

Patrizia Bergonzoni Architetto Tel 051- 623 83 80 e-mail: bergonzonipatrizia@gmail.com	<b>LOTTO 2</b>	
<b>TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA</b>		
<b>FALLIMENTO N.31/2019</b>		
<b>“11.15 S.N.C. DI MANUELA E DIEGO GANDOLFO”</b>		
<b>GIUDICE DELEGATO:</b>		
<b>PRESIDENTE DOTT. FABIO FLORINI</b>	<b>Fall. N. 31/2019</b>	
<b>CURATORE FALLIMENTARE:</b>		
<b>DOTT. LEONARDO CURATOLO</b>		
<b>STIMATORE DEI BENI OGGETTO DI FALLIMENTO:</b>		
<b>ARCH. PATRIZIA BERGONZONI</b>		
*		
L'Ill.mo Curatore Fallimentare dott. Leonardo Curatolo incaricava in data 07 maggio 2019 la scrivente Arch. Patrizia Bergonzoni con studio in Bologna, in qualità di stimatore, dandole l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:		Arch. Patrizia Bergonzoni
1       Descrivere i beni oggetto di fallimento previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando la corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai dati indicati nel verbale di pignoramento; i dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti; il censimento regolare di tutte le proprietà e altri diritti reali rilevati procedendo, in caso negativo e previa apposita autorizzazione da parte di questo giudice ai necessari atti ed operazioni per l'accatastamento degli immobili, previa ogni verifica di conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziali;		
2       Accertare lo stato di possesso e l'indicazione del titolo in base al		

quale l'immobile è occupato ed in particolare: gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato, leasing, ecc. o diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.) conferenti, di fatto, il godimento dei beni a terzi, indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) ed allegando tutti i documenti rinvenuti;

3 Esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e predisporre, in caso affermativo, il relativo frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto;

4 Indicare le eventuali opere necessarie secondo la migliore scienza ed esperienza ed il costo dei lavori di ripristino della funzionalità cui i beni sono destinati, ove gravemente compromessa;

5 Esprimere il proprio motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene ovvero alienazione separata della quota stessa, provvedendo agli adempimenti eventuali di cui sub. 3;

**6 ricerca dello stato di possesso, l'esistenza di formalità, vincoli o oneri , anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, l'esistenza di formalità, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non**

**opponibili all'acquirente, la verifica della regolarità edilizia ed**

**urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità**

**dello stesso .**

7 Determinare il valore commerciale dei beni secondo la migliore

scienza ed esperienza nel settore immobiliare di riferimento, per tipologia,

classe, ubicazione, stato di fatto, opere necessarie alla migliore funzionalità

ed epoca di alienazione;

Incarico che l'esperto dichiarava di accettare in data 10 maggio 2019.

-Il primo accesso programmato è stato eseguito il giorno 11 maggio 2019 ed

è avvenuto alla presenza della scrivente, stimatore dei beni, del Curatore

Fallimentare dott. Leonardo Curatolo e dell'arch. Masotti Stefano.

Un secondo sopralluogo è stato eseguito il 21 giugno 2019 con rilievo

sommario e fotografico dell'unità immobiliare.

Il tecnico peritale al fine di adempiere al mandato ricevuto, ha dato corso

Arch. Patrizia Bergonzoni

agli accertamenti preliminari, visionando l'immobile oggetto di procedura

fallimentare, ed estendendo le operazioni peritali presso:

- L'Agenzia delle entrate di Modena Ufficio Catasto Fabbricati

Comune di Finale Emilia;

- Ricerca pratiche edilizie presso il Comune di Finale Emilia;

- Osservatorio dei Valori Immobiliari Agenzia delle Entrate -Finale

Emilia;

- Agenzia del Territorio di Finale Emilia (sezione valori immobiliari

comune di Finale Emilia);

Dalla disamina dei documenti agli atti, di quanto visionato e recuperato

presso gli enti preposti, lo stimatore espone quanto segue:

**PREMESSA**

I beni oggetto di procedura fallimentare sono stati presi, specificando:

- dati del fallimento
- consistenza e ubicazione immobile
- identificazione catastale
- corrispondenza tra identificazione catastale attuale e quanto pignorato
- esistenza di parti comuni e servitù
- confini
- vincoli ed oneri
- proprietà (nome, cognome, data di nascita, c.f., residenza)
- provenienza dei beni
- stato civile dell'esecutato al momento dell'acquisto dei beni
- atti pregiudizievoli
- regime fiscale
- indagine amministrativa
- situazione occupazionale
- descrizione dei beni
- conformità impianti
- consistenza superficiale
- stima dei beni

Arch. Patrizia Bergonzoni

**DATI DEL FALLIMENTO**

**Oggetto Fallimento n.31/2019 contro: "11.15 S.N.C. DI MANUELA E DIEGO GANDOLFO"**, con sede legale in Argelato (BO), Via dei Pellicciai n.9, Blocco 1, frazione Funo, presso CENTERGROSS, valore

Patrizia Bergonzoni  
Architetto

5 di 36

nominale del conferimento Euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zero

zero), Codice Fiscale, Partita IVA e Numero di Iscrizione nel Registro delle

Imprese di Bologna 02226721203, REA BO-499311;

-con **Fallimento iscritto il 12 aprile 2019**, nonché dei soci amministratori:

-signora **GANDOLFO Manuela**, nata a Finale Emilia (MO), l'11 maggio

1963, residente a San Giovanni in Persiceto (BO), Via C. Maltoni n.6,

codice fiscale GND MNL 63E51 D599A,

-signor **GANDOLFO Diego**, nato a Finale Emilia (MO), il 15 agosto 1966,

residente a Finale Emilia (MO), in Via Albero n.24, codice fiscale GND

DGI 66M15 D599E;

**-dichiarati falliti in proprio, con fallimento iscritto il 12 aprile 2019.**

In merito al fallimento di cui sopra, avente ad oggetto i seguenti diritti

immobiliari:

**LOTTO 1)**

Arch. Patrizia Bergonzoni

-Piena proprietà di porzione di fabbricato urbano da cielo a terra su due

piani (terra e primo) costituito da un magazzino ad uso commerciale con

vani ad uso ufficio al piano primo e servizi nonché piccole aree cortilive

antistante e retrostante ad uso parcheggio in proprietà esclusiva, in Comune

di Argelato (BO), frazione Funo, Via Dei Pellicciai n. 9, Blocco 1, facente

parte del Centro Commerciale all'ingrosso "Centergross", il tutto

attualmente distinto al Catasto Fabbricati del predetto Comune al:

**Foglio 43**

**-MAPPALE 175**, VIA ANTONIO GRAMSCI n. 9, piano: T-1, Cat. D/8,

R.C. Euro 11.750,00 (tale derivante dalla denuncia di variazione per diversa

distribuzione degli spazi interni in data 20 novembre 2003 prot.n. 299738).

L'area su cui insiste l'immobile in oggetto e le aree pertinenziali esclusive

sono distinte al Catasto Terreni del Comune suddetto nel **foglio 43**

con il **mappale 175** ente urbano di mq.1.640,00 (milleseicentoquaranta/00).

**LOTTO 2)**

**Piena proprietà, in ragione di 1/2 (un mezzo) ciascuno, spettante a**

**ciascun socio fallito**, su: fabbricato urbano da cielo a terra posto in **Comune**

**di Finale Emilia (MO), Via Albero n.24**, costituito da un appartamento ad

uso civile abitazione ai piani terra e primo, in corpo di fabbrica principale,

vani ad uso pollaio ai piani terra e primo, in corpo di fabbrica separato

*(all'attualità completamente demolito)*, un vano ad uso autorimessa,

anch'esso al piano terra, in corpo di fabbrica principale, ed area cortiliva in

proprietà esclusiva, il tutto distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune

come segue:

**Foglio 32**

Arch. Patrizia Bergonzoni

- **mappale 17 sub.5**, VIA ALBERO n.24, piano T, Cat.A/2, Cl. 2, Vani

10,5, Superficie Catastale Totale: 242mq., Totale Escluse Aree Scoperte:

231 mq., R.C. Euro 813,42;

- **mappale 17 sub. 6**, VIA ALBERO, piano T, Cat. C/6, Cl. 1, mq. 41,

Superficie Catastale Totale: 45 mq., R.C. Euro 63,52;

- **mappale 17 sub. 1**, b.c.n.c., area cortiliva comune ai subalterni 5 e 6.

L'area di sedime e cortiliva dei suddetti fabbricati è distinta al Catasto

Terreni del Comune di Finale Emilia Emilia nel **foglio 32 con il mappale**

**17**, ente urbano di mq.3.423 (tremila quattrocento ventitre/00).

Confina con: ragioni di cui ai mappali 195, 198 e 16 del foglio 32, salvo se

altri.

## CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

### LOTTO 2

**Piena proprietà** di fabbricato urbano da terra a tetto, su due piani (terra e primo) con destinazione residenziale, sito in Comune di Finale Emilia (Mo),

Località Massa Finalese, toponimo Campo Sterglieri, via Albero n.24,

costituito al piano terra da una zona porticata, un soggiorno pranzo, una

cucina ed una sala e scala di collegamento interna che conduce al piano

primo, formato da un disimpegno quattro camere da letto due bagni per un

superficie lorda di circa mq.209,00 ed ampio locale abusivo sopra

all'autorimessa collegato all'unità immobiliare del piano primo della

superficie lorda di circa mq.42,00, zona a portico della superficie lorda di

circa mq.30,00.

Annessa all'abitazione è presente al piano terra un'autorimessa, oltre a

locale wc e centrale termica della superficie lorda complessiva di circa mq.

42,00.

Arch. Patrizia Bergonzoni

Area circostante cortiliva di esclusiva proprietà della superficie catastale di

circa mq.3.250,00.

Nell'area cortiliva di proprietà sono presenti baracche di legno abusive che

dovranno essere completamente demolite a cura e spese del futuro

aggiudicatario.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto di procedura fallimentare risulta intestato al Catasto

Fabbricati del Comune di Finale Emilia ai signori:

- **GANDOLFO Manuela** nata a Finale Emilia (MO), l'11 maggio 1963,

codice fiscale GND MNL 63E51 D599A, **proprietaria in ragione di un**

**mezzo (1/2);**

**-GANDOLFO Diego** nato a Finale Emilia (MO), il 15 agosto 1966, codice

fiscale GND DGI 66M15 D599E **proprietario in ragione di un mezzo**

**(1/2);**

Il tutto risulta attualmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di

Finale Emilia al **Foglio 32:**

**Mappale 17 Sub.5**, via Albero n.24, piano T, Cat. A/2, Cl. 2, Vani 10,5,

Superficie Catastale Totale: 242 mq., Totale Escluse Aree Scoperte: 231

mq., R.C. Euro 813,42;

**Mappale 17 Sub.6**, via Albero, piano T, Cat. C/6, Cl. 1, mq. 41, Superficie

Catastale Totale: 45 mq., R.C. Euro 63,52;

**Mappale 17 Sub. 1**, b.c.n.c., area cortiliva comune ai subalterni 5 et 6.

*Dati derivanti da:*

*per il Mappale 17 Sub.5: Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura*

Arch. Patrizia Bergonzoni

*dei dati di superficie ; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/06/2009*

*protocollo n. MO0136643 in atti dal 24/06/2009 (n.9489.1/2009);*

*VARIAZIONE del 18/07/1997 in atti dal 18/07/1997 diversa distribuzione*

*degli spazi interni ristrutturazione (n.4317.1/1997). L'appartamento sub.5*

*deriva dalla soppressione subb.2-3-4 particella 17, foglio32;*

*Per il Mappale 17 Sub.6: Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura*

*dei dati di superficie; variazione nel classamento del 24/06/2009 protocollo*

*n. MO0136644 in atti dal 24/06/2009 (n.9489.1/2009); VARIAZIONE del*

*18/07/1997 in atti dal 18/07/1997 diversa distribuzione degli spazi interni*

*ristrutturazione (n.4317.1/1997). L'autorimessa deriva dalla soppressione*

*dei subb.2-3-4 particella 17, foglio32.*



**Catasto Terreni**

**L'area di sedime del fabbricato è distinta al catasto fabbricati al**

**Foglio 32 Mappale 17**, ente urbano di mq.3.423,00.

*Dati derivanti da:*

*Tabella di variazione del 14/11/1998 prot.n. MO0017438 (n.28440.1/1998)*

*FRAZIONAMENTO del 14/11/1998 protocollo n. MO0017438 in atti dal 23/04/2004 (n.28440.1/1998), Tipo mappale del 28/08/1991 in atti dal 06/06/1992 (n.2910.1/1991), impianto meccanografico del 31/12/1971.*

**CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO: SI.**

*Si precisa che la planimetria catastale del fabbricato ad uso abitativo non risulta conforme allo stato di fatto visionato dalla scrivente, per diversa distribuzione interna, modifiche esterne ed aumento di superficie utile entro sagoma. Inoltre nella planimetria catastale sono rappresentati vani ad uso pollaio in corpo di fabbricato separato che si eleva per due piani fuori terra, che all'attualità risulta completamente demolito.*

Arch. Patrizia Bergonzoni

*Sarà a cura e spese dell'aggiudicatario la regolarizzazione catastale mediante nuova pratica Doc.f.a e redazione planimetria catastale aggiornata.*

**ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'**

Parti comuni/servitù - il bene sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui esso si trova, con tutte le dipendenze, pertinenze, passi, accessi, fissi, infissi, servitù attive e passive se e come esistano ed in quanto abbiano ragione legale di esistere, nulla escluso, come pervenuto all'alienante con i patti ed i limiti di cui all'atto del Notaio Bulgarelli in data

14/10/1991 rep. 177739/9160, trascritto a Modena il 30/10/1991 n.13700

nulla escluso od accentuato.

Per l'accesso ed il recesso alla Via Albero ai signori GANDOLFO Manuela e

GANDOLFO Diego ,come esplicitato nell'atto di compravendita a rogito del

Notaio di Finale Emilia Dott.ssa Mara Ferrari in data 31 marzo 1999

rep.n.29102, hanno il diritto di passaggio con ogni mezzo sullo stradello esistente,

terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Finale Emilia nel foglio 32 con i

mappali 195 et 198, di residua proprietà del signor FOSCHIERI Stefano ed il diritto

di attingere acqua dal pozzo esistente sul terreno distinto al Catasto Terreni del

Comune di Finale Emilia nel foglio 32 mappale 195, di residua proprietà del signor

FOSCHIERI Stefano, utilizzando le condotte esistenti.

### **CONFINI**

Il fabbricato da terra a tetto ad uso civile abitazione con separato fabbricato

ad uso pollaio (all'attualità demolito) ed annessa area cortiliva circostante, il

Arch. Patrizia Bergonzoni

tutto in un unico corpo, posto in comune di Finale Emilia (MO), frazione

Massa Finalese, via Albero n.24, *confina con* i mappali 195, 198 et 16 del

foglio 32 salvo altri più precisi ed aggiornati.

### **VINCOLI ED ONERI**

I signori GANDOLFO Manuela e GANDOLFO Diego proprietari del bene oggetto

di procedura fallimentare, per l'accesso ed il recesso alla Via Albero hanno come

esplicitato nell'atto di compravendita a rogito del Notaio di Finale Emilia

Dott.ssa Mara Ferrari in data 31 marzo 1999 rep.n.29102, il diritto di

passaggio con ogni mezzo sullo stradello esistente sul terreno distinto al Catasto

Terreni del Comune di Finale Emilia nel foglio 32 con i mappali 195 et 198, di

residua proprietà del signor FOSCHIERI Stefano ed il diritto di attingere acqua dal

pozzo esistente sul terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Finale Emilia

nel foglio 32 mappale 195, di residua proprietà del signor FOSCHIERI Stefano,

utilizzando le condotte esistenti.

Il bene oggetto di procedura fallimentare è attualmente occupato “sine titolo”

dagli attuali conduttori:

GANDOLFO Lino nato a Genova (GE), il 29/04/1937, residente in Finale

Emilia, via Albero n.24, C.F.:GND LNI 37D29 D969N;

COPPI Marisa nata a Gura (ERITREA) il 26/12/1941, residente in Finale

Emilia, via Albero n.24, C.F.:CPP MRS 41T66 Z300J.

#### PROPRIETA'

Il fabbricato da terra a tetto ad uso civile abitazione con separato fabbricato

ad uso pollaio (all'attualità demolito) ed annessa area cortiliva circostante,

il tutto in un unico corpo, posto in comune di Finale Emilia (MO), frazione

Massa Finalese, via Albero n.24, -risulta di piena proprietà, in ragione di un

Arch. Patrizia Bergonzoni

mezzo (1/2) ciascuno ai signori: **GANDOLFO Manuela** nata a Finale

Emilia (MO), l'11 maggio 1963, codice fiscale GND MNL 63E51 D599A, e

**GANDOLFO Diego** nato a Finale Emilia (MO), il 15 agosto 1966, codice

fiscale GND DGI 66M15 D599E.

#### PROVENIENZA DEL BENE NEL VENTENNIO

Ai signori GANDOLFO Diego e GANDOLFO Manuela la consistenza

immobiliare sopradescritta è ad essi pervenuta, per la quota indivisa pari a

1/2 (un mezzo) ciascuno, in forza di acquisto dal signor FOSCHIERI

Stefano, nato a Mirandola il 09 agosto 1959, con **atto di compravendita a**

**rogito del Notaio di Finale Emilia Dott.ssa Mara Ferrari in data 31**

**marzo 1999** rep.n.29102, trascritto a Modena in data 20 aprile 1999 n.5727

reg.part., precisandosi che nel citato atto le parti hanno convenuto che per l'accesso ed il recesso alla Via Albero, i signori Gandolfo Manuela e Gandolfo Diego avrebbero avuto diritto di passaggio con ogni mezzo sullo stradello esistente sul terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Finale Emilia, foglio 32 con i mappali 195 et 198, di residua proprietà del signor FOSCHIERI Stefano ed il diritto di attingere acqua dal pozzo esistente sul terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Finale Emilia nel foglio 32 con il mappale 195, di residua proprietà del signor FOSCHIERI Stefano, utilizzando le condotte esistenti.

#### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

**Sugli immobili e terreni oggetto di procedura esecutiva gravano le formalità come da relazione ventennale notarile del 02 luglio 2019 redatta dal Notaio MONTANARI Ilaria e allegata agli atti, formalità che verranno cancellate dalla procedura ed in particolare:**

Arch. Patrizia Bergonzoni

**1) ipoteca volontaria iscritta a Modena in data 30 marzo 2007 n. 3200 reg.part., per l'importo complessivo di Euro 892.000,00 (ottocentonovantaduemila virgola zero zero), a favore di "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CASTENASO (BOLOGNA) - SOCIETA' COOPERATIVA", con sede a Castenaso, codice fiscale 00389400375, contro i signori GANDOLFO Diego, nato a Finale Emilia, (MO), il 15 agosto 1966, per la quota di 1/2 (un mezzo) di proprietà, e GANDOLFO Manuela, nata a Finale Emilia (MO), l'11 maggio 1963, per la quota di 1/2 (un mezzo) di proprietà, gravante le unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Finale Emilia nel foglio 32, mappale 17, subalterni 5, 6 ed 1, a garanzia di un mutuo fondiario di originari Euro**

Patrizia Bergonzoni  
Architetto

13 di 36

446.000,00 (quattrocentoquarantaseimila virgola zero zero) della durata di

anni 15 (quindici) concesso ai signori GANDOLFO Diego e GANDOLFO

Manuela con atto a rogito del Notaio di Bologna Dott.ssa Lucia Anna Maria

Maffeo in data 22 marzo 2007 rep.n.110056/7279, debitamente registrato;

**2) ipoteca giudiziale iscritta a Modena in data 28 settembre 2017 n.4023**

**reg.part.**, per l'importo complessivo di Euro 30.000,00 (trentamila virgola

zero zero) a *favore* del "**CENTERGROSS S.R.L.**", con sede ad Argelato

**(BO)**, codice fiscale **00542790373**, contro i signori GANDOLFO Diego

nato a Finale Emilia(MO), il 15 agosto 1966, codice fiscale GND DGI

66M15 D599E, per la quota indivisa pari a 1/2 (un mezzo) di proprietà e

GANDOLFO Manuela nata a Finale Emilia (MO), l'11 maggio 1963, codice

fiscale GND MNL 63E51 D599A, per la quota indivisa pari a 1/2 (un

mezzo) di proprietà, gravante le unità immobiliari distinte al Catasto

Fabbricati del Comune di Finale Emilia nel foglio 32, mappale 17, subalterni

Arch. Patrizia Bergonzoni

6 e 5, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bologna in

data 24 luglio 2017 rep.n.4555/2017, per un importo capitale di Euro

17.475,47 (diciassettemilaquattrocentosettantacinque virgola quarantasette),

richiedente l'Avvocato Michele Nucci con studio in Bologna, Via Caduti di

Cefalonia n. 2;

**3) pignoramento immobiliare trascritto a Modena in data 8 gennaio**

**2019 n.251 reg.part.**, a favore della "CASSA DI RISPARMIO IN

BOLOGNA S.P.A.", avente sede a Bologna, codice fiscale 02089911206,

con elezione di domicilio a Modena, Via dei Servi n. 56, presso lo studio

dell'Avv. Sandra Vecchi, contro i signori GANDOLFO Manuela nata a

Finale Emilia l'11 maggio 1963, codice fiscale GND MNL 63E51 D599A,

Patrizia Bergonzoni  
Architetto

14 di 36

per la quota indivisa pari a 1/2 (un mezzo) di proprietà, e GANDOLFO

Diego, nato a Finale Emilia il 15 agosto 1966, codice fiscale GND DGI

66M15 D599E, per la quota indivisa pari a 1/2 (un mezzo) di proprietà,

gravante le unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di

Finale Emilia nel foglio 32, mappale 17, subalterni 6 e 5, derivante da atto di

pignoramento dell'ufficiale giudiziario presso il Tribunale di Modena dell'1

dicembre 2018 rep.n.9148, richiedente Avv. Stefano MOLZA con studio in

Bologna, Via San Giorgio n.4.

**Note: l'ipoteca volontaria iscritta a Modena in data 20 aprile 1999**

**n.2359 reg.part.**, per l'importo complessivo di Lire 500.000.000

(cinquecentomilioni), pari ad Euro 258.228,45 (duecento cinquantotto mila

duecentoventotto virgola quarantacinque), a *favore* della "**CASSA DI**

**RISPARMIO DI MIRANDOLA S.P.A.**", con sede a Mirandola (MO),

codice fiscale 02073290369, contro i signori GANDOLFO Manuela nata a

Arch. Patrizia Bergonzoni

Finale Emilia, (MO) l'11 maggio 1963, codice fiscale GND MNL 63E51

D599A, per la quota indivisa pari a 1/2 (un mezzo) di proprietà, e

GANDOLFO Diego, nato a Finale Emilia (MO), il 15 agosto 1966, codice

fiscale GND DGI 66M15 D599E, per la quota indivisa pari a 1/2 (un mezzo)

di proprietà, gravante le unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del

Comune di Finale Emilia nel foglio 32, mappale 17, subalterni 1, 6 e 5, a

garanzia di un mutuo di originarie Lire 250.000.000 (duecento cinquanta

milioni), pari ad Euro 129.114,22 (cento ventinove mila centoquattordici

virgola ventidue) concesso ai summenzionati signori GANDOLFO Manuela

e GANDOLFO Diego con atto a rogito del Notaio di Finale Emilia Dott.ssa

Mara Ferrari in data 31 marzo 1999 rep.n. 29103, è **perenta** non essendo stata rinnovata prima della scadenza ventennale.

### REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto di FALLIMENTO sarà soggetta a Tassa di Registro o IVA e secondo la normativa fiscale vigente al momento del trasferimento del bene.

### INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti svolti presso l'ufficio tecnico del Comune di Finale Emilia dal Sistema Informatico Territoriale, risulta quanto segue:

#### SITUAZIONE URBANISTICA.

PIANO DELLA RICOSTRUZIONE P.d.R. (art. 12 e 13 LR16/2012 – Ordinanza n. 60 del 27 /05/2013) - ADOTTATO con delibera di Consiglio Comunale N. 151 del 27/12/2013 Versione contro-dedotta Gennaio 2015.

- Relazione di controdeduzione alle riserve e osservazioni del CUR in data 22/09/2014.

Arch. Patrizia Bergonzoni

**ZONE OMOGENEE "E" DESTINATE ALL'ATTIVITA' PRODUTTIVA AGRICOLA (art. 40 L Rg. 47/78 modificata ed integrata**

**Zona E1- AGRICOLA NORMALE (art.16.1 )**

- Disciplina particolareggiata del P.d.R. per gli edifici di valore storico – culturale esterni alle zona omogenee A e B1. SCHEDE OPERATIVE PER LA CONSERVAZIONE/RICOSTRUZIONE

Il fabbricato oggetto dell'accertamento peritale è classificato nelle schede del patrimonio edilizio di valore storico-culturale UNITA' DI INDAGINE n.2955 - sul fabbricato oggetto di accertamento sono ammessi interventi di

ristrutturazione edilizia con vincolo parziale-RVP.

**La situazione urbanistica sopradescritta è solo indicativa, è sempre possibile prima dell'ASTA da parte del futuro aggiudicatario consultare e verificare presso il comune di Finale Emilia la situazione urbanistico-edilizia attuale del compendio di cui all'oggetto. Si fa presente inoltre che tutti gli elaborati costituenti la strumentazione citata sono visionabili presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Finale Emilia e consultabili su Internet all'indirizzo <http://www.comunefinale.net/servizi-online/urbanistica-onlaine/prg-urbanistica.htr>.**

*Sarà sempre a cura e spese del futuro aggiudicatario prima dell'asta presso gli Enti competenti Comune, Regione una verifica tecnico-amministrativa causa le proprie esigenze finalizzate all'acquisto e la destinazioni urbanistica (P.R.G.) dell'immobile oggetto di procedura fallimentare.*

#### REGOLARITA' EDILIZIA

Arch. Patrizia Bergonzoni

Concessione, Abitabilità e/o Usabilità, Legge 47/85 e Legge 724/94 e successive modifiche ed integrazioni.

I precedenti edilizi sottoelencati sono stati forniti dal comune di Finale Emilia ufficio tecnico-pratiche edilizie-e dette pratiche sono quelle che sono state mostrate allo stimatore in sede di verifica.

Agli effetti della legge del 28 febbraio 1985 le opere inerenti la costruzione del complesso edilizio **sono anteriori al 1° settembre 1967:**

**-Concessione Edilizia** Pratica Edilizia n.155/1992, prot. n.11130, dell'11/09/1992, richiesta per lavori di ristrutturazione parziale, concessione edilizia non rilasciata dal comune di Finale Emilia.

**-Condono Edilizio** intestato al signor Foschieri Stefano, Pratica Edilizia n.



1995/63 prot.n.95/03008 del 02/03/1995 – Ristrutturazione con cambi d'uso

e modifiche interne e prospettiche di una abitazione rurale con fienile per la

realizzazione di una abitazione civile via Albero n.24.

La geom. Neri Mila responsabile dell'Ufficio Tecnico-Urbanistico del

comune di Finale Emilia ha comunicato alla scrivente e di seguito precisato

che detta pratica di CONDONO EDILIZIO- *non è consultabile in quanto*

*facente parte della porzione di archivio non ancora recuperata a seguito*

*degli eventi sismici che hanno colpito il predetto comune.*

-**D.I.A.** n.211/2007, del 16 novembre 2007 prot.24159, Denuncia di Inizio

attività per ristrutturazione del fabbricato accessorio ad uso pollaio, con

cambio di destinazione d'uso per il suo utilizzo come cantina, legnaia e

ripostiglio. Pratica Decaduta. Alla data del sopralluogo della scrivente il

fabbricato accessorio risulta completamente demolito. Pratica edilizia

Subordinata a Nuovo Titolo Edilizio, se ammesso da parte del comune di

Arch. Patrizia Bergonzoni

Finale Emilia.

- **Richiesta di parere preventivo** n.8/2001 prot. N.752 del 22/01/2001

**consistente** nella ristrutturazione e parziale cambio d'uso a residenza di

edificio sito in via Albero n.24. *Parere contrario agli interventi proposti*

*con comunicazione del Comune di Finale Emilia del 05/03/2001 prot. 752.*

**In seguito al terremoto del 20 e 29 maggio 2012** - il fabbricato ad uso

abitativo come dichiarato nella relazione tecnica dal geom. Andrea Silvestri

legata alla **C.I.L. n.302/2012**, nella scheda AEDES n.36439, rilasciata dopo

il sopralluogo in data 19/07/2012, l'edificio è stato valutato di classe

A(Agibile) manutenzione straordinaria e precisamente:

-il fabbricato ad uso abitativo è stato oggetto di **C.I.L. n.302/2012** del

29/09/2012, protocollo n.17008/2012 (Comunicazione Inizio Lavori ai sensi

dell'art. 3 comma 6 del DL 74/2012). Manutenzione straordinaria relativa

alla messa in sicurezza rimozione e rimaneggiamento coppi, sostituzione

ondulina sottocoppo, ripristino delle pareti lesionate della facciate.

Inizio lavori in data 01/10/2012, *Non risulta data la fine lavori*.

*Non è stato possibile verificare l'Abitabilità dell'intero fabbricato.*

*Esiste legata alla pratica di Condono Edilizio (n.1995/63 prot.n.95/03008*

*del 02/03/1995), una pratica di abitabilità/agibilità n.50/29/12/1998*

*probabilmente riferita all'unità immobiliare rappresentata nella planimetria*

*catastale redatta nel 1997. Purtroppo la pratica di Abitabilità è un*

*documento NON disponibile come già evidenziato per il Condono Edilizio in*

*quanto facente parte della porzione di archivio non ancora recuperata a*

*seguito degli eventi sismici del 2012 che hanno colpito il predetto comune.*

Riassumendo:

Arch. Patrizia Bergonzoni

Si precisa che tra la visione dei precedenti edilizi, pratiche edilizie relative

all'abitazione ed annessi e lo stato di fatto a seguito di sopralluogo eseguito

dalla scrivente, sono presenti difformità interne ed esterne in particolare:

Difformità rilevate in fase di sopralluogo

**Non essendo disponibile la planimetria allegata al Condono Edilizio la**

**scrivente ha preso come raffronto la planimetria catastale depositata ed**

**allegata probabilmente al Condono Edilizio/Abitabilità, come**

**documento finale.**

**AI PIANO TERRA** del fabbricato identificato al fgl.32, particella 17 Sub.5,

si riscontrano sommariamente le seguenti difformità:

-diversa modifica delle pedate ed alzate del vano scala che dal piano terra

conduce al piano primo;

-apertura di dimensioni maggiori nella muratura tra il locale pranzo e la cucina;

-tettoie lati est ed ovest abusivi;

-ispessimento di muro nel locale garage.

**Al PIANO PRIMO** si riscontrano sommariamente le seguenti difformità:

-nel fabbricato identificato al fgl.32, particella 17 Sub.5 sopra al locale garage, invece che il vuoto fino alla copertura è stato costruito al piano primo un solaio portante e creata una camera comunicante con la porzione abitativa adiacente, quindi aumento di superficie utile oltre alla creazione di aperture in facciata.

-internamente nella parte abitativa, prendendo come riferimento la planimetria catastale, redatta *probabilmente* a seguito di richiesta di Condonò Edilizio, si evidenziano modifiche interne dei murature e di conseguenza trasformazione dei locali ad uso abitativo.

Arch. Patrizia Bergonzoni

\*

**Nell'area cortiliva di proprietà, al piano terra è presente una costruzione in legno del tipo ricovero attrezzi /legnaia non autorizzata da nessun titolo edilizio; sarà a cura e spese dell'aggiudicatario la sua demolizione e relativo trasporto in discarica autorizzata in caso di presenza di eternit o di materiali particolari occorrenti richiesta di autorizzazione allo scarico e/o smaltimento.**

**Il fabbricato accessorio limitrofo al fabbricato abitativo, ad uso pollaio oggetto di pratica di autorizzazione edilizia con cambio d'uso, da pollaio a cantina/deposito/ripostiglio, risulta demolito e mai ricostruito.**

**Essendo scaduta la pratica edilizia presentata in comune relativa alla demolizione e ricostruzione con cambio d'uso, all'attualità è demolito senza titolo. A seguito di colloquio con il tecnico comunale per detto edificio in zona agricola, occorre predisporre una pratica edilizia CILA a sanatoria non inferiore ad Euro 1.000,00 di oblazione, oltre ad oneri di segreteria e spese di un tecnico abilitato al deposito di detta pratica.**

\*

La scrivente vista la situazione del manufatto sopradescritto ritiene necessario un rilievo puntuale e preciso dello stato di fatto da parte del futuro aggiudicatario, per le verifiche legate alla richiesta della sanatoria:

- verifica della superficie illuminante e ventilante per la creazione di nuovi bagni e camere per cambio d'uso;

- verifica sistema fognante attuale e richiesta autorizzazione allo scarico, mediante valutazione dell'esistente legata alla agibilità in sanatoria;

Arch. Patrizia Bergonzoni

- verifica sismica ed eventuale richiesta di autorizzazione sismica in sanatoria se necessaria, causa la creazione di solaio ed aperture nella muratura portante;

E' sempre possibile prima dell'acquisto all'asta del compendio immobiliare rivolgersi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Finale Emilia al fine di accertare la possibilità di sanare dov'è possibile le difformità prospettiche

**e quelle interne**, in modo tale da quantificare "esattamente" le sanzioni tecnico-amministrative causa **la NON REGOLARITÀ urbanistico-edilizia del bene visionato sempre dietro presentazione di elaborati grafici dello stato di fatto del bene in oggetto e verifica, del sistema fognante, delle superfici illuminanti e ventilanti e verifica sismica.**

**Per il comune di Finale Emilia dette difformità si configurano come ristrutturazione edilizia senza aumento di carico urbanistico e quindi la regolarizzazione edilizio/urbanistica (non sismica) può avvenire mediante una SCIA a Sanatoria non inferiore ad Euro 2.000,00, (pagamento del doppio degli oneri di C.C. e di U1-U2). Importo da sanare quantificato come oblazione per le difformità sopradescritte sull'ordine di circa Euro 10.000,00 oltre a diritti di segreteria e spese tecniche di un professionista per la presentazione in comune della pratica in sanatoria.** Quanto ai requisiti tecnici delle opere da Sanare, il comma4 dell'art.17 della L:R.n.23 del 2004 specifica con riferimento ai casi (art.17) di sanatoria che, in relazione alla normativa tecnica per l'edilizia, il professionista abilitato debba dichiarare la conformità delle opere da sanare con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione delle medesime opere.

Arch. Patrizia Bergonzoni

**Il fabbricato da terra a tetto oggetto di perizia è priva di Abitabilità.**

Ricordando che sarà sempre a cura e spese del futuro aggiudicatario la sanitaria o il ripristino o demolizione delle parti di edificio non legittimate **che non risultano rappresentate negli elaborati grafici di progetto legittimati.**

Si ritiene opportuno a seguito di SCIA a sanatoria anche senza l'esecuzione di opere, l'obbligo di richiedere la SCCEA (segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità).

Si precisa inoltre che qualsiasi pratica edilizia in sanatoria da presentare al comune, sarà sempre a totale cura e spese del futuro aggiudicatario, così come saranno a totale cura e spese dell'aggiudicatario i diritti di segreteria

richiesti per la presentazione della pratica in sanatoria e le sanzioni amministrative ed oblazioni richieste dal comune al momento della presentazione della pratica edilizia.

*Saranno sempre a carico del futuro aggiudicatario, qualsiasi onere sanzionatorio da parte del comune o di altri enti che ne abbiano titolo a richiederli, anche se non espressamente indicato in perizia.*

*Sono a totale onere e carico del futuro aggiudicatario le spese relative alle competenze professionali del tecnico scelto dall'aggiudicatario per la presentazione delle pratiche edilizie al comune di appartenenza.*

*Sono inoltre a totale onere e carico del futuro aggiudicatario le spese relative all'aggiornamento catastale attualmente difforme dallo stato dei luoghi.*

A titolo indicativo la scrivente nella determinazione del più probabile valore di mercato del fabbricato in oggetto ha applicando una riduzione mediante abbattimento di circa un 20%, comprendendo all'interno dell'abbattimento anche i costi della regolarizzazione urbanistico-edilizia-catastale escludendo se occorrente l'autorizzazione sismica in sanatoria, che sarà sempre a cura e spese dell'aggiudicatario, non potendo la procedura quantificare esattamente i costi per la sua regolarizzazione.

Arch. Patrizia Bergonzoni

La valutazione dell'intero compendio immobiliare, sarà eseguita a corpo e non a misura.

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Il fabbricato identificato al catasto fabbricati del Comune di Finale Emilia al **Foglio 32 mappale 17 Subalterno 5**, risulta inserito in Classe Energetica **“G”**.

**Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 14/05/2015 dall'ing.**

**Garelli Luca** - 00047-048577- 2015 - Rev 01 con scadenza il 14/05/2025.

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il bene oggetto di procedura fallimentare è attualmente occupato "sine titolo"

dagli attuali conduttori:

GANDOLFO Lino nato a Genova (GE), il 29/04/1937, residente in Finale

Emilia, via Albero n.24, C.F.:GND LNI 37D29 D969N;

COPPI Marisa nata a Gura (ERITREA) il 26/12/1941, residente in Finale

Emilia, via Albero n.24, C.F.:CPP MRS 41T66 Z300J.

### DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene facente parte del compendio immobiliare oggetto di procedura fallimentare è posto in Località Massa Finalese, frazione che dista qualche chilometro ad ovest di Finale Emilia comune di appartenenza, inserito in un contesto agricolo di pianura.

Arch. Patrizia Bergonzoni

Zona a prevalente destinazione agricola a ridosso del centro abitato della frazione di Massa Finalese.

L'edificio per abitazione si trova su di una perpendicolare della via Albero a circa un centinaio di metri, su stradello privato inghiaiato con diritto di passaggio che porta all'interno della proprietà, dov'è posto un cancello in ferro per l'accesso sia pedonale che carrabile all'area cortiliva dell'edificio, area parte inghiaata sul fronte principale e parte a verde con piantumazione di alberi di pregio anche ad alto fusto della superficie complessiva di circa mq.3.250,00.

L'edificio per abitazione è realizzato in struttura portante in muratura di mattoni e solai in legno e laterizio, nella zona porticata ed ex stalla il solai

sono del tipo a voltine con putrelle in ferro e laterizio, coperto a due falde

con orditura primaria e secondaria in legno e manto di copertura in coppi di

laterizio.

L'edificio ha le caratteristiche dell'ex fabbricato rurale, con porzione

abitativa al piano terra e primo più bassa, rispetto alla porzione ex stalla e

fienile al piano terra e piano primo.

L'architettura dell'immobile anche se privo di notevole interesse

architettonico si presentava probabilmente con una tipologia originaria della

zona. Come già ricordato secondo lo strumento urbanistico vigente detto

manufatto inserito in zona agricola non è più connesso all'attività produttiva

agricola, ed appartengono a categorie d'intervento differenti: la prima rientra

nella ristrutturazione con vincolo parziale, la seconda nella ristrutturazione

edilizia semplice.

Lo stato di conservazione è in linea con la vetusta del bene.

Arch. Patrizia Bergonzoni

Nel tempo detto manufatto edilizio è stato trasformato in abitazione

dedicando all'abitazione l'intero edificio ad eccezione dell'autorimessa al

piano terra e servizi un tempo spazio fienile.

#### *Piano terra – caratteristiche e finiture*

La pavimentazione è del tipo cotto, con fuga cm.28x15. Le pareti sono

intonacate e tinteggiate di colore chiaro e nel soggiorno tinteggiatura del tipo

spugnato.

Gli infissi portefinestre e finestre sono in legno mordenzato e vetro camera,

sistema di oscuramento composto da scuri in legno mordenzato del tipo a

tagliere. Nelle finestre sono presenti zanzariere.

Le porte interne sono in legno dotate di ferramenta di ritegno e di chiusura.



*Piano primo – caratteristiche e finiture*

Si accede al piano primo da una scala di collegamento interno con gradini rivestiti in legno, piano formato da doppio ingresso, cinque camere un ripostiglio, due bagni.

I pavimenti sono in alcuni ambienti in parquet di legno del tipo listone ed altri del tipo cotto con fuga cm.30x15.

Due risultano i bagni al piano primo, dotati di illuminazione/ventilazione naturale, si presentano in normali condizioni d'uso, il primo bagno con pavimenti e rivestimenti in lastre di marmo, di cui il rivestimento con altezza fino a h= m.l.1,20, presenti un wc con cassetta esterna, un bidet, un lavandino ed un box doccia.

Il secondo bagno presenta una pavimentazione in cotto cm.30x15 e rivestimento in piastrelle di ceramica cm.25x25, presenti wc con cassetta esterna, un bidet, un lavandino ed un box doccia con parete in muratura rivestita in mattonelle di ceramica. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro.

Arch. Patrizia Bergonzoni

Impianto idrico della cucina e dei bagni funzionante al momento della perizia

Gli infissi portefinestre e finestre sono in legno mordenzato e vetro camera, il sistema di oscuramento è composto da scuri in legno mordenzato del tipo a tagliere. Nelle finestre sono presenti zanzariere.

Le porte sono in legno con ferramenta di ritegno e di chiusura, alcune con inserti in vetro.

E' presente al piano terra una caldaia murale stagna alloggiata nel locale centrale termica con produzione di acqua calda sanitaria incorporata nella

caldaia con boiler da 120 litri, corpi scaldanti in ghisa con valvole

termostatiche, presenti nei bagni corpi scaldanti del tipo termo-arredo.

Termostato di zona ad ogni piano.

Inoltre sono presenti condizionatori per il raffrescamento, non funzionanti.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sottotraccia, impianto

idrico sanitario, impianto di tiro campanello ed apertura.

NON è stata consegnata alla scrivente nessuna certificazione di Conformità

degli Impianti secondo le Normative Vigenti in Materia e non si Certifica

nessuna conformità per gli impianti presenti nell'unità immobiliare.

*Locale autorimessa – locale bagno– locale centrale termica, piano terra*

*caratteristiche e finiture*

Il locale autorimessa aperto su un lato ha il pavimento in battuto di cemento,

pareti intonacate e tinteggiate, è presente un punto luce.

Locale bagno con aspirazione forzata, ha il pavimento di piastrelle di

ceramica cm.20x20, rivestimento in piastrelle di ceramica cm.20x20.

Presenti wc con cassetta esterna, bidet, lavandino e box doccia.

La porta di accesso in legno verniciato si apre sul vano garage lato sud.

Locale centrale termica presenta una pavimentazione in piastrelle di

ceramica cm.20x20, le pareti sono intonacate e tinteggiate. La porta di

accesso sul vano garage è in legno verniciato lato sud ed una seconda porta

in ferro è presente sul lato est.

Per detti locali NON è stata consegnata alla scrivente nessuna certificazione

di Conformità degli Impianti secondo le Normative Vigenti in Materia e non

si Certifica nessuna conformità per gli impianti presenti nell'unità

immobiliare.

### CONFORMITÀ IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti facenti parte del compendio immobiliare, compreso quello fognario pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza ed edilizia/urbanistica, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura fallimentare da ogni responsabilità al riguardo.

### CONSISTENZA SUPERFICIALE

La consistenza in superficie commerciale è stata determinata con metodo abitudinario, computando l'intero spessore dei muri interni ed esterni di pertinenza e per metà lo spessore in confine con altre unità o d'ambito con il vano scala.

Arch. Patrizia Bergonzoni

Riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n°138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione all'art. 3 commi 154-155 della legge 23 dicembre 1996 n°662. In particolare l'Allegato "C": Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R.P.T.).

#### Per le abitazioni

La superficie commerciale è stata determinata computando:

- Per intero la superficie dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e

perimetrali con spessore massimo fino a cm.50;

- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre

proprietà e/o unità immobiliari se esistenti;

- Per il 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei

vani principali, quali soffitte, cantine, e simili qualora comunicanti

con i vani di cui al punto precedente;

- Per il 25% la superficie degli accessori indiretti non comunicanti

con i locali principali.

- Per il 30% fino a mq. 25 e 10% per la quota eccedente, per le

superfici dei balconi terrazzi e simili, qualora dette pertinenze siano

comunicanti con i vani principali

- Per il 15%, fino a 25 mq. e del 5% per la quota eccedente qualora le

superfici dei balconi terrazzi e simili ,non siano comunicanti, con i

vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli

Arch. Patrizia Bergonzoni

principali quali bagni, ripostigli, ingressi corridoi e simili;

- La superficie dei locali principali ed accessori, ovvero le porzioni

di superfici aventi altezza utile inferiore a ml.1,50 non è computata.

- Aree cortilive di proprietà il 2%

La superficie commerciale del bene identificato con il Sub.5 in oggetto, al

loro delle murature, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Appartamento PT P1 Mq. 209,00

Vano abusivo al P1 Mq. 42,00

Portico PT Mq. 30,00

Autorimessa WC- CT Mq. 42,00

Area esclusiva Mq. 3.250,00

Applicando i dettami degli usi e delle consuetudini locali si può addivenire ad una superficie commerciale ragguagliata applicando opportuni coefficienti di destinazione d'uso, con arrotondamenti al metro quadrato come in appresso.

Appartamento PT P1	Mq. 209,00 x 1,00 =	Mq. 209,00
Vano abusivo al P1	Mq. 42,00 x 1,00 =	Mq. 42,00
Portico PT	Mq. 30,00 x 0,25/0,10 =	Mq. 8,00
Autorimessa WC- CT	Mq, 42,00 x 0,50 =	Mq, 21,00
Area cortiliva	Mq. 3.250,00 x 0,10/002 =	<u>Mq. 83,00</u>
		Mq. 363,00

*La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicazione esplicativa dei criteri di stima adottati in quanto il capannone e le relative pertinenze sono stimate a corpo e non a misura.*

### STIMA DEL BENE

Arch. Patrizia Bergonzoni

#### Criteri generali di stima

##### *Aspetto economico*

Con la presente stima si determina **il più probabile valore di mercato** alla data odierna del bene in oggetto, ovvero la più probabile quantità di denaro o mezzo equivalente, che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare ed un venditore ragionevolmente accettare, se l'immobile fosse messo in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato competitivo nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza costrizioni.

E' altresì richiesto ***“il valore di liquidazione nell'ipotesi che detto bene debba essere venduto in asta nell'ambito di una procedura fallimentare”***.

In altre parole è richiesta l'indicazione del prezzo base cui proporre il bene in un'eventuale vendita mediante asta pubblica. Per quanto sopra esposto, in ossequio al primo principio dell'estimo in base al quale il giudizio di stima dipende dallo scopo per cui è eseguita la stima stessa, anche al fine di migliorare l'appetibilità del bene nell'ottica di una positiva conclusione della procedura esecutiva, si ritiene corretto "determinare il prezzo base d'asta cercato applicando al valore di mercato, come di seguito determinato, una riduzione pari al 20%.

*La percentuale di abbattimento enunciata è determinata per comparazione, sulla base delle rilevazioni di vendite nell'ambito di procedure esecutive e concorsuali, effettuate con indagini presso curatori e sulla base di dati che costituiscono il patrimonio conoscitivo dello studio.*

#### **Criterio di stima adottato**

Per la valutazione del bene oggetto di procedura esecutiva si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (vale a dire: "il più probabile prezzo di mercato") alla data della presente relazione.

Al tecnico stimatore pare quindi che la scelta debba indirizzarsi verso il metodo che più sottenda "l'oggettività" della stima.

Tenuto conto che la stima riguarda la valutazione immobiliare, il tecnico ha applicato il *criterio di stima sintetico-comparativo* per confronto con prezzi noti in comune commercio di immobili aventi caratteristiche ed appetibilità simili o assimilabili al bene da stimare. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame, tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture e lo stato di

conservazione nel caso specifico “scarso”, la localizzazione, la situazione occupazionale e la sua consistenza superficiaria. Qualunque valutazione quindi non può prescindere dalle indagini di mercato; nel caso di specie si sono eseguite delle indagini volte ad accertare l’andamento del mercato per immobili simili a quello da valutare anche presso agenzie di intermediazione immobiliare i zona, od il cui valore di mercato sia desumibile per via indiretta rilevandolo da pubblicazioni specializzate, dai dati in possesso delle Agenzie del Territorio (ex Uffici Tecnici Erariali), dall’Osservatorio immobiliare OMI, dalle Borse Immobiliari, dalle associazioni professionali di immobilariisti FIAIP.

**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate** quotazioni immobiliari per l’area industriale di interesse (MASSA FINALESE), i valori unitari di riferimento (aggiornati al secondo semestre 2018)

**Comune di Finale Emilia Microzona catastale: 0**

Arch. Patrizia Bergonzoni

**Fascia/zona:** suburbana/frazione massa Finalese

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** residenziale

Abitazioni civili Normale Min Euro 650,00 Max Euro 950

Abitazioni tipo economico Normale Min Euro 650,00 Max Euro 950

Box Normale Min Euro 350,00 Max Euro 520

Inoltre si precisa che

A Finale Emilia sono al momento presenti 148 annunci di **case indipendenti in vendita**, cioè circa meno del 5% degli annunci di questa tipologia in tutta la provincia.

Il prezzo richiesto per una casa indipendente in vendita è mediamente in

tutta la città pari a **800 €/m<sup>2</sup>** e quindi circa il 46% in meno rispetto alla media regionale.

*In base alle quotazioni ufficiali dell'OMI, tra tutte le 5 zone della città, i prezzi per una casa indipendente in vendita sono compresi tra **750 €/m<sup>2</sup>** e **1.150 €/m<sup>2</sup>**.*

La zona Massa Finalese è la più importante dal punto di vista immobiliare in città, con più di trenta annunci e la richiesta media è pari a **650 €/m<sup>2</sup>**, la più elevata della città sempre per questa tipologia d'immobili. Negli ultimi 6 mesi i prezzi richiesti in media in tutta la città per case indipendenti in vendita sono **in debole diminuzione** (-1,89%).

La stima del prezzo per la zona è però basata su un numero esiguo (circa 39) di annunci: l'affidabilità delle quotazioni è conseguentemente limitata. Il prezzo degli appartamenti in zona Massa Finalese a Finale Emilia è meno uniforme della media, ma la maggior parte delle offerte è compresa tra 400 €/m<sup>2</sup> e 750 €/m<sup>2</sup>.

Arch. Patrizia Bergonzoni

Tutti i valori proposti sono frutto di elaborazioni statistiche sulle offerte presenti negli annunci immobiliari e rispecchiano quanto risulta in parte venduto in zona, considerando che il mercato immobiliare è ancora particolarmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012.

Pertanto la scrivente ha di seguito determinato i valori unitari di mercato che daranno luogo al valore complessivo stimato, tenendo in considerazione la tipologia del fabbricato, e l'area cortiliva circostante.

Il prezzo mediamente richiesto per dette tipologie di case isolate, considerando quanto sopra scritto sono dati desunti da pubblicazioni ed



annunci di vendita di appartamenti e case unifamiliari si può quantificare in

950,00Euro/mq.

Quindi il più probabile valore di mercato al metro quadrato (unità di misura

normalmente utilizzata per determinare il valore di detta tipologia di

immobile **del tipo fabbricato isolato con servizi ed annessa corte**

**esclusiva si può quantificare in circa 950,00Euro/mq.** (nove cento

cinquanta/00).

Ciò con le seguenti risultanze:

**mq.363,00 x Euro/mq.950,00 = Euro 344.850,00 valore arrotondato per**

**eccesso ad Euro 345.000,00 (trecento quarantacinque mila/00)**

**In caso di vendita forzata dell'intero bene, la scrivente dopo aver**

**determinato il valore medio della piena proprietà** del compendio

immobiliare posto nel Comune di Finale Emilia, Località Massa Finalese,

via Albero n.24, *ha di seguito adeguato e corretto la stima applicando una*

Arch. Patrizia Bergonzoni

*riduzione pari al 20% del valore presunto di mercato causa la mancanza di*

**garanzia per vizi, la regolarizzazione urbanistica catastale, ad**

**esclusione dell'autorizzazione sismica in sanatoria,** sempre a cura e spese

dell'aggiudicatario, non potendo la procedura quantificare esattamente i

costi per la sua regolarizzazione; **oltre al fine specifico che guida la stima.**

In detto abbattimento la scrivente ha tenuto in considerazione per quanto

possibile ed in via presuntiva all'attualità, lo stato dell'unità immobiliare

così come descritto nel capitolo "Descrizione del Bene" e della Regolarità

Urbanistico-Edilizia e Catastale con le specifiche note e con le seguenti

risultanze:

**Euro 345.000,00 x 20% = Euro 69.000,00**

Patrizia Bergonzoni  
Architetto

34 di 36

**Euro 345.000,00 – Euro 69.000,00 = Euro 276.000,00**

\*

**Il compendio immobiliare oggetto di procedura fallimentare è stato stimato nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava alla data del sopralluogo dello stimatore, con criterio sintetico.**

Il valore unitario di riferimento è stato determinato attraverso un'analisi comparativa dei valori di beni similari compravenduti sul mercato immobiliare locale, valore che tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene in oggetto.

Si precisa che la stima è sempre a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno un significato puramente indicativo, poiché il più probabile valore di mercato scaturisce da considerazioni complessive e compensative di tutto quanto la scrivente ha osservato e rilevato, anche eventualmente non riportate in perizia.

Arch. Patrizia Bergonzoni

Anche l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o di arrotondamenti sensibili della consistenza con lo stato di fatto del bene "non alterano il valore complessivo di stima indicato"

**Riassumendo nel caso di vendita forzata il più probabile valore di mercato DEL BENE OGGETTO DI PROCEDURA FALLIMENTARE è pari ad Euro 276.000,00 (duecento settanta sei mila/00)**

\*

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatole, la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Patrizia Bergonzoni  
Architetto

35 di 36

Con Osservanza

Bologna 11/12/2019

Lo stimatore

Arch. Patrizia Bergonzoni

**Allegati:**

All.1a) Visura storica per immobile Catasto Fabbricati Fgl.32 Mapp.17

Sub.5 (appartamento);

All.1b) Visura storica per immobile Catasto Fabbricati Fgl.32 Mapp.17

Sub.6 (autorimessa);

All.1c) Visura storica per immobile Catasto Terreni Fgl.32 Mapp.17;

All.2a) Planimetria catastale Catasto Fabbricati Fgl.32 Mapp.17 Sub.5;

All.2b) Planimetria catastale per immobile Catasto Fabbricati Fgl.32

Mapp.17 Sub.6;

All.3) Elaborato planimetrico-Accertamento della proprietà immobiliare;

Arch. Patrizia Bergonzoni

All.4) Estratto di mappa;

All.5) Concessione Edilizia Pratica Edilizia n.155/1992prot. n.11130

11/09/1992;

All. 5A) Condono Edilizio Pratica Edilizia n. 1995/63 prot. n.95/03008 del

02/03/1995;

All.6) D.I.A. N.211/2007 per ristrutturazione fabbricato accessorio ad uso

pollaio, con cambio di destinazione d'uso;

All.7) Autorizzazione Edilizia n.18/2001 prot. N.752 del 22/01/2001

richiesta di parere preventivo alla ristrutturazione di edifici ad uso

residenziale;

All.8) C.I.L. Terremoto n.302/2012 protocollo n.17008 del 29/09/2012

Fall.031/2019 LOTTO 2

Messa in sicurezza rimozione e rimaneggiamento coppi, sostituzione

ondulina sottocoppo, ripristino delle pareti lesionate della facciate.

All.9) Estratto di Piano di Ricostruzione;

All.10) Scheda del fabbricato;

All.11) Rilievo sommario del fabbricato;

All. 12) Difformità rilevate;

All. 13) Rogito di provenienza Notaio Ferrari;

All.14) APE- Certificazione energetica;

All.15) Quotazioni OMI;

All.16) Contratto di locazione ad uso abitativo, registrato in data 19/05/2015

al n.006963-serie3T codice identificativo TGU15T006963000KB,

prot.n.15051914221559354.

Fotografie

Relazione notarile

Arch. Patrizia Bergonzoni