

Studio tecnico
Geom. Vincenzo Ambrosecchia

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

SEZIONE IV FALLIMENTARE

PERIZIA ESTIMATIVA, DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE

COSTITUITO DA FABBRICATI AD USO ABITATIVO E

AGRICOLO, TERRENI RURALI POSTI IN COMUNE DI

MOLINELLA, NONCHE' APPARTAMENTO USO CIVILE

ABITAZIONE E POSTO AUTO SITI IN COMUNE DI IMOLA

Ad evasione dell'incarico conferitomi, di eseguire una perizia estimativa allo scopo di determinarne il più' probabile ed attuale valore di mercato, il sottoscritto Geometra VINCENZO AMBROSECCHIA, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Bologna al N. 2439, con studio in Molinella via Provinciale Superiore, 304, dopo aver eseguito i necessari sopralluoghi e le visure e ricerche, espone di seguito i risultati delle proprie valutazioni dei beni mobiliari e immobiliari esposti nei seguenti lotti.

PRIMO LOTTO

Comune di Molinella (frazione Marmorta) via Fiume Vecchio n. 128

Complesso immobiliare costituito dai seguenti immobili:

A_Fabbricato ad uso civile abitazione con 2 abitazioni autonome disposte su due piani fuori terra (terra e primo) meglio descritte nel prosieguo, costruito intorno agli anni 60 successivamente ristrutturato, con struttura portante in muratura, tetto a falde in struttura latero cementizia, pareti esterne in parte a vista e in parte intonacate e tinteggiate, pareti interne portanti e non, corredato da impianti autonomi di riscaldamento e acqua calda (alimentati a gas), elettrico in buono stato conservativo. Le finiture presenti sono in

Studio tecnico
Geom. Vincenzo Ambrosecchia

buono stato conservativo, costituite da pavimentazioni in legno (parquette)
in tutti gli ambienti tranne nei bagni (ceramica) infissi esterni in pvc e
alluminio con vetro camera e oscuranti in tapparelle, infissi interni legno
tamburato; (Vedi foto 7, 20, 28,29, 30)

1 Appartamento al piano terra di mq 154,00 lordi (compreso muri esterni)
composto da soggiorno, cucina, pranzo, due camere da letto, due bagni (

2 Appartamento al piano primo di mq 154 (compreso muri esterni)
composto da soggiorno-pranzo, cucina, tre camere da letto, due bagni
(dotati di sanitari e accessori), disimpegno, due balconi;

Il fabbricato è censito al CF (Catasto Fabbricati) del Comune di Molinella al
Foglio **60**, Particella **229** con i seguenti subalterni:

_sub. 3 , cat. A/3, cl 2, vani. 6,5 e R.C. € 486, 76;

_sub. 4, cat. A/3, cl 2, vani 6,5 e R.C. € 486, 76.

B_Fabbricato accessorio di mq 210,00 completo di magazzini, due cantine
e deposito soppalcato, struttura portante in muratura, tetto a falde, pareti
intonacate, si trova in buono stato di conservazione (Vedi foto 4, 6, 22)..

C_Fabbricato ad uso pollaio di mq 27,00 con struttura portante in
muratura, tetto a una falda con manto in lastre di fibro-cemento, si trova in
buono stato di conservazione (Vedi foto 5).

D_ Serra di mq 170,00 con struttura e tetto a due falde in alluminio e vetri (
altezza da un minimo di m. 2.20 ad un massimo di m..4.00), per la
coltivazione di piante (Vedi foto 1, 2, 10, 18).

E_Serra di mq 180 a tunnel con struttura in alluminio e pvc per la
coltivazione di piante e fiori (Vedi foto 3).

Studio tecnico
Geom. Vincenzo Ambrosecchia

I fabbricati sono censiti al CF (Catasto Fabbricati) del Comune di Molinella al Foglio **60**, Particella **229 sub. 2** , cat. D/10 e R.C. € 720,00;

F_ Tettoia di mq 63,00 , con struttura legno e falda unica per ricovero attrezzature (Ved foto 21).

Il fabbricato è censito al CF (Catasto Fabbricati) del Comune di Molinella al Foglio **60**, Particella **229 sub. 6** , cat. C/7, cl U, mq 63.00 e R.C. € 130, 15;

G_Corte comune ai tutti i fabbricati (con vivaio) di mq 7000,00 circa recintata e dotata di cancello carraio automatizzato, sulla quale oltre ai sopracitati fabbricati sono presenti una piccola piscina con vasca idromassaggio non funzionante (adiacente il fabbricato residenziale), ingresso pedonale e carraio in ghiaia perpendicolare a via Fiume Vecchio, giardino sul quale sono piantumate alberature di medio e alto fusto di pregio (sequoia, carpini, aceri, ulivi ecc.), cespugli e arbusti opportunamente irrigata con impianto di irrigazione alimentato proveniente da pozzo interno da fosso della bonifica RENANA adiacente la pubblica via (Vedi foto 8, 9, 16, 17, 19, 23, 24, 25, 26, 27, 31, 32, 33).

IL BCNC (bene comune non censibile, meglio evidenziato nell'elaborato planimetrico (Allegato 1), è censito al CF (Catasto Fabbricati) del Comune di Molinella al Foglio **60**, Particella **229 sub. 5**.

VERIFICA URBANISTICA

Inquadramento urbanistico

Nel vigente strumento urbanistico RUE il complesso risulta contraddistinto all'Art. 5.12.1 comma 1 in *ambito agricolo ad alta vocazione produttiva* "AVP" _ territorio rurale in ambito ad alta vocazione produttiva agricola, con ordinari vincoli di tutela ambientale idonea, per tradizione, vocazione e

Studio tecnico
Geom. Vincenzo Ambrosecchia

specializzazione, ad una attività di produzione di beni agro-alimentari ad alta intensità e concentrazione..

Situazione urbanistica

Presso l'archivio Tecnico Comunale sono stati ricercati e reperiti i seguenti titoli edilizi. I fabbricati A-B-C-E con Concessione edilizia in sanatoria n 3844 prot. 9281 del 22/7/1992 e certificato di abitabilità del 040/1/1995 rilasciati dal Comune di Molinella ;

Il fabbricato D con Concessione edilizia n 3767 prot. 1411 del 14/09/1992 rilasciata dal Comune di Molinella .

La serra fabbricato D risulta difforme dal titolo edilizio sopracitato e pertanto dovrà essere oggetto di sanatoria mentre la tettoia Fabbricato F risulta abusiva e pertanto dovrà essere sanata o demolita..

SECONDO LOTTO

Comune di Molinella (frazione Marmorta) via Fiume Vecchio adiacente al civico n. 98

Terreno agricolo (vivaio) di mq 27214,00 parzialmente recintato su fronte strada (via Fiume Vecchio) con fossato della Bonifica Renana sul confine sud, che fornisce acqua per irrigazione, dotato di passo carraio per traffico pesante autorizzato dal comune di Molinella , area parcheggio di mq 500, piazzale di stoccaggio e rinvasamento di mq 1100, (d) laghetto artificiale per irrigazione continua rivestito con telo speciale saldato e coibentante, predisposizione impianti sotterranei per passaggio irrigazione ed illuminazione, vivaio dotato di autorizzazione e licenza di produzione (concessa da Regione Emilia Romagna) per alberature alto fusto ed arbusti.

Il terreno è censito al CT (Catasto Terreni) del Comune di Molinella al

Studio tecnico
Geom. Vincenzo Ambrosecchia

Foglio **60**

Particella **150**, frutteto, cl 1, mq 8940,00, R.D. € 253,94 e R.A. € 96,96;

Particella **391**, frutteto, cl 1, mq 18274,00, R.D. € 519,08 e R.A. € 198,19..

VERIFICA URBANISTICA

Inquadramento urbanistico

Nel vigente strumento urbanistico RUE il complesso risulta contraddistinto all'Art. 5.12.1 comma 1 in *ambito agricolo ad alta vocazione produttiva* "AVP" _ territorio rurale in ambito ad alta vocazione produttiva agricola, con ordinari vincoli di tutela ambientale idonea, per tradizione, vocazione e specializzazione, ad una attività di produzione di beni agro-alimentari ad alta intensità e concentrazione..

TERZO LOTTO

Comune di Imola via Calatafimi n. 10

Appartamento di mq 57,00 (al lordo dei muri considerando anche la cantina di mq 4 al 50%), inserito in fabbricato del centro storico, posto al secondo piano e composto da ingresso su soggiorno, cucina, una camera e bagno e cantina al piano interrato. Vi si accede attraverso un vano scala condominiale privo di ascensore e si trova in buono stato di conservazione (vedi foto 36, 37, 38, 39).

L'unità immobiliare è censita al CF (Catasto Fabbricati) del Comune di Imola al foglio **153** particella **395 sub. 11**, categ. A/4, cl 3, vani 3,5 e R.C. € 198,84.

VERIFICA URBANISTICA

Situazione urbanistica

Presso l'archivio Comunale sono stati ricercati e reperiti titoli edilizi di cui:

Studio tecnico
Geom. Vincenzo Ambrosecchia

Concessione Edilizia n 137 del 10/05/1982 e successiva variante

Concessione Edilizia n. 373 del 22/12/1982 con certificato di abitabilità n 27/1984 del 12/07/1984. *Nella disposizione della cantina esiste un piccola difformità (opere interne) e pertanto occorre presentare una sanatoria.*

Inquadramento urbanistico

Nel vigente strumento urbanistico RUE il fabbricato che contiene l'unità immobiliare in esame si trova in Zona ACS-A1 Centri e nuclei storici – Fabbricato contraddistinto con lettera B – unità edilizia di base preottocentesca originaria a fronte bicellulare.

QUARTO LOTTO

Comune di Imola viale XXIV Maggio (presso civ 2)

Posto auto coperto di mq 13,00 inserito in un vano interrato accessibile da rampa esterna adiacente a un fabbricato condominiale posto nelle vicinanze della stazione dei treni, in zona residenziale (vedi foto 34).

L'unità immobiliare. è censita al CF (Catasto Fabbricati) del Comune di Imola al foglio **231** particella **1930 sub. 17**, cat. C/6, mq 13 e R.C. € 40,96.

VERIFICA URBANISTICA

Situazione urbanistica

Presso l'archivio Comunale non sono stati reperiti documenti relativi al posto auto.

Inquadramento urbanistico

Nel vigente strumento urbanistico RUE il fabbricato che contiene l'unità immobiliare in esame si trova in Zona AUC_A1 Ambiti urbani consolidati costituiti da edifici di vecchio impianto e da nuclei compatti Art. 15.2.2

Studio tecnico
Geom. Vincenzo Ambrosecchia

QUINTO LOTTO

Inventario Attrezzature presenti nel vivaio in via Fiume Vecchio 128 –

Marmorta di Molinella

N.1 minipala fiori mn 600-4134 non funzionante, N.1 seminatrice matr.

531578, N.1 interratrice, N.1 attestato di brevetto n. 0000277949,

N.1 attestato di brevetto disegni n. 0000102407, N.1 motozappa non

funzionante, N.1 mini escavatore leggero euro dig da giardino, N.1

rigeneratrice del prato non funzionante, N.1 tritratore ti 120-40, n. 1

tritratore ti 180, N.2 rampe montanti, N.1 i pad, N. Apple ale pro, N.1

Apple air 13, N.1 misuratore leyea, N. 1 trapano fresa Ferdi, N.1 sega a

nastro Ferdi, N.1 Samsung galaxi tab., N.1 Iphone 5, N.1 sramatore a

scoppio con asta, N.70 fioriere verticali.

SESTO LOTTO

Inventario piante presenti nel vivaio in via Fiume Vecchio 128 –

Marmorta di Molinella

N. 10 piante di ulivi in contenitore di plastica.

Le piante di ulivo hanno il tronco nodoso, incavati e modellati dal vento,

STIMA DEI BENI

Criterio di stima adottato

Per la valutazione dei beni oggetto di stima, si tratta di determinare il valore

venale in comune commercio (vale a dire il più probabile prezzo di mercato)

alla data della presente relazione e nello stato in cui attualmente si trovano.

Il metodo di valutazione adottato è quello della stima sintetica a vista,

nonché di comparazione di beni simili o assimilabili. Tale metodo

costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad

Studio tecnico
Geom. Vincenzo Ambrosecchia

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, la localizzazione e la sua consistenza superficiaria. Qualunque valutazione quindi non può prescindere dalle indagini di mercato ragion per cui nel caso di specie si sono eseguite delle indagini volte ad accertare l'andamento del mercato per immobili similari a quelli da valutare anche presso agenzie di intermediazioni immobiliare.

L'indagine si è basata su vari momenti operativi ed inoltre il metodo si fonda sul presupposto che i beni da stimare siano compatibili con altri beni simili di cui sia noto il prezzo (indagine di mercato e prezzi di compravendite) od il cui valore di mercato sia desumibile per via indiretta rilevandolo da pubblicazioni specializzate, dai dati in possesso delle Agenzie del Territorio, dall'Osservatorio Immobiliare OMI, dalle borse immobiliari, dalle associazioni professionali di immobilariisti FIAIP.

Il presente giudizio di stima formulato considera i beni liberi da vincoli, pesi, gravami di ogni genere e regolari sotto ogni aspetto. Le superfici indicate non sono rilevate in sito ma desunte dalle planimetrie catastali e dagli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie sopra citate; il grado di affidabilità (precisione) delle medesime dovrebbe comunque soddisfare le esigenze alla base di stima.

A seguito dell'approfondito esame di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche insite nei beni in oggetto, sono stati presi in esame sia gli elementi positivi, sia quelli negativi di maggior influenza

Quanto agli elementi positivi si rileva:

- vicinanze da strada pubblica e dai servizi delle utenze,

Studio tecnico
Geom. Vincenzo Ambrosecchia

- riscaldamento autonomi delle abitazioni;
- ampio spazio verde negli immobili di Molinella.

Quanto agli elementi negativi si rileva: l'attuale andamento del mercato (in forte crisi da svariati anni) immobiliare e rurale, poco movimentato e con quotazioni molto irregolari.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

In conclusione, valori attribuibili ai beni descritti, nulla escluso, considerati liberi, sono i seguenti:

PRIMO LOTTO

Comune di Molinella (frazione Marmorta) via Fiume Vecchio n. 128

A _Fabbricato con 2 abitazioni,

1_Appartamento al P. terra di mq 154,00 x €/mq 1000,00 = € 154.000,00

2_Appartamento al P primo di mq 154,00 x €/mq 1000,00 = € 154.000,00

B_Fabbricato accessorio di mq 210,00 x €/mq 400,00 x 300 = € 63.000,00

C_Fabbricato ad uso pollaio di mq 27,00 x €/mq 200,00, = € 5.400,00

D_ Serra in alluminio di mq 170,00 x €/mq 100,00 x 100 = € 17.000,00

E_Serra a tunnel di mq 180 x €/mq 50,00 x 50 = € 9.000,00

F_ Tettoia di mq 63,00 x €/mq 50,00 x 50 = € 3.150,00

G_Corte comune di mq 7000,00 circa x €/mq 17,00 x 17 = € 119.000,00

Totale € 524.550,00

Arrotondato a € 500.000,00 (Cinquecentomila)

SECONDO LOTTO

Comune di Molinella (frazione Marmorta) via Fiume Vecchio adiacente al civico n. 98

Terreno agricolo di mq 27214,00 x €/mq 4,00 = € 108.856,00

Studio tecnico
Geom. Vincenzo Ambrosecchia

Arrotondato a € 100.000,00 (Centomila)

TERZO LOTTO

Comune di Imola via Calatafimi n. 10

Appartamento di mq 57,00 x €/mq 1.500,00 = 85.500,00

Arrotondato a € 85.000,00 (Ottantacinquemila)

QUARTO LOTTO

Comune di Imola viale XXIV Maggio

Posto auto coperto di mq 13,00 x €/mq 1.000,00 = € **13.000,00**

(Tredicimila)

QUINTO LOTTO

Inventario Attrezzature presenti nel vivaio

Stima a corpo € 4.000,00 (quattromila)

SESTO LOTTO

Inventario Piante presenti nel vivaio

Stima a corpo € 2.000,00 (Duemila)

*

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in evasione dell'incarico ricevuto.

Molinella, 30 Novembre 2016

Il tecnico

Geom. Vincenzo Ambrosecchia

Studio tecnico
Geom. Vincenzo Ambrosecchia

ELENCO ALLEGATI:

- stralcio RUE del Comune di Molinella
- planimetrie catastali scala 1:2000 (evidenziato in arancione proprietà)
- visure catastali ai fabbricati e terreni
- elaborato planimetrico (beni in comune di Molinella)
- planimetrie catastali (piantine immobili)
- documentazione fotografica