

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

SEZIONE FALLIMENTARE

R.G. N. 33/2020

GIUDICE DELEGATO DOCT. MAURIZIO ATZORI

LOTTO 23

* * *

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 23**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

Piena proprietà di porzione di fabbricato sito nel Comune di Vergato, in via Garibaldi n. 1 (catastalmente via Guglielmo Marconi n. 2), costituita da un appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terzo, composto da ingresso/corridoio, cucina, due camere, disimpegno, bagno, oltre cantina al piano sotterraneo per una superficie commerciale complessiva in pianta di circa mq 68. Bene privo 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 9**, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4 vani,

Superficie catastale: Totale 68 m² Totale escluse aree scoperte 68 m²,

Rendita Euro 247,90, via Guglielmo Marconi n. 2 piano: 3-S1.

risulta intestato a:

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

L'unità immobiliare come sopra censita deriva da Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Dal confronto tra lo stato attuale e l'ultima planimetria catastale in atti, nel vano cantina al piano sotterraneo, è stata riscontrata l'assenza delle pareti divisorie tra la cantina in parola e le cantine attigue.

Si rileva, inoltre, che:

– dalla visura e dalla planimetria catastale il bene risulta posto in via

Marconi n. 2, invece che, correttamente, via Garibaldi n. 1.

– 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 ---.

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 dell’ immobile e l’ultima planimetria in
atti non sono corrispondenti allo stato di fatto rilevato.

**La regolarizzazione e l’aggiornamento catastale del bene è da redigersi a
cura e spese dell’aggiudicatario.**

La base imponibile del bene, a fini I.M.U., risulta: € 41.647,20.

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

Il bene confina con pareti perimetrali, parti comuni, beni della stessa società fallita ed altri e più precisi ed attuali confini.

PROVENIENZA DEL BENE

Il bene è pervenuto alla società fallita con atto del Notaio ---, in data 11/05/1992, rep. ---, fascicolo ---, registrato a Bologna – Atti Pubblici il 22/05/1992 al n. ---, trascritto a Bologna il 19/05/1992 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 --- (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. ---).

– **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta a Bologna il 5 dicembre 2013 all'art. -

-- per euro --- a favore del “---”, con sede in --- (C.F. ---), a richiesta

dell'avv. --- con studio in ---, Via ---, con domicilio ipotecario eletto

presso lo studio dell'Amministratore pro-tempore dott. --- in ---, Via ---,

ed a carico della società “---”, con sede in --- (C.F. ---).

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.

L'immobile non è un fabbricato strumentale.

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 è emersa esclusivamente la seguente pratica edilizia riguardante il piano interrato del fabbricato:

– 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.

Ciò premesso, in assenza di ulteriori precedenti edilizi, la conformità

urbanistica ed edilizia del bene viene eseguita comparando lo stato di fatto

con la planimetria catastale di primo impianto (presentazione del 19/08/1953

Prot. 1594). Dal confronto sono emerse le seguenti difformità.

Nell'appartamento al piano terzo si segnala:

– diversa altezza utile dei vani variabile da m 2,61 a m 2,66 (altezza riportata sulla planimetria catastale risulta invece di m 2,70);

– presenza di canna di esalazione nel bagno;

– dal rilievo si è riscontrato che la distribuzione spaziale dell'u.i. è conforme alla planimetria catastale di impianto. Tuttavia, dal raffronto tra

le misurazioni effettuate e le lunghezze della planimetria catastale,

opportunamente portate in scala, non si esclude la modesta traslazione di

alcune pareti.

Nella cantina al piano sotterraneo, si segnala:

– demolizione delle pareti divisorie tra la cantina di pertinenza e le cantine attigue;

– tamponamento della porta di accesso alla cantina in parola;

– presenza di buffa nel vano cantina non indicata nella planimetria catastale.

– 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 al 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, le difformità rilevate sono sanabili mediante presentazione di pratica edilizia a sanatoria e pagamento di una sanzione non inferiore a € 2.000,00 oltre i diritti di segreteria.

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

L'unità immobiliare è nella disponibilità della Curatela.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto della procedura è porzione di un fabbricato residenziale sito nel centro abitato del comune di Vergato, a pochi metri dalla stazione ferroviaria, precisamente in Via Garibaldi n. 1.

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 inclinate 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'alloggio, posto al piano terzo, è costituito da ingresso/corridoio, cucina, due camere, disimpegno e bagno. L'accesso all'unità immobiliare avviene dal vano scale comune con ingresso posto in via Garibaldi 1.

Al momento del sopralluogo, l'unità immobiliare risultava interessata da modesti lavori di ammodernamento (manutenzione ordinaria), non completati, che hanno interessato prevalentemente gli impianti di riscaldamento ed elettrico e gli infissi esterni (sola sostituzione dei vetri).

Le finiture economiche, in parte risalenti all'epoca di costruzione ed in parte

di epoca più recente, sommariamente, risultano essere:

- pareti ad intonaco tinteggiato;
- pavimenti in marmette di graniglia in tutti i vani ad eccezione del bagno dove sono presenti piastrelle di ceramica;
- rivestimento del bagno in piastrelle di ceramica;
- assenza del paraspruzzi in cucina;
- bagno completo di sanitari e rubinetteria;
- infissi esterni di legno con vetrocamera (vetrocamera di recente sostituzione);
- persiane di legno e ringhiere metalliche;
- porte interne di legno;
- portoncino di ingresso di legno;
- impianto di riscaldamento del tipo autonomo. Si sottolinea l'assenza del generatore di calore e dei corpi scaldanti. E' presente un termostato nel corridoio;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto citofonico.

La cantina di pertinenza, posta al piano interrato del fabbricato, priva di porta di accesso (l'apertura risulta tamponata) e di pareti divisorie con le cantine attigue, ha soffitto a volta in mattoni di laterizio e parete perimetrale in sasso 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 in fase di realizzazione che hanno

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

CONSISTENZA COMMERCIALE

Viene determinata la superficie commerciale, 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*”, così come di seguito.

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.

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per i gruppi "R" e "P"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la

superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto

di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

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

– del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

– del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

– del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è 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, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie e' da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Gruppo R (Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari)

R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui.

R/2 - Abitazioni in villino e in villa.

R/3 - Abitazioni tipiche dei luoghi.

R/4 - Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli.

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

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

Foglio 45 - Particella 125 - Sub 9

	Sup. lorda	Coeff.	Sup. comm.
<i>Appartamento</i>	66,00	100%	66,00
<i>Cantina</i>	7,00	25%	1,75
Superficie complessiva del bene arrotondata			circa mq 68,00

STIMA DEL BENE

Come già anticipato, trattasi di piena proprietà di porzione di fabbricato sito nel Comune di Vergato, in via Garibaldi n.1, costituita da un appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terzo e da cantina di pertinenza al piano sotterraneo.

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 prevalente: Residenziali

○ Abitazioni di tipo economico: stato conservativo normale, valore mercato: min. €/mq 950,00 - max. €/mq 1.350,00;

– **FIAIP** - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (Edizione anno 2019 – Periodo settembre 2019 - dicembre 2019).

Comune: Vergato; Frazione: Capoluogo;

○ Abitazioni in buono stato: min. €/mq 500,00 - max. €/mq 700,00;

○ Abitazioni da ristrutturare: min. €/mq 300,00 - max. €/mq 400,00;

– **Immobiliare.it** (prezzi offerta – *prima della trattativa* - reperiti nel mese di gennaio 2021):

○ Appartamento via Monte Pero (buono stato): mq 85 prezzo offerta € 79.000, circa €/mq 929,00 (piano primo senza ascensore);

- Appartamento in via Gramsci (buono stato): mq 65 prezzo offerta €

70.000, circa €/mq 1.077,00 (secondo piano senza ascensore);

- Appartamento in via San Giorgi (buono stato): mq 63 prezzo offerta

€ 40.000, circa €/mq 635,00 (piano secondo senza ascensore);

- Appartamento via Sabattini (buono stato): mq 70 prezzo offerta €

78.000, circa €/mq 1.114,00 (piano secondo senza ascensore,

compreso garage).

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 e,

infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, ed in particolare della

presenza di lavori in corso non completati e delle difformità da sanare, la

scrivente ritiene di poter considerare il seguente prezzo unitario:

VALORE COMMERCIALE DEL BENE

mq 68,00 x €/mq 600,00 arrotondato a € 41.000,00

(euro quarantunomila//00)

Tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Fallimentare si

applicherà una riduzione percentuale del 20% circa:

VALORE A BASE D'ASTA DEL BENE € 33.000,00

(euro trentatremila//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. Planimetria catastale
2. Documentazione fotografica