

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

SEZIONE FALLIMENTARE

R.G. N. 33/2020

GIUDICE DELEGATO DOCT. MAURIZIO ATZORI

LOTTO 25

* * *

FALLIMENTO: ---

Curatore: Dott.ssa MERENDA MARIA

Perito Stimatore: Ing. ROSINA BOCCUTI

* * *

Il Curatore del Fallimento in epigrafe, giusta autorizzazione dell'Ill.mo Giudice Delegato, nominava la scrivente ing. Rosina Boccuti, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bologna al n. 7011/A, con studio a Bologna, in via Petrarca n. 58, Perito Stimatore, dandole l'incarico di procedere alla determinazione del valore dei beni immobili in carico al fallimento.

La scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Agenzia del Territorio e con l'ufficio tecnico dei Comuni in cui i beni oggetto della procedura sono posti, espone quanto segue.

* * *

PREMESSA

I beni in oggetto sono stati presi in considerazione, specificando:

- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

- VINCOLI E ONERI

- CONFINI

- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)

- PROVENIENZA DEL BENE

- ATTI PREGIUDIZIEVOLI

- REGIME FISCALE

- INDAGINE AMMINISTRATIVA

- CONFORMITA' IMPIANTI

- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

- DESCRIZIONE DEL BENE

- CONSISTENZA SUPERFICIALE

- STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

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, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

Trattandosi di bene oggetto di procedura concorsuale, la sottoscritta dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale del valore commerciale stesso, in base alle caratteristiche di commerciabilità dei beni oggetto di fallimento.

* * *

LOTTO 25**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

Piena proprietà di porzioni di fabbricato sito nel Comune di Vergato, costituite da una unità immobiliare, legittimamente ad uso ufficio, posta in via Garibaldi n. 1, e da una autorimessa, posta in via Marconi 4 (catastralmente via Guglielmo Marconi n. 2). L'ufficio, attualmente adattato ad abitazione, è situato al piano primo ed è composto da ingresso, due locali (utilizzati a soggiorno con angolo cottura e a camera da letto), bagno, ampia terrazza, oltre cantina al piano sotterraneo, per una superficie commerciale complessiva in pianta di circa mq 62. L'autorimessa, situata al piano terra, ha superficie commerciale lorda in pianta di circa mq 27. Beni privi di abitabilità, da regolarizzare a cura e carico dell'aggiudicatario.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima, così identificato al N.C.E.U. del Comune di Vergato

Foglio 45:

- **Particella 125, sub 21**, Categoria A/10, Classe U, Consistenza 3 vani, Superficie catastale: Totale 62 m², Rendita Euro 790,18, via Garibaldi n. 1 piano: S1-1;

risulta intestato a:

- --- nata a --- il ---, C.F. --- – **Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ---;**
- --- nato a --- il ---, C.F. --- – **Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ---.**

Il bene immobile oggetto di stima, così identificato al N.C.E.U. del Comune

di Vergato

Foglio 45:

- **Particella 125, sub 12**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 21 m²,
Superficie catastale: Totale 21 m², Rendita Euro 130,15, via
Guglielmo Marconi n. 2 piano: T;

risulta intestato a:

- --- con sede in ---, C.F. --- – **Proprietà per 1/1.**

L'unità immobiliare sub 21 (ufficio) come sopra censita deriva da variazione del 15/04/1992 protocollo n. 39054 in atti dal 07/02/2002 Registrazione: altre var. (n. C02578.1/1992).

Dal confronto tra lo stato attuale e l'ultima planimetria catastale in atti si è riscontrata la demolizione della parete divisoria fra la cantina di pertinenza del sub 21 e la cantina attigua.

Si rileva inoltre che:

- attualmente, l'ufficio è strutturato ed utilizzato ad abitazione (è presente un angolo cottura ed una camera da letto).
- che nella Banca Dati del Catasto dei Fabbricati detto immobile è stato erroneamente intestato a terzi anziché alla società fallita. Sarà, pertanto, necessario procedere alla variazione della intestazione catastale.
- il mappale 291 (area cortiliva), che dall'atto di compravendita del notaio - -- risulta fra le comproprietà comuni per legge, destinazione o titolo, nella Banca Dati del Catasto dei Fabbricati risulta graffato con il bene censito al foglio 45, mappale 125, sub 18, intestato alla ---.

Pertanto, ai sensi dell'art.29, comma 1bis, della legge 52/85, come modificata ed integrata dal D.L. 21/05/2010 n.78, convertito in legge dalla L.

n.122/2010, art.19, si attesta che i dati catastali e l'ultima planimetria

catastale in atti dell' immobile sub 21 non sono corrispondenti allo stato di

fatto rilevato.

L'unità immobiliare sub 12 (autorimessa), come sopra censita, deriva da

Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Dal confronto fra lo stato di fatto e l'ultima planimetria catastale in atti non

sono emerse difformità.

Pertanto, ai sensi dell'art.29, comma 1bis, della legge 52/85, come

modificata ed integrata dal D.L. 21.05.2010 n.78, convertito in legge dalla L.

n.122/2010, art.19, si attesta che i dati catastali e l'ultima planimetria in atti

del sub 12 sono corrispondenti allo stato di fatto rilevato, ad eccezione della

toponomastica che dalla visura e dalla planimetria catastale risulta essere via

Marconi 2 invece di via Marconi 4.

La regolarizzazione e/o l'aggiornamento catastale dei beni saranno da

redigersi a cura e spese dell'aggiudicatario.

La base imponibile dei beni, a fini I.M.U., risulta:

– per il sub 21: € 66,375,12;

– per il sub 12: € 42.689,20.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Nell'atto di compravendita a rogito notaio --- si legge: *"E' compresa nella*

compravendita la comproprietà condominiale delle parti del fabbricato e

delle aree comuni, tali per legge, destinazione o titolo ed in particolare del

vano scale e corridoi mappale 125 sub 16, del vano scale e corridoi di

cantina mappale 125 sub 15 e dell'area cortiliva mappale 291, con espressa

esclusione dei vani ad uso centrale termica al sotterraneo.

...omississ...

Il presente contratto si vuole fatto ed accettato ai seguenti patti e condizioni:

1) col trasferimento nella Parte compratrice del pieno ed assoluto dominio e possesso dei beni e dei diritti ad essa ceduti e con la garanzia dalla evizione a termini di legge.

2) Nello stato di fatto in cui i sopra descritti beni oggi si trovano, stato ben noto alla Parte compratrice, liberi da persone o cose ad eccezione nonché dell'ufficio mappale 125 sub 21, affittato al ---, con contratto in data 23/9/1976, ben noto alla Parte acquirente, a corpo e non a misura, facenti parte di un condominio, comprensivamente a tutte le relative aderenze, pertinenze, azioni, ragioni, usi e diritti inerenti, servitù attive e passive, queste ultime purché abbiano legale ragione di esistere.

3) Con la garanzia della Parte venditrice che i beni ed i diritti venduti le spettano ed appartengono in piena proprietà e disponibilità per giusti e legittimi titoli, come si è detto, e che i beni stessi sono perfettamente liberi da trascrizioni passive, enfiteusi, livelli, canoni, da oneri reali in genere, da vincoli e gravami qualsiasi, da privilegi ed ipoteche.

4) Con i seguenti patti speciali:

a) la Parte venditrice si obbliga a delimitare a proprie cure e spese, entro 31/12/1992, la porzione di terrazzo annesso all'ufficio al primo piano mediante l'installazione di una ringhiera metallica di altezza non superiore a quella del parapetto della terrazza stessa.

b) La Parte acquirente dichiara ed accetta che l'area adibita a giardino e parcheggio situata in angolo fra la Via Marconi e la Via Garibaldi non potrà in alcun modo essere recintata o interclusa senza il preventivo assenso

della ---, consentendo quindi la possibilità di parcheggio ai dipendenti ed alla clientela della Cassa medesima.

La Parte acquirente si obbliga ad inserire il presente patto negli eventuali successivi atti di vendita di porzioni acquistate con il presente atto.

c) Con la sottoscrizione di questo atto la Parte acquirente riconosce di approvare ed accettare il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali che la Parte venditrice ha predisposto a spese pro-quota della Parte acquirente, e che si allegano a questo atto sotto la lettera "C", omessane la lettura per dispensa avutane dai Signori Comparenti, precisandosi fin da ora che i locali al piano terra, attualmente adibiti a banca ed uffici, pur usufruendo di un accesso dall'atrio di ingresso condominiale, resteranno comunque esclusi dalla partecipazione alle spese di gestione nonché a quelle di ordinaria e straordinaria manutenzione dell'atrio medesimo e dei vani scala.

La Parte acquirente si obbliga di inserire il presente patto negli eventuali successivi atti di vendita di porzioni acquistate con il presente atto.

d) Per patto espresso i proprietari di tutte le unità immobiliari che compongono il fabbricato di cui fanno parte le porzioni in contratto, potranno, a loro cura e spese, previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni edilizie, senza dovere però compensi di sorta a chichessia, installare nei vani comuni e nei muri perimetrali nuove colonne di scarico e/o canne fumarie, costruire abbaini, effettuare spostamenti di antenne televisive sul coperto, fermo peraltro l'obbligo del ripristino delle parti interessate alle opere stesse.

e) La Parte acquirente per sé stessa e per i suoi aventi causa a qualsiasi

titolo riconosce alla --- ed ai suoi aventi causa, il diritto, senza dover corrispondere indennizzi o compensi di sorta a chichessia, di eseguire aperture di accessi, porte e finestre, di attraversare con canne fumarie, di areazione e condotte di scarico i vari piani dell'edificio, anche all'esterno, di costruire camini, installare canne di esalazione e quant'altro, previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni edilizie.”

Non si sono riscontrate servitù passive apparenti influenti sul valore degli immobili.

VINCOLI E ONERI

Non si sono evidenziati vincoli specifici oltre a quelli evidenziati nel paragrafo “Atti pregiudizievoli”.

CONFINI

L’ufficio confina con pareti perimetrali, parti comuni, beni di terzi ed altri e più precisi ed attuali confini.

L’autorimessa confina con via Marconi, beni di terzi ed altri e più precisi ed attuali confini.

PROPRIETÀ

I beni risultano essere di piena proprietà per la quota di 1/1 della società --- con sede in ---, C.F. ---.

PROVENIENZA DEL BENE

L’unità immobiliare sub 21 (ufficio) è pervenuto alla società fallita con atto del Notaio ---, in data 11/05/1992 al rep. --- fascicolo ---, debitamente registrato e trascritto a Bologna in data 19/05/1992 all’art. ---.

L’unità immobiliare sub 12 (autorimessa) è pervenuto alla società fallita con atto del Notaio ---, in data 29/03/2000 al rep. --- fascicolo ---, trascritto a

Bologna in data 06/04/2000 all'art. ---.

Nella relazione notarile a firma notaio Luca Montalti, si precisa che:

– con atto a ministero del Notaio dott. --- in data 25 novembre 1994 Repertorio n. ---, trascritto a Bologna il 28 maggio 1998 all'art. ---, la predetta società ha modificato la denominazione sociale in “---”, sempre con sede in ---.

– a seguito del decesso del socio accomandatario signora ---, avvenuto a --- il ---, con atto autenticato nella firme dal Notaio dott. --- in data 30 ottobre 2012 Repertorio n. ---, debitamente registrato, trascritto a Bologna il 6 novembre 2012 all'art. ---, è stata ricostituita la pluralità dei soci della predetta società con la nomina, quale socio accomandatario, del signor ---, nato a --- il --- nonché è stata modificata la denominazione sociale in “---”.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile a firma del Notaio Luca Montalti, il bene risulta oggetto delle seguenti formalità:

Iscrizioni contro:

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Bologna il 26 aprile 2018 all'art. --
- (in rinnovazione a quella iscritta in data 28 maggio 1998 all'art. ---) per euro ---, a favore di ---, con sede in Bologna (C.F. ---), a richiesta della ---, con sede in ---, Piazzetta ---, ed a carico di ---, nata a --- il --- (C.F. ---), della società "---", con sede in --- (C.F. ---) e di ---, nato a --- il --- (C.F. --
-). Grava, fra altri, il bene Foglio 45, Mappale 125, Subalterno 21.

Trascrizioni contro:

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** trascritta a Rimini

in data 23 luglio 2020 all'art. --- a favore della Massa dei Creditori del

Fallimento della "---" ed a carico del signor ---, nato a --- il ---;

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** trascritta a Bologna in data 29 dicembre 2020 all'art. --- a favore della Massa dei Creditori del Fallimento della "---" ed a carico della società "---", con sede in --- (C.F. ---) nonché del signor ---, nato a --- il ---.

REGIME FISCALE

La Società fallita non è qualificabile come impresa costruttrice.

I beni sono fabbricati strumentali.

Il fabbricato ha i requisiti della Legge "Tupini".

La vendita dei beni sarà soggetta ad imposta di registro o ad IVA a seconda del regime fiscale vigente all'atto del trasferimento.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Situazione Urbanistica

Il vigente PSC (Adozione: Del. C.C. n.22 del 04/04/2014, Approvazione: Del. C.C. n. 2 del 29/01/2016), classifica il fabbricato di cui il bene oggetto di stima è parte nell'ambito "AUC - Ambiti urbani consolidati" normato dagli artt. 6.10 - 6.12 del PSC.

Il vigente RUE (Adozione: Del. C. C. n. 23 del 04.04.2014, Approvazione: Del C. C. n. 03 del 29.01.2016), classifica il fabbricato di cui il bene oggetto di stima è parte nell'ambito "AUC.2 - Tessuti insediativi, a media densità, a prevalente destinazione residenziale".

Regolarità Edilizia

Trattasi di immobile facente parte di fabbricato edificato in data antecedente al 1° settembre 1967.

Dalla ricerca effettuata presso l'archivio del Comune di Vergato sono emerse

le seguenti pratiche edilizie:

– Concessione edilizia a sanatoria n. 99 rilasciata in data 23/04/1992 su domanda depositata in data 20/03/1986;

– Denuncia di Inizio Attività protocollata al PG n. 5840 in data 14/05/2007, relativa a lavori riguardanti il piano interrato. La DIA risulta sospesa in data 30/05/2007.

Si rileva che la DIA n. 5840/2007 fu presentata a seguito di segnalazione di attività edilizia abusiva da parte dell'U.O. Polizia Municipale. Dal verbale redatto dall'U.O. Polizia Municipale emerge che l'attività edilizia abusiva consisteva, in particolare, nella creazione di un tunnel di larghezza cm 80, lunghezza m 7,00 e altezza m 2,30, scavato in adiacenza al muro perimetrale dopo l'ultima cantina. In data in data 30/05/2007 il SUE del comune di Bologna con atto PG 6662 sospendeva la DIA PG n. 5840 per incompletezza di documentazione e in data 15/06/2007 notificava la rimessa in pristino dello stato preesistente del luogo alterato. Successivamente verificata la inadempienza della messa in pristino dello stato preesistente, ovvero il ritombamento dello scavo effettuato abusivamente, veniva applicata una sanzione pecuniaria di € 1.000 che dalla documentazione reperita risulta pagata.

Dal confronto fra lo stato di fatto dell'ufficio e l'elaborato grafico allegato alla concessione in sanatoria n. 99, sono emerse le seguenti difformità:

– l'elaborato grafico allegato alla concessione edilizia in sanatoria n. 99 rilasciata in data 23/04/1992 non riporta la rappresentazione della terrazza prospiciente via Garibaldi. La terrazza risulta invece rappresentata nella

planimetria catastale presentata in data 15/04/1992 e citata nell'atto di

compravendita del notaio ---;

- diversa larghezza dell'apertura tra i due vani principali;
- nel servizio igienico, realizzazione di piccola controparete in corrispondenza del wc.

Nella cantina al piano sotterraneo, si segnala:

- la demolizione delle pareti divisorie tra la cantina di pertinenza e la cantina attigua e il corridoio comune;
- si rimarca che, il piano sotterraneo, è stato oggetto di interventi edilizi, non completati, verosimilmente iniziati nel 2007, che hanno riguardato sia le cantine che le parti comuni. Si segnalano in particolare, oltre alla creazione del tunnel sopramenzionato, la demolizione e/o creazione delle pareti divisorie tra le cantine e tra le cantine ed il corridoio comune, la creazione di una “bocca di lupo” sulla parete perimetrale a est, la modifica dell'impianto elettrico (non conforme) ecc...

Alla data della presente perizia, dal colloquio con il tecnico comunale, le difformità riscontrate possono essere sanate come di seguito indicato:

- nel caso sia possibile dimostrare (per es. mediante foto precedenti al 1992) che la mancata rappresentazione della terrazza sia da addebitarsi ad una mera dimenticanza del tecnico rilevatore che ha presentato la concessione in sanatoria n. 99, le difformità rilevate sono sanabili mediante presentazione di una pratica edilizia a sanatoria ed il pagamento di una sanzione non inferiore a € 1.000,00, oltre i diritti di segreteria; in caso contrario, la presenza della terrazza sarà sanabile, previa verifica di fattibilità, mediante la presentazione di una pratica edilizia a sanatoria ed

il pagamento del costo di costruzione non inferiore a € 5.000,00, oltre i diritti di segreteria.

La conformità edilizia ed urbanistica dell'autorimessa viene invece eseguita comparando lo stato di fatto con l'elaborato grafico allegato alla C.E. in sanatoria n. 99. Dal confronto non sono emerse difformità edilizie.

La regolarizzazione edilizia del bene sarà da espletare a cura e spese del futuro aggiudicatario.

CONFORMITA' IMPIANTI

Presso l'archivio del Comune di Vergato non sono state reperite le certificazioni di conformità degli impianti.

L'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, dichiarerà di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile gli organi della procedura concorsuale da ogni responsabilità al riguardo.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risultava in locazione al sig. ---, nato a --- il --- C.F. ---, con contratto di locazione stipulato in data 05/11/2013, per la durata di anni 4 dal 01/11/2013 al 31/10/2017 automaticamente rinnovato per uguale periodo. Il canone di locazione è pari a € 1.920,00 annui da corrispondersi in n. 12 rate uguali di € 160,00.

Il contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Bologna 1 in data 05/11/2013 serie 3 al n. 17679 .

Si precisa che la categoria dell'immobile riportato sul contratto d'affitto è

errata in quanto la categoria riportata è A/3 (abitazione) invece di A/10

(ufficio).

Il contratto di locazione risulta registrato in data antecedente la sentenza di

Fallimento.

DESCRIZIONE DEL BENE

I beni oggetto della procedura sono porzioni di un fabbricato residenziale

sito nel centro abitato comune di Vergato, a pochi metri dalla stazione

ferroviaria, precisamente in Via Garibaldi n. 1 e via Marconi 4.

Il comune di Vergato, sede amministrativa dell'Unione dell'Appennino

Bolognese, è situato a sud del capoluogo Bologna, da cui dista circa 42

chilometri, ed è facilmente raggiungibile sia in treno, tramite la Ferrovia

Porrettana, sia in automobile, grazie alla Strada statale 64 Porrettana, che lo

attraversa. Il territorio comunale è dotato dei principali servizi di prima

necessità.

Il fabbricato. Realizzato presumibilmente nella prima metà del secolo

scorso, è costituito da quattro piani fuori terra ed uno interrato, ha struttura

portante in muratura, facciate intonacate e tinteggiate, copertura a falde

incline con manto in elementi in laterizio. Il piano interrato è occupato

interamente dalle cantine di pertinenza mentre al piano terra è situata una

filiale bancaria e una autorimessa. I piani superiori sono destinati

prevalentemente ad abitazioni. Il fabbricato è privo di ascensore.

L'ufficio, posto al piano primo, attualmente adattato ad abitazione è

costituito da ingresso, due locali aventi destinazione legittima di ufficio, ma

attualmente utilizzati a soggiorno con angolo cottura e a camera da letto,

bagno e terrazza. L'accesso all'unità immobiliare avviene da via Garibaldi 1.

L'unità immobiliare si presenta in sufficiente stato di conservazione grazie

ad un modesto ammodernamento delle finiture e degli impianti.

Le finiture presenti, sommariamente, risultano essere:

- pareti ad intonaco tinteggiato;
- pavimenti in laminato in tutti i vani;
- rivestimento del bagno a mosaico in corrispondenza della doccia e del wc;
- bagno completo di sanitari e rubinetteria;
- infissi esterni di legno con vetro camera;
- persiane di legno;
- porte interne di legno;
- portoncino di ingresso di legno con serratura a ferroglietto;
- impianto di riscaldamento autonomo costituito da una stufa a pellet (di proprietà del conduttore) posta nel soggiorno e stufetta elettrica posta nel bagno;
- boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto di climatizzazione costituito da split e macchina esterna posta sulla terrazza;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto citofonico.

La cantina di pertinenza, posta al piano interrato del fabbricato, priva di divisori con la cantina attigua e con il corridoio comune presenta pareti in sasso e mattoni non intonacate e, al momento del sopralluogo, si presentava ingombra di materiale ed attrezzi edili di vario genere.

Si segnala che all'atto del sopralluogo, al piano interrato sono stati rilevati lavori di manutenzione straordinaria, non completati, che hanno interessato

alcune cantine di pertinenza (inclusa quella in parola) e le parti comuni (corridoio cantine).

L'autorimessa, posta al piano terra, ha accesso diretto da via Marconi. Essa presenta pavimenti in piastrelle di grès porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate e porta di accesso costituita da una serranda metallica. E' dotata di impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte in canalina. Sono altresì presenti ulteriori impianti presumibilmente a servizio di altre unità immobiliari.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale viene determinata facendo riferimento al DPR N. 138 del 23/03/1998 "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo ai sensi della Legge 662/96" ed all'allegato C "*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*".

Criteri generali

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura

pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

Criteria per il gruppo "T"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:

– del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);

– del 25 per cento se non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

Gruppo T (Unità immobiliari a destinazione terziaria)

T/1 - Negozi e locali assimilabili.

T/2 - Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali.

T/3 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi.

T/4 - Pensioni.

T/5 - Autosilos, autorimesse e parcheggi a raso di tipo pubblico.

T/6 - Stalle, scuderie e simili.

T/7 - Uffici, studi e laboratori professionali.

La superficie così come sopra determinata viene arrotondata al metro quadro.

Precisando che la valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura, per la superficie commerciale dei beni pignorati si ha:

Foglio 45 - Particella 125 - Sub 21

	Sup. lorda	Coeff.	Sup. comm.
<i>Ufficio</i>	53,00	100%	53,00
<i>Terrazzo (mq 80)</i>	80,00	10%	8,00
<i>Cantina</i>	5,00	25%	1,25
Superficie complessiva del bene arrotondata			circa mq 62,00

Foglio 45 - Particella 125 - Sub 12

	Sup. lorda	Coeff.	Sup. comm.
<i>Autorimessa</i>	27,00	50%	13,50
Superficie complessiva del bene			circa mq 13,50

STIMA DEL BENE

Come già anticipato, trattasi di piena proprietà di porzioni di fabbricato sito nel Comune di Vergato, in via Garibaldi n.1 e via Marconi n. 4, costituita da un unità immobiliare ad uso ufficio posto al piano primo e da una autorimessa posta al piano terra.

Si premette che la valutazione viene effettuata con il metodo detto per comparazione, consistente nella ricerca del valore commerciale di immobili

simili a quello oggetto di stima per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato locativo.

Al fine di definire il valore di mercato del bene oggetto di stima, sono state confrontate le informazioni desunte da due fonti opportunamente distinte:

fonti dirette cioè sorgenti di dati utilizzabili ai fini delle valutazioni immobiliari che prendono in considerazione solo prezzi reali di mercato utilizzati in maniera immediata senza alcuna elaborazione;

fonti indirette cioè sorgenti di dati utilizzabili ai fini delle valutazioni immobiliari che prendono in considerazione prezzi reali di trattativa ovvero dati di offerta e non derivanti dalla compravendita.

Le fonti dirette ed indirette si differenziano in mercantili e strumentali.

Le fonti dirette si definiscono mercantili, quando raccolgono, classificano e distribuiscono i dati senza elaborarli e riferendoli a un preciso segmento di mercato. Sono fonti dirette mercantili il venditore/acquirente, gli atti di compravendita, le agenzie immobiliari, il registro immobiliare.

Le fonti dirette si definiscono strumentali, quando i dati saranno soggetti a operazioni di omogeneizzazione tra diversi segmenti di mercato. Sono fonti dirette strumentali l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il Consulente Immobiliare.

Le fonti indirette mercantili, sono quelle dove sono descritti dati relativi a reali prezzi offerta. Sono fonti indirette mercantili i siti web casa.it e immobiliare.it.

Le fonti indirette strumentali, sono fonti soggette al maggior numero di passaggi poiché riferite a prezzi offerta trasformati in prezzi di mercato o riferite a segmenti di mercato contigui a quello oggetto di valutazione e a

questo omogenizzati. Sono fonti informative indirette strumentali il FIAIP -

Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, Tecnocasa.

Per il bene in parola sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

– **OMI** - Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate

(anno 2020 - primo semestre). Provincia: Bologna; Comune: Vergato;

Fascia/zona: Centrale/Capoluogo; Codice di zona: B1; Microzona

catastale n.: 1; Tipologia prevalente: Abitazioni civili; Destinazione:

Terziaria

○ uffici: stato conservativo normale, valore mercato: min. €/mq

1.000,00 - max. €/mq 1.400,00;

○ autorimesse: entro i 5 metri: stato conservativo normale, valore

mercato: min. €/mq 650,00 - max. €/mq 800,00.

– **FIAIP** - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali

(Edizione anno 2019 – Periodo settembre - dicembre 2019). Comune:

Vergato; Frazione: Capoluogo;

○ uffici: stato conservativo buono, min. €/mq 700,00 - max. €/mq

1.000,00;

○ autorimesse entro i 5 metri: min. € 8.000,00 - max. € 11.000,00.

In base a quanto visto in luogo, prima brevemente descritto, tenendo conto

dell’ubicazione, dell’appetibilità complessiva dell’immobile, delle sue

caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui

attualmente si trova, dei criteri di valutazione precedentemente esposti,

dell’attuale situazione del mercato immobiliare ed in particolare della non

disponibilità immediata dei beni dovuta alla locazione in atto e alle

difformità riscontrate e conseguente sanatoria/ripristino, la scrivente ritiene

di poter considerare il seguente prezzo unitario:

VALORE COMMERCIALE DEL BENE

Ufficio *mq 62,00 x €/mq 700,00* € 43.400,00

Autorimessa *a corpo* € 10.000,00

(euro cinquantatremila//00) *arrotondato a* € 53.000,00

Tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Fallimentare si applicherà una riduzione percentuale del 20% circa:

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA € 42.000,00

(euro quarantaduemila//00)

Si precisa che le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario determinato hanno un significato puramente indicativo, poiché il più probabile valore di mercato è quel valore che si forma quando un bene viene posto sul mercato per un periodo sufficiente ad innescare un regime di libera contrattazione dal quale nell'incontro della domanda e dell'offerta si forma il prezzo. 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.

* * *

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

Con Osservanza

Bologna, 22 febbraio 2021

IL PERITO STIMATORE

Ing. Rosina Boccuti

Allegati:

1. Planimetrie catastali

2. Estratto dall'elaborato grafico dell'ultimo titolo edilizio

3. Documentazione fotografica