetto costo possa essere scomputato dal prezzo di vendita e senza che l’offerente possa comunque pretenderne il rimborso dalla Procedura stessa. In ogni caso il mancato subentro/attivazione nelle utenze per qualsivoglia motivo non legittimerà l’offerente a invocare la risoluzione del contratto o la riduzione del prezzo;
- l’aggiudicatario è edotto del fatto che tutte le informazioni riportate nella presente relazione inerenti alla provenienza della proprietà, l’esistenza di servitù attive o passive, vincoli, censi, livelli, gravami o altre menzioni pregiudizievoli hanno carattere meramente indicativo e non

esaustivo poiché tali elementi sono stati desunti dai dati provvisoriamente disponibili al momento delle indagini peritali. Per una verifica definitiva e completa di tali aspetti, l'aggiudicatario dovrà fare esclusivo riferimento alla certificazione notarile la quale, alla data di stesura e deposito del presente elaborato, risultava ancora in fase di redazione da parte del professionista incaricato. In ogni caso, l'aggiudicatario è edotto del fatto che all'interno della valutazione sono ricomprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti in diritto, anche se non espressamente indicate nella presente perizia;

- la Procedura non rilascia alcuna garanzia, esplicita o implicita, in merito alla conformità ambientale del sito, né alla presenza di contaminazioni storiche o recenti nel suolo e nel sottosuolo. Resta espressamente escluso qualsiasi diritto del futuro acquirente ad agire nei confronti della Procedura per vizi redibitori, mancanza di qualità, oneri di bonifica sopravvenuti o per la presenza di passività ambientali occultate nel sottosuolo, rinunciando l'aggiudicatario, con la presentazione dell'offerta d'acquisto, a sollevare eccezioni in merito. Ogni azione risarcitoria, richiesta di riduzione del prezzo o pretesa di indennizzo a qualsiasi titolo avanzata dal terzo acquirente o da pubbliche autorità per motivi di inquinamento o danno ambientale è da considerarsi inammissibile e priva di efficacia giuridica nei confronti della Curatela;
- l'aggiudicatario è edotto del fatto che non è stata condotta una verifica specialistica diretta, né sono state eseguite indagini chimico-fisiche o campionamenti di laboratorio finalizzati ad accertare in modo univoco l'eventuale presenza di amianto, formaldeide o altre sostanze tossiche e nocive nei fabbricati e nelle relative strutture. Per tali ragioni, la presente valutazione tiene conto delle suddette limitazioni, già considerando qualsiasi eventuale e potenziale costo, onere o spesa connesso a eventuali interventi di bonifica, messa in sicurezza, ripristino, monitoraggio, ecc… delle strutture;

- l'aggiudicatario è edotto del fatto che quanto indicato nel presente elaborato è da intendersi come formulato in termini orientativi e previsionali, ciò al solo fine di fornire un quadro di massima utile per le finalità peritali e che tutte le successive valutazioni sono quindi da ritenersi comprensive di ogni onere necessario alla completa regolarizzazione e/o sistemazione, sotto ogni profilo, dei beni oggetto di stima, anche qualora non specificatamente indicato in relazione[1], anche in riferimento ad eventuali specifiche obbligazioni, di tipo convenzionale, assunte dal soggetto attuatore e non ancora completamente assolte[2]. Tali oneri saranno tutti a carico del futuro acquirente;
- l'aggiudicatario non potrà in alcun modo compensare quanto dallo stesso dovuto alla Procedura con proprie presunte ed eventuali pretese verso lo stesso.

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

4.0 Sviluppo delle superfici commerciali

Gli sviluppi delle misure commerciali sono stati desunti dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici tecnici comunali e/o dai documenti catastali esistenti presso l'Agenzia del Territorio e, come di consuetudine, prevedono la computazione di muri perimetrali e di confine con parti comuni per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri di confine con altre proprietà in ragione di ½ fino ad uno spessore massimo di cm 25, con la computazione di locali accessori e di servizio in percentuale in base agli usi ed abitudini locali, come di seguito indicato.

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

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

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

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;

- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

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

• qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq 25;

- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq 25;

• qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a mq 25;

- nella misura del 5% per la quota eccedente mq 25.

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

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

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

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

5.0 Definizioni catastali

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

23/03/1998.

- A1: abitazione di tipo signorile – A/2: abitazioni di tipo civile – A/3: abitazioni di tipo economico – A/4: abitazioni di tipo popolare – A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare – A/6: abitazioni di tipo rurale – A/7: abitazioni in villini – A/8: abitazioni in ville – A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici – A/10: uffici e studi privati – A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi.
- B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme – B/2: case di cura e ospedali – B/3: prigioni e riformatori – B/4: uffici pubblici – B/5: scuole, laboratori scientifici – B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria a/9 – B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto – B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate.
- C/1: negozi e botteghe – C/2: magazzini e locali di deposito – C/3: laboratori per arti e mestieri – C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi – C/5: stabilimenti balneari e di acque curative – C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – C/7: tettoie chiuse o aperte
- Immobili a destinazione speciale D/1: opifici – D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni – D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili – D/4: case di cura e ospedali – D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione – D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi – D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione – D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) – D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio – D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola.
- Immobili a destinazione particolare: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei – E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio – E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche – E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) – E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze – E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale – E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti – E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia – E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche rsu gestite senza redditualità).
- Immobili senza rendita catastale: F/1: area urbana – F/2: unità collabenti – F/3: unità in corso di costruzione – F/4: unità in corso di definizione – F/5: lastrico solare

* * * *

LOTTO A – Porzione di capannone commerciale in Mirandola (Mo), via Statale Sud n. 40

A.1 Identificazione catastale

Presso l'Agenzia del Territorio, i beni costituenti il Lotto A risultano essere interamente allibrati in capo a *Mirauto S.r.l.* ed identificati come segue.

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Cons.	Rendita
F	Proprieta' per 1/1	MIRANDOLA(MO) VIA STATALE SUD n. 40 Piano T	135	106	9	Cat.D/8			Euro: 6492,00

A.2 Sintetica descrizione dei beni

I beni oggetto di stima sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di una porzione di capannone commerciale attualmente adibito a concessionaria, il tutto posto nel comune di Mirandola (Mo), in via Statale Sud n. 40, in zona periferica posta a sud del centro storico, in direzione della frazione di San Giacomo Roncole.

Il compendio è accessibile dalla strada principale ed è servito da aree comuni adibite a piazzali e corsie di transito interamente pavimentate in asfalto**,** estese sia frontalmente che lungo i lati dell'edificio, regolarmente tracciate e segnalate con linee di demarcazione bianche per delimitare i posti auto riservati e i percorsi di marcia.

Come anticipato, i beni oggetto della presente valutazione sono costituiti da una porzione di capannone commerciale adibita a concessionaria, composta da tre sale esposizione, cinque uffici[3], magazzino, officina, servizi igienici, ripostiglio, centrale termica e tettoia.

La disposizione interna dei locali (autorizzata) è riscontrabile nello stralcio planimetrico riportato nella pagina successiva (fuori scala); **si segnala una parziale promiscuità di utilizzo relativa alla zona produttiva, in quanto non sussistono delimitazioni fisiche a separare le unità immobiliari oggetto della presente relazione e quelle adiacenti, di proprietà di soggetti terzi, individuate**

[3] Anziché i quattro legittimati – si veda successivo Cap. A.6.

dal Sub. 8.



Il capannone poggia su plinti isolati in calcestruzzo armato e si sviluppa in elevazione con uno schema a telaio formato da travi e pilastri in cemento armato[4], con tamponamenti esterni costituiti da murature in mattoni, parte in faccia a vista e parte intonacati e tinteggiati, e con copertura realizzata tramite pannelli prefabbricati in calcestruzzo. **Si segnala la presenza di eternit (amianto) su una porzione della copertura della zona produttiva.**

Le finiture interne vengono di seguito sintetizzate.

L'area espositiva presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica di medio/grande formato, differenziata per tonalità (dal grigio scuro/verde opaco alle tonalità neutre del beige/marrone

[4] Per garantire la sicurezza sismica ed eliminare le vulnerabilità locali, i pilastri in c.a. sono stati consolidati mediante cerchiature in profilati di acciaio composte da angolari ad "L" e calastrelli di collegamento.

chiaro), pareti perimetrali e divisori interni con intonaco civile tinteggiato di colore bianco, soffitti con porzioni intonacate e tinteggiate e porzioni con controsoffittature modulari in pannelli fonoassorbenti nelle quali sono incassati i corpi illuminanti e i diffusori dell'impianto di climatizzazione/aerazione; sotto il solaio sono installati binari elettrificati con proiettori orientabili per la luce d'accento sui veicoli esposti. I servizi igienici di queta zona presentano pavimento in ceramica monocottura, pareti tinteggiate con smalto idrolavabile grigio opaco e sanitari di tipo sospeso in ceramica bianca. L'involucro esterno dello showroom è caratterizzato da ampie vetrate a tutt'altezza con serramenti e profilati in alluminio anodizzato/verniciato, completi di porte scorrevoli d'accesso per il pubblico ed i veicoli.

Gli uffici sono, almeno in parte, integrati nel volume dello showroom e presentano partizioni interne realizzate mediante pareti divisorie mobili a vetrata con telaio in alluminio anodizzato e tamponamenti inferiori opachi, pavimentazione in piastrelle di ceramica e soffitti con intonaco e tinteggio di colore bianco.

Magazzino e officina presentano pavimentazioni in gres rosso, pareti intonacate e tinteggiate con presenza di porzioni rivestite in piastrelle di ceramica, soffitti con travature e solai a vista, completati da finestrature a nastro in ferro con vetri stampati. I servizi igienici di queta zona presentano pavimentazioni e pareti in piastrelle di ceramica e sanitari di tipo standard in ceramica.

Sotto il profilo impiantistico, oltre a quanto già indicato, si segnala la presenza di:

- impianto di riscaldamento funzionante mediante caldaia alimentata a gas metano con fluido termovettore acqua-aria e distribuzione mediante condizionatori/aerotermi e canali d'aria;
- impianto d’allarme volumetrico interno ed esterno;
- impianto di adduzione idrica.

Lo stato manutentivo del complesso immobiliare può essere assunto generalmente come

discreto, ad eccezione che per la presenza di rigonfiature, cavillature ed espulsioni dello strato di finitura parietale, riconducibili a infiltrazioni d'acqua o fenomeni di umidità di risalita/condensa non smaltita, rilevate principalmente in corrispondenza della parete est della zona esposizione; si segnala, inoltre, che al momento del sopralluogo uno dei wc adiacenti alla zona esposizione non risultava funzionante.

A.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo, i beni in argomento risultavano essere occupati ed utilizzati dalla *D. & G. Motors S.r.l.* in virtù di contratto di affitto di azienda mediante scrittura privata stipulata in data 10.02.2025, autenticata nelle firme dal notaio Carlo Camocardi di Carpi (rep. 17123, racc. 10242) e successivo atto di avveramento della condizione sospensiva del 26.03.2025 autenticato nelle firme dal notaio Carlo Camocardi di Carpi (rep. 17560, racc. 10451). Si segnala che con scrittura privata del 16.10.2026, ripetuta in data 28.10.2026 con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Carlo Camocardi del distretto notarile di Modena (rep. 21637, racc. 12877), la Procedura e la società conduttrice hanno pattuito consensualmente la durata del contratto di affitto di azienda sino al ricorrere della prima delle due seguenti date:

- data di trasferimento dell'Azienda mediante procedura competitiva;
- 31.03.2027, salvo eventuali proroghe che dovranno essere espressamente concordate per iscritto tra le Parti.

A.4 Confini e parti comuni

I beni in esame, in un unico corpo, confinano con altre ragioni di cui ai Sub. 5, 8 e 2 della Part. 106 del Fg. 135, oltre all'area comune identificata dal Sub. 10 della Part. 106 del Fg. 135; salvo se altri.

Competono al bene 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, e come eventualmente meglio precisati nel rogito di provenienza. Per completezza di relazione, si riportano i BCNC elencati nell'elaborato planimetrico acquisito dallo scrivente:

Part. 106 Sub. 10) area comune ai Sub. 2-3-5-8-9.

A.5 Provenienza

Nel richiamare integralmente quanto indicato al precedente Cap. 3.1[5], si segnala che, in base alla documentazione visionata presso la sede della società in liquidazione giudiziale, il compendio immobiliare in esame risulterebbe pervenuto alla stessa in virtù di cessione di immobile a seguito dell'esercizio del riscatto da contratto di locazione finanziaria (leasing), stipulata il 16 dicembre 2009 a Finale Emilia, dinanzi alla notaia Fiammetta Costa del Distretto Notarile di Modena, Repertorio n. 759, Raccolta n. 378, registrato all'Agenzia delle Entrate di Modena il 23 dicembre 2009 al n. 22012 serie 1T e trascritto il medesimo giorno presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena ai numeri 45314 di Registro Generale e 28086 di Registro Particolare. Attraverso questo contratto, la società concedente *ABF Leasing S.p.A.*[6] ha formalmente trasferito la proprietà dell'immobile alla società utilizzatrice *Mirauto S.r.l.*

A.6 Indagini urbanistiche

A seguito di deposito di istanza di accesso agli atti presso l'UT di Mirandola, è stato possibile appurare che il compendio immobiliare oggetto della presente stima è stato edificato in data antecedente il 01.09.1967. In particolare, l'ufficio tecnico ha reperito le seguenti pratiche edilizie:

- **Nulla Osta n. 9/1957**, Prot. n. 7564 del 10.08.1957, per *costruire un fabbricato da adibirsi a deposito di gas metano compresso in bombole;*

[5] Lo scrivente perito declina, pertanto, ogni responsabilità per eventuali difformità, omissioni e/o elementi sopravvenuti che dovessero emergere all'esito del definitivo deposito della certificazione ventennale notarile, alla quale si rimanda integralmente per l'esatta individuazione dello stato giuridico dell'immobile.

[6] Cui il bene era pervenuto a seguito di a**tto** di compravendita stipulato il 7 dicembre 2000 a rogito del notaio Dr. Mario Bulgarelli di Mirandola, Repertorio n. 247574/12656), registrato a Mirandola il 27 dicembre 2000 al n. 985 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena il 29 dicembre 2000 al numero 19558 di Registro Particolare.

- **Nulla Osta n. 11/1963**, Prot. n. 2735 del 07.08.1963, per *costruire locali ad uso laboratorio e garage;*
- **Nulla Osta n. 18/1971**, Prot. n. 513 del 01.02.1971, per *costruire capannone uso garage e officina* e successiva **Autorizzazione edilizia Prot. n. 7769** del 26.11.1971 per *varianti al progetto*, con conseguente **autorizzazione di agibilità n. 710** del 02.04.1976;
- **Concessione edilizia in sanatoria n. 12871/86/1826** in data 30.01.1992 per *costruzione di vani ad uso servizi, ripostiglio, vano caldaia e lavaggio nel 1973; trasformazione di portone in finestra nella parete nord nel 1966 e di finestra in portone nella parete sud nell'anno 1973;*
- **Concessione edilizia Prot. n. 4115/1990** del 13.06.1990, per *ampliamento e ristrutturazione fabbricato uso concessionaria autovetture* e successiva **Concessione edilizia Prot. n. 13762/1993** del 24.01.1994, per *variante per ampliamento e ristrutturazione fabbricato e rinnovo concessione* completa di **autorizzazione di agibilità Prot. n. 8168/1994** del 06.07.1994;
- **Concessione edilizia n. 357/2001**, Prot. gen. 12403/2001 del 02.11.2001, per *ristrutturazione interna ed esterna di fabbricato ad uso concessionaria ed officina veicoli* e successiva **DIA Prot. n. 12476** del 10.07.2003, per *variante alla Conc. Edilizia Prot. n. 12403/01 del 02.11.01 per la ristrutturazione di un fabbricato*, con conseguente **certificato di conformità edilizia ed agibilità prot. n. 1052/2006** rilasciato in data 20 gennaio 2006[7];
- **DIA n. 264/2010**, Prot. n. 8641/2010 del 20.05.2010, per *apertura portone nel locale ad uso autofficina*[8];
- **SCIA n. 672/2012**, Prot. n. 14275/2012 del 18.07.2012, per *eliminazione vulnerabilità ed*

[7] Tale certificato non è stato messo a disposizione dello scrivente da parte della PA; il dato è stato assunto dal rogito di provenienza.
[8] All'interno della documentazione messa a disposizione dalla PA non è stata rilevata la fine lavori, né alcun elaborato grafico.

adeguamento sismico in fabbricato ad uso concessionaria[9].

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

A.7 Conformità urbanistica e catastale

Le verifiche effettuate in sede di sopralluogo hanno permesso di rilevare la **mancanza di coincidenza dello stato di fatto rispetto sia allo stato legittimato, sia alla planimetria catastale**, per una serie di elementi tra cui:

- realizzazione di un ulteriore ufficio in corrispondenza della zona esposizione ad ovest;
- diverso posizionamento delle porte interne in corrispondenza della zona uffici;
- rimozione di parete divisoria mobile per collegare la zona uffici e la zona esposizione est, con realizzazione di gradini di collegamento;
- lievi differenze nelle misure interne di alcuni locali.

Si segnala inoltre che tra la documentazione messa a disposizione dello scrivente, oltra a quanto già rilevato alle note 10-11-12:

- non è stata rinvenuta l'agibilità relativa ai primi due Nulla Osta;
- non è stata rilevata l'agibilità relativa alla Concessione edilizia in sanatoria;
- dal confronto cronologico dei vari passaggi amministrativi, non è stata riscontrata una perfetta consequenzialità tra i progetti di volta in volta presentati e le rappresentazioni grafiche precedentemente depositate ed approvate.

Qualora ne ricorressero i presupposti, suddette difformità e carenza documentali, oltre ad eventuali altre non espressamente indicate, potranno essere oggetto di regolarizzazione percorrendo i normali iter burocratici previsti dal regolamento edilizio vigente ed aggiornando la relativa planimetria catastale; in alternativa è possibile procedere con la remissione in pristino di

[9] All'interno della documentazione messa a disposizione dalla PA non è stata rilevata la fine lavori, né alcun elaborato grafico.

tutti gli abusi o di quelli eventualmente non sanabili.

Al momento della valutazione, lo scrivente terrà in debita considerazione suddette circostanze andando ad applicare idoneo coefficiente svalutativo volto a mitigare la minor appetibilità intrinseca del bene dovuta alla presenza di tali difformità[10].

A.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.

Cat.	Tit.	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SL (mq)	Coeff.	SC (mq)
F	1/1	Capannone commerciale	135	106	9	T	958	1,00	980,00
F	1/1	Tettoia				T	44	0,50	

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.

A.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, **già al netto di tutte le criticità individuate in relazione** e fatta salva solo la presenza delle difformità edilizie indicate al precedente Cap. A.7, le indagini effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori di riferimento:

- €. 525,00 / €. 575,00 al mq di superficie commerciale

Ciò posto, trattandosi di procedura di liquidazione giudiziale, lo scrivente ritiene quindi di

[10] **Tale svalutazione non deve, pertanto, essere intesa come costo più probabile delle opere e/o attività necessarie alla regolarizzazione;** si rimanda a quanto dettagliatamente espresso in calce al precedente Cap. 3.0.

giungere alla seguente valutazione prudenziale:

Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	€ / mq	Valutazione
Capannone commerciale	135	106	9	T	980,00	525,00 €	514.500,00 €
A detrarre - difformità e carenze documentali (-5%)							-25.725,00 €
Valutazione parziale							488.775,00 €
VALUTAZIONE FINALE							**490.000,00 €**

Ad evasione dell'incarico ricevuto e ringraziando per la fiducia accordata, il sottoscritto rimane a disposizioni per eventuali chiarimenti.

Modena, 03 novembre 2026

Il Tecnico

Geom. Matteo Gaddi



Direzione Provinciale di Modena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/09/2026

Dati della richiesta	**Comune di MIRANDOLA (Codice:F240)**
	Provincia di MODENA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 135 Particella: 106 Sub.: 9**

INTESTATO

1	MIRAUTO S.R.L. sede in MIRANDOLA (MO)	00316340363*	(1) Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 01/08/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**135**	**106**	**9**			**D/8**				**Euro 6.492,00**	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/08/2015 Pratica n. MO0084296 in atti dal 01/08/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 36196.1/2015)
Indirizzo	VIA STATALE SUD n. 40 Piano T											
Notifica			**Partita**			**Mod.58**	-					

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F240 - Foglio 135 - Particella 106

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/05/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**135**	**106**	**9**			**D/8**				**Euro 6.492,00**	VARIAZIONE del 12/11/2003 Pratica n. MO0080675 in atti dal 06/05/2004 CONFERMA CLASSAMENTO (n. 236271.1/2003)
Indirizzo	VIA STATALE SUD n. 40 Piano T											
Notifica			**Partita**			**Mod.58**	-					

Direzione Provinciale di Modena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/09/2026

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/11/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**135**	**106**	**9**			**D/8**				**Euro 6.492,00**	VARIAZIONE del 12/11/2003 Pratica n. 236271 in atti dal 12/11/2003 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 8073.1/2003)

Indirizzo	VIA STATALE SUD n. 40 Piano T				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	-
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)				

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/11/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**135**	**106**	**9**			**D/8**				**Euro 6.042,55 L. 11.700.000**	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/11/2001 Pratica n. 269520 in atti dal 14/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5706.1/2001)

Indirizzo	VIA STATALE SUD n. 40 Piano T				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	
Annotazioni	-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)				

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/09/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**135**	**106**	**9**			**D/8**				**L. 11.700.000**	VARIAZIONE del 26/09/2000 Pratica n. 99988 in atti dal 26/09/2000 FRAZ. PER TRASF. DIRITTI (n. 4687.1/2000)

Indirizzo	VIA STATALE SUD n. 40 Piano T				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	-
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)				

Direzione Provinciale di Modena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/09/2026

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 16/12/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MIRAUTO S.R.L.sede in MIRANDOLA (MO)	00316340363*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto del 16/12/2009 Pubblico ufficiale COSTA FIAMMETTA Sede MODENA (MO) Repertorio n. 759 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 28086.1/2009 Reparto PI di MODENA in atti dal 23/12/2009		

Situazione degli intestati dal 07/12/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ABF LEASING S.P.Asede in MILANO (MI)	07967470159*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 16/12/2009
DATI DERIVANTI DA	Atto del 07/12/2000 Pubblico ufficiale BULGARELLI MARIO Sede MIRANDOLA (MO) Repertorio n. 247574 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 19558.1/2000 Reparto PI di MODENA in atti dal 10/01/2001		

Situazione degli intestati dal 14/11/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BELLODI Enrica nata a MEDOLLA (MO) il 28/01/1952	BLLNRC52A68F087G*	(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 07/12/2000
2	BELLODI Mara nata a MEDOLLA (MO) il 29/10/1958	BLLMRA58R69F087S*	(1) Proprieta' 1/2 Regime: bene personale fino al 07/12/2000
DATI DERIVANTI DA	Atto del 14/11/2000 Pubblico ufficiale BULGARELLI MARIO Sede MIRANDOLA (MO) Repertorio n. 247121 - DIVISIONE Trascrizione n. 18530.1/2000 Reparto PI di MODENA in atti dal 18/12/2000		

Situazione degli intestati dal 26/09/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BELLODI Enrica nata a MEDOLLA (MO) il 28/01/1952	BLLNRC52A68F087G*	(1) Proprieta' 1/4 fino al 14/11/2000
2	BELLODI Mara nata a MEDOLLA (MO) il 29/10/1958	BLLMRA58R69F087S*	(1) Proprieta' 1/4 fino al 14/11/2000
3	LUPPI Nino nato a MIRANDOLA (MO) il 19/01/1928	LPPNNI28A19F240K*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 14/11/2000
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 26/09/2000 Pratica n. 99988 in atti dal 26/09/2000 FRAZ. PER TRASF. DIRITTI (n. 4687.1/2000)		

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 135 Particella 106 Subalterno 6; Foglio 135 Particella 106 Subalterno 7;

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.


Brennero
114
347
126
154
316
124
122
170
123
125
332
130
335
129
139
279
278
158
135
159
136
216
149
142
280
281
225
227
100
104
103
101
226
218
219
106
220

Data: 22/09/2026 - n. T118076 - Richiedente: GDDMTT80R16B819Z
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio

CATASTO FABBRICATI

Ufficio provinciale di

Modena

Scheda n.1	Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n. 000236271 del 12/11/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Mirandola

Via Statale Sud civ. 40

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 135
Particella: 106
Subalterno: 9

Compilata da:
Molinari Alberto
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov.Modena N. 1721



PIANO TERRA

10 metri

Data: 22/09/2026 - n. T118076 - Richiedente: GDDMTT80R16B819Z

Data presentazione: 26/09/2000 - Data: 22/09/2026 - n. T240777 - Richiedente: Telematico

MODULARIO
F. - Catasto - 431

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

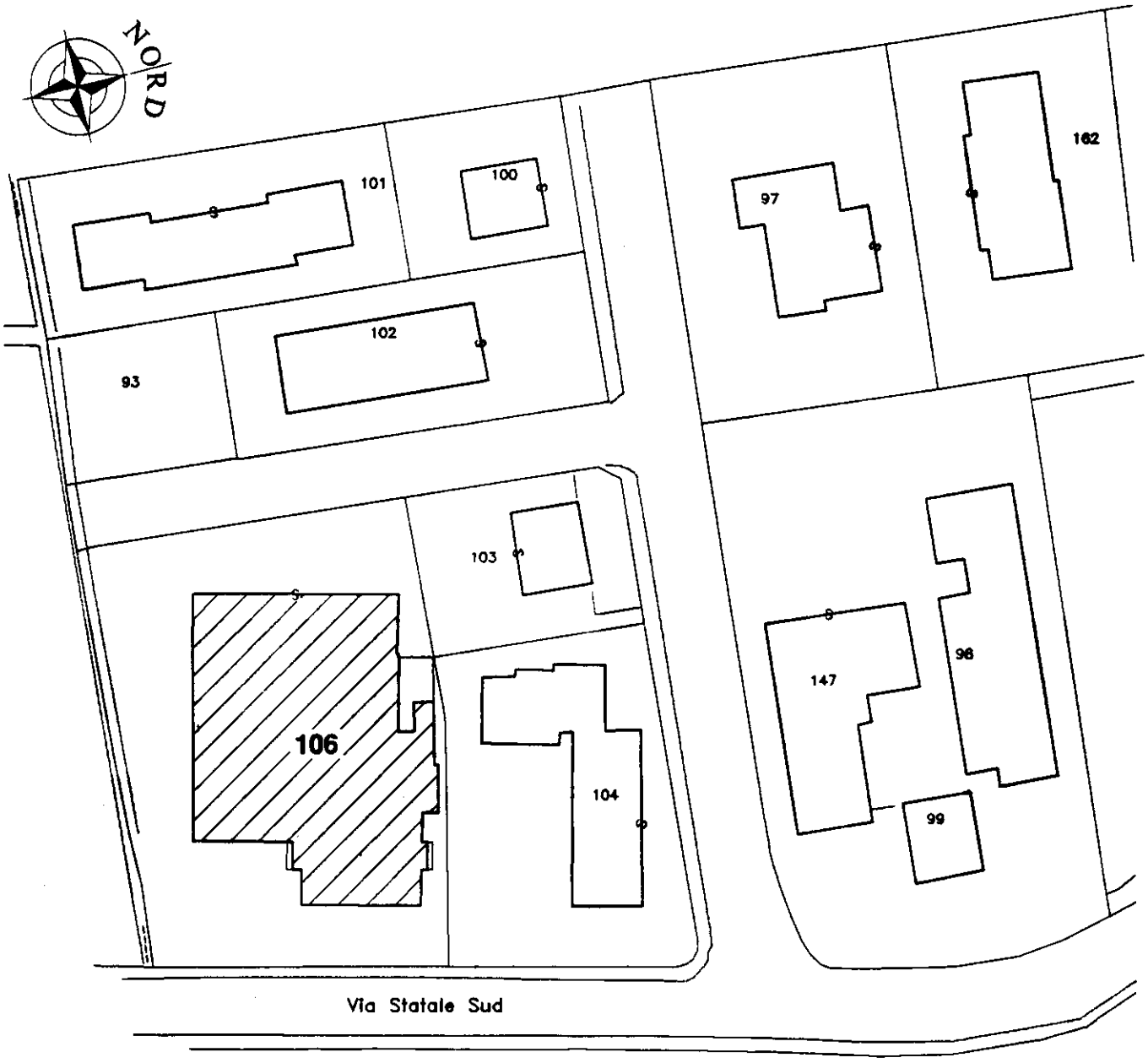
mod. EP/1 CEU

Ufficio del Territorio di MODENA

ELABORATO PLANIMETRICO

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile

Comune MIRANDOLA	C. T. Sez. ..... Fgl. ..... Mapp. .....
Via / piazza Statale Sud **n. 40**	C.E.U. Sez. ..... Fgl. **135** Mapp. **106**
ESTRATTO DI MAPPA scala 1:1.000	Tipo mappale n. **10400** del **30.12.1989**



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

Protocollo .....

Sostituisce il precedente mod. EP/1 prot. .....

Annullato e sostituito dal mod EP/1 prot. .....

Il TECNICO
Geom. MOLINARI ALBERTO
ALBO GEOMETRI Sez. A
Prov. MODENA
N. 1721 d'iscriz.
MIRANDOLA
Data .....
Firma e timbro .....

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/09/2026 - Comune di MIRANDOLA(F240) - < Foglio 135 Particella 106 >

Data presentazione: 26/09/2000 - Data: 22/09/2026 - n. T240777 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 26/09/2000 - Data: 22/09/2026 - n. T240777 - Richiedente: Telematico

MODULARIO
F. - *Catasto* - 432

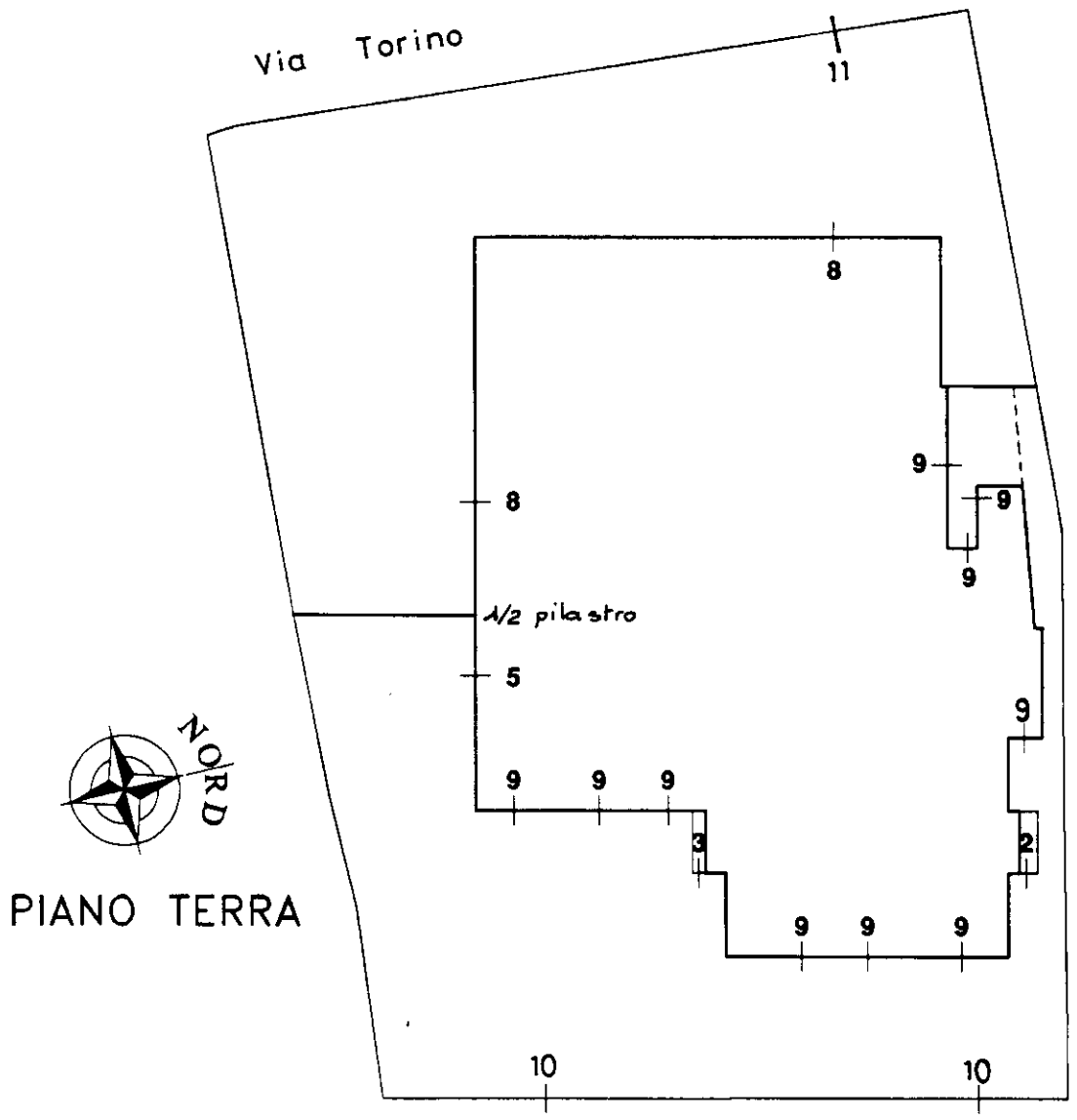
mod. **EP/2** CEU

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Ufficio del Territorio di MODENA
ELABORATO PLANIMETRICO

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n°.	del
MIRANDOLA	.....	135	106	10400	30.12.1989

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI scala 1: 500



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

Protocollo..... .....

Sostituisce il precedente mod. EP/2 prot. ....

Annullato e sostituito dal mod EP/2 prot. ....

IL TECNICO
MOLINARI GEOM. ALBERTO
ALBO GEOMETRI
Prov. MODENA
N. 1721
d'iscriz.
MIRANDOLA
firma e timbro

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/09/2026 - Comune di MIRANDOLA(F240) - < Foglio 135 Particella 106 >

Data presentazione: 26/09/2000 - Data: 22/09/2026 - n. T240777 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 26/09/2000 - Data: 22/09/2026 - n. T240777 - Richiedente: Telematico

MODULARIO
F. - *Catasto* - 432

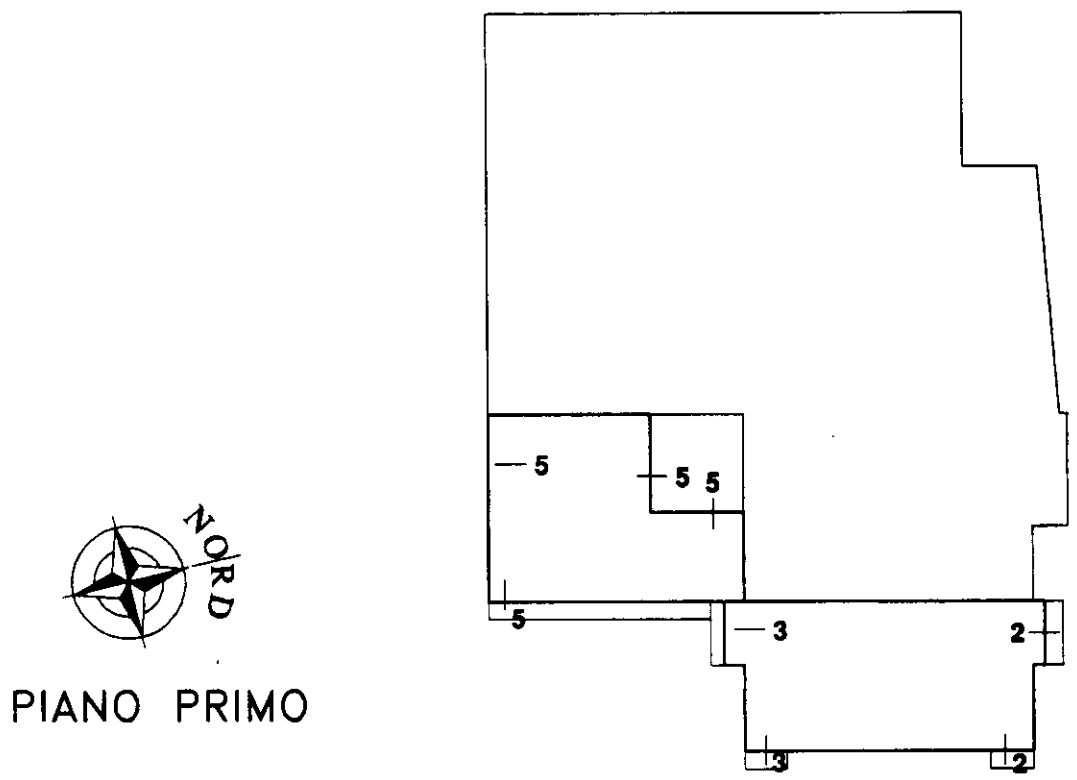
mod. **EP/2** CEU

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Ufficio del Territorio di MODENA
ELABORATO PLANIMETRICO

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n°.	del
MIRANDOLA	.....	135	106	10400	30.12.1989

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI scala 1: 500



PIANO PRIMO

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

Protocollo..... .....

Sostituisce il precedente mod. EP/2 prot. ....

Annullato e sostituito dal mod EP/2 prot. ....

MOLINARI GEOM. ALBERTO
ALBO GEOMETRI Prov. MODENA N. 1721 d'iscriz.
MIRANDOLA
data
firma e timbro

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/09/2026 - Comune di MIRANDOLA(F240) - < Foglio 135 Particella 106 >

Data presentazione: 26/09/2000 - Data: 22/09/2026 - n. T240777 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 26/09/2000 - Data: 22/09/2026 - n. T240777 - Richiedente: Telematico

MODULARIO
F. - Catasto - 433

mod. **EP/3** CEU

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Ufficio del Territorio di MODENA
ELABORATO PLANIMETRICO

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n°.	del
MIRANDOLA	.....	**135**	**106**	**10400**	**30.12.1989**

Numero	Sub.	UBICAZIONE via-piazza	N. civico	piano	scala	int	DESCRIZIONE
106	1						**SOPPRESSO;**
106	2	Via Statale Sud	36	T-1			**ABITAZIONE;**
106	3	Via Statale Sud	38	T-1			**ABITAZIONE;**
106	4						**SOPPRESSO** e sostituito dal sub. 7;
106	5	Via Statale Sud		T-1			**ABITAZIONE** (in corso di costruzione);
106	6						**SOPPRESSO** e sostituito dai sub. 10-11;
106	7						**SOPPRESSO** e sostituito dai sub. 8-9;
106	8	Via Torino		T			**OFFICINA RIPARAZIONE AUTO;**
106	9	Via Statale Sud	40	T			**AUTOSALONE - OFFICINA;**
106	10	Via Statale Sud		T			**B.C.N.C.** *area comune ai sub. 2-3-5-8-9;*
106	11	Via Torino		T			**B.N.C.** area di pertinenza esclusiva al sub. 8.

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

Protocollo .....

Sostituisce il precedente mod. EP/3 prot. .....

Annullato e sostituito dal mod EP/3 prot. .....

IL TECNICO

MOLINARI Geom. ALBERTO
Albo
GEOMETRI
Prov. MODENA
N. 1721
d'iscriz.
Firma e timbro
MIRANDOLA

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/09/2026 - Comune di MIRANDOLA(F240) - < Foglio 135 Particella 106 >

Data presentazione: 26/09/2000 - Data: 22/09/2026 - n. T240777 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
Ultima planimetria in atti

Direzione Provinciale di Modena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **22/09/2026**
Ora: **15:18:22**
Numero Pratica: **T240918**

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
MIRANDOLA		135	106		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						Immobile Soppresso
2	VIA STATALE SUD	14	1 - T			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
3	VIA STATALE SUD	14	1 - T			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
4						Immobile Soppresso
5	VIA STATALE SUD	40	T-1			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
6						Immobile Soppresso
7						Immobile Soppresso
8	VIA TORINO		T			FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER SPECIALI ESIGENZE DI UNA ATTIVITA' COMMERCIALE E NON SUSCETTIBILI DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI
9	VIA STATALE SUD	40	T			FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER SPECIALI ESIGENZE DI UNA ATTIVITA' COMMERCIALE E NON SUSCETTIBILI DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI
10	VIA STATALE SUD		T			Bene comune non censibile
11	VIA TORINO		T			Bene comune non censibile