

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

SEZIONE FALLIMENTARE

R.G. N. 33/2020

GIUDICE DELEGATO DOTT. MAURIZIO ATZORI

LOTTO 5

* * *

FALLIMENTO: ---

Curatore: Dott.ssa MARIA MERENDA

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 5**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

Piena proprietà di porzioni di fabbricato, posto nel Comune di Lizzano in Belvedere, in via Madonna dell'Acero n. 95-99 (catastralmente via delle Frascare snc), catastralmente costituite da due appartamenti ad uso civile abitazione e una autorimessa, quest'ultima legittimamente trasformata in camera e accorpata all'appartamento al piano terra, oltre ad appezzamenti di terreno agricolo per complessivi mq 1.794. L'alloggio al piano terra, legittimamente composto da cucina, due camere, tavernetta, disimpegno, bagno, centrale termica e portico retrostante per una superficie commerciale complessiva in pianta di circa mq 96,00, è situato in via Madonna dell'Acero n. 95. L'alloggio posto al piano primo, legittimamente composto da cucina, soggiorno, due camere, bagno, disimpegno e terrazza per una superficie commerciale complessiva in pianta di circa mq 93, è situato in via Madonna dell'Acero n. 99. Beni da regolarizzare a cura e carico dell'aggiudicatario.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili catastralmente identificati:

al N.C.E.U. del Comune di Lizzano in Belvedere

Foglio 35

- **Particella 548, sub 1**, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 16 m², Superficie catastale: 16 m², Rendita Euro 79,33, Via delle Frascare piano: T;
- **Particella 548, sub 2**, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4 vani, Superficie catastale: Totale: 77 m², Totale escluse aree scoperte 72 m², Rendita Euro 289,22, Via delle Frascare piano: T;

e al Catasto Terreni del Comune di Lizzano in Belvedere

Foglio 35

- **Particella 131**, Qualità Cast Frutto, Classe 1, Superficie m² are 16 ca 39, Reddito Dominicale € 3,81, Reddito Agrario € 0,25;

risultano intestati a:

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

Il bene immobile catastalmente identificato:

al N.C.E.U. del Comune di Lizzano in Belvedere

Foglio 35

- **Particella 548, sub 3**, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie catastale: Totale: 90 m², Totale escluse aree scoperte 82 m², Rendita Euro 361,52, Via delle Frascare piano: 1;

risulta intestato a:

- --- nata a --- il ---, C.F. --- - Proprietà per 1000/1000;

I beni immobili catastalmente identificati:

al Catasto Terreni del Comune di Lizzano in Belvedere

Foglio 37

- **Particella 629**, Qualità Cast Frutto, Classe 3, Superficie m² are 01 ca 52, Reddito Dominicale € 0,11, Reddito Agrario € 0,01;
- **Particella 648**, Qualità Cast Frutto, Classe 3, Superficie m² are 00 ca 03, Reddito Dominicale € 0,01, Reddito Agrario € 0,01;

risultano intestati a:

- --- nata a --- il ---, C.F. --- - Proprietà per 1000/1000.

Beni censiti al foglio 35, mappale 548, subb 1-2-3

Le unità immobiliare Particella 548, subb 1-2-3, come sopra censite,

derivano da Impianto meccanografico del 30/06/1987 ed insistono su terreno

distinto al Catasto Terreni di detto comune al Foglio 35 – particella 548 –

Ente Urbano di m² 1.380.

Dal confronto fra lo stato dei luoghi rilevato con i dati catastali e la planimetria catastale sono state riscontrate, fra le altre, le seguenti difformità:

- cambio d'uso dell'autorimessa sub 1, legittimamente trasformata in camera ed annessa al sub 2;
- trasformazione del ripostiglio del sub 1 in cucina;
- l'appartamento sub 2 ha acquisito il bene trasformato di cui al punto precedente;
- la terrazza del sub 3 risulta prolungata sul lato ovest del fabbricato.

Per questo ultimo bene si rileva che l'intestatario riportato sulla visura catastale è errato in quanto esso risulta intestato a --- invece che a --- (deceduta in data 06/09/2012).

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 e le planimetrie catastali degli immobili non sono corrispondenti allo stato di fatto rilevato.

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

- per il sub 1 € 13.327,44;
- per il sub 2 € 48.588,96;
- per il sub 3 € 60.735,36.

Il Comune di Lizzano in Belvedere è classificato come totalmente montano e pertanto non è dovuta l'IMU sui terreni diversi dalle aree edificabili.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

I beni censiti al Foglio 35, mappale 548, subb 1, 2 e 3 spetta la comproprietà

pro-quota delle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte, tali per uso,

legge e destinazione.

Nell'atto di compravendita Notaio --- in data 01/06/1970, Repertorio ---,

Matrice ---, con il quale venivano acquistati appezzamenti di terreno distinti

al foglio 35, mappali 603 e 609 (mappali oggi soppressi, sui quali è stato

realizzato il fabbricato di cui fanno parte i subb 1, 2 e 3 del Foglio 35,

Mappale 548), si legge: *“Garantisce in particolare il venditore che il terreno*

compravenduto con questo atto gode della servitù attiva di passaggio sulla

strada privata a monte del terreno stesso”.

Nell'atto di compravendita Notaio --- in data 14/11/1972, Repertorio ---,

Matrice ---, relativamente al bene di cui al Foglio 35 Mappale 548 sub 3, si

legge: *“Nella vendita è compresa la comproprietà dell'area su cui insiste il*

fabbricato e la comproprietà di quant'altro è comune per legge in un

edificio in condominio” ...omississ... *“L'area circostante il fabbricato è e*

resta di proprietà della venditrice la quale costituisce nell'area medesima

ogni più ampia servitù di passaggio per persone e veicoli per accedere ai

beni in oggetto”.

Dalla relazione notarile del Notaio Luca Montalti emerge che, nell'atto del

Notaio dott. --- in data 27/10/1970, Repertorio n. ---, trascritto a Bologna il

25/11/1970 all'art. ---, relativamente ai beni di cui al Foglio 37 Mappali 629

e 648, *“la venditrice ha dichiarato all'acquirente che ne ha preso atto che*

sul terreno in oggetto esistono servitù di passaggio per la strada Forestale

di Monte Pizzo e per due stradine private che da questa si distaccano verso

valle”.

VINCOLI E ONERI

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

CONFINI

Il bene censito al Foglio 35, Mappale 548, sub 1 confina con il sub 2, con pareti perimetrali, area cortiliva ed altri e più precisi ed attuali confini.

Il bene censito al Foglio 35, Mappale 548, sub 2 confina con il sub 1, con pareti perimetrali, area cortiliva ed altri e più precisi ed attuali confini.

Il bene censito al Foglio 35, Mappale 548, sub 3 confina con pareti perimetrali, area cortiliva ed altri e più precisi ed attuali confini.

Il bene censito al Foglio 35, Mappale 548 confina con i mappali 127, 131, 542, 623, 543, 540, via Madonna dell’Acero ed altri e più precisi ed attuali confini.

Il bene censito al Foglio 35, Mappale 131 confina con i mappali 127, 128, 129, 542, 548 ed altri e più precisi ed attuali confini.

Il bene censito al Foglio 37, Mappale 629 confina con i mappali 299, 572, 648 del medesimo foglio, via Monte Grande ed altri e più precisi ed attuali confini.

Il bene censito al Foglio 37, Mappale 648 confina con il mappale 629 del medesimo foglio, con via Monte Grande ed altri e più precisi ed attuali confini.

PROPRIETÀ

➤ I beni distinti al Foglio 35, Mappale 548, subb. 1 e 2 ed il bene distinto al Foglio 35, Mappale 131 risultano di piena proprietà della società --- con sede in ---, C.F. ---.

➤ Il bene distinto al Foglio 35, Mappale 548, sub 3 risultano di piena

proprietà della signora --- nata a --- il ---, C.F. ---. Dalla relazione

notarile del Notaio Montalti emerge che:

○ *che dai Registri dello Stato Civile del Comune di Vergato risulta*

che la signora --- è deceduta in detto Comune il ---;

○ *che a seguito del decesso della signora ---, l'erede della stessa è*

divenuto il marito signor ---, nato a --- il ---, avendo il figlio

della de cuius signor ---, nato a --- il --- rinunciato all'eredità

con atto a ministero del Notaio dott. --- in data --- Repertorio n.

---, registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di -

-- il --- al n. ---.

○ *che fra i vari passaggi nel ventennio ipo-catastale:*

▪ *non risulta alcuna trascrizione della denuncia di successione per il bene predetto;*

▪ *risultano già trascritte nei Registri Immobiliari di Bologna accettazioni tacite dell'eredità da parte dell'erede con formalità eseguite in data --- all'art. --- e in data --- all'art. --- e riguardanti altri beni;*

▪ *il bene è ancora intestato catastalmente nella Banca Dati del Catasto dei Fabbricati alla signora --- come “---”.*

➤ I beni distinti al Foglio 37 Mappali 629 e 648 risultano di piena

proprietà del sig. --- nato a --- il ---, C.F. ---.

PROVENIENZA DEL BENE

I beni distinti al Foglio 35, Mappale 548, subb. 1 e 2 ed il bene distinto al

Foglio 35, Mappale 131 sono pervenuti con scrittura privata autenticata nelle

firme dal Notaio dott. --- in data 30/03/2000 Repertorio n. ---, trascritto a

Bologna il 06/04/2000 all'art. ---, alla società "----", con sede in ---.

A seguito del decesso del socio accomandatario signora ---, con atto autenticato nella firme dal Notaio dott. --- in data 30/10/2012 Repertorio n. --

-, trascritto a Bologna il 06/11/2012 all'art. ---, è stata ricostituita la pluralità

dei soci della predetta società con la nomina, quale socio accomandatario,

del signor ---, nonché è stata modificata la denominazione sociale in "----"

Il bene distinto al Foglio 35, Mappale 548, sub 3 è pervenuto alla signora ---

con atto a ministero del Notaio dott. --- in data 14/11/1972 Repertorio n. ---,

trascritto a Bologna il 12/12/1972 all'art. ---.

I beni distinti al Foglio 37, Particella 629 e 648 sono pervenuti al signor ---

per acquisto con atto a ministero del Notaio dott. --- in data 27/10/1971

Repertorio n. ---, trascritto a --- il 25/11/1970 all'art. ---.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile ventennale a firma del Notaio Dott. Luca

Montalti, i beni risultano oggetto delle seguenti formalità:

Iscrizioni contro:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Bologna il 6 ottobre 2010

all'art. --- per euro 564.000 a favore della ---, con sede in --- (C.F. ---)

con domicilio ipotecario eletto presso la propria sede, ed a carico di -

--, nata a --- il --- (C.F. ---). Grava, fra l'altro, il bene censito al

Foglio 35, Mappale 548, sub. 3;

- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Bologna il 16 dicembre 2011

all'art. --- per euro 150.000 a favore della --- (---), con sede in ---

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

Grava i beni censiti al NCEU al Foglio 35 con i mappali 548 sub. 1 e 548 sub. 2 e nel Catasto Terreni al F. 35 con il Mappale 131.

Trascrizioni contro:

- SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO trascritta a --- 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 --- 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 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

Lo strumento urbanistico a cui fa riferimento il comune di Lizzano in Belvedere è la Variante specifica al PRG vigente (2004). Lo strumento urbanistico classifica la zona in cui ricadono i beni censiti al Foglio 35, Mappale 548, subb 1, 2 e 3, parte nella zona omogenea B a prevalente destinazione residenziale e turistica (Sottozona B) e parte nella zona omogenee G per attrezzature di interesse comunale (verde privato).

Dal CDU rilasciato in data 09/11/2020 risulta che i terreni distinti al Foglio n. 35 Mappali n. 131e 548 e al Foglio n. 37 Mappali n. 629 e 648 sono classificati nel P.R.G. approvato come segue:

Foglio n. 35 Mappale n. 131:

– *Zone territoriali omogenee E agricole*

– *Sottozone agricole E3a di pre-parco boschivo*

– *Zone territoriali omogenee G per attrezzature di interesse comunale*

– *Verde privato.*

Foglio n. 35 mapp. n. 548:

– *Zone territoriali omogenee G per attrezzature di interesse comunale*

– *Verde privato*

– *Zone territoriali omogenee B a prevalente destinazione residenziale e turistica Sottozone B.*

Foglio n. 37 Mappale n. 629-648:

– *Zone territoriali omogenee G per attrezzature di interesse comunale*
Parcheggi pubblici.

Interessando rispettivamente:

– *Elementi a rischio da frana da sottoporre a verifica - Tipo:R4:*

Foglio n. 35 Mappali n. 131-548;

– *Elementi a rischio da frana da sottoporre a verifica - Tipo:R2:*

Foglio n. 37 Mappale n. 629-648;

– *Ambito di rispetto stradale:*

Foglio n. 35 Mappale n. 131;

– *Copertura boscata:*

Foglio n. 35 Mappale n. 131;

– *Fascia di rispetto MT per il limite di 0.5 microtesla:*

Nel CDU, si dichiara, inoltre, che i terreni suddetti:

– *non risulta siano stati percorsi dal fuoco, ai sensi dell'art. 10 della Legge 21.11.2000, N. 353;*

- non vi è l'esistenza di oneri reali ai sensi dell'art. 17 Comma 10 del D.Lgs. 05.02. 1997 n. 22 "in materia di aree inquinate".

Regolarità Edilizia

Trattasi di immobili facenti parte di fabbricato edificato in data successiva al 1° settembre 1967.

Dalla ricerca effettuata presso l'archivio del Comune di Lizzano in Belvedere è emerso che i beni censiti al Foglio 35, Mappale 548, subb 1, 2 e 3 sono stati interessati dalle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza per esecuzione lavori edili n. 326, Prot. 2720, per nuova costruzione ad uso civile abitazione rilasciata in data 03/07/1968;
- Licenza di Costruzione n. 503, per variante al fabbricato in via La Ca' – Frascare di civile abitazione, rilasciata in data 15/04/1970 su domanda presentata il 09/04/1970 al n. 1597;
- Autorizzazione di abitabilità Pratica n. 605/798 rilasciata in data 22/03/1972;
- Concessione di costruzione n. 341, Pratica 1944, per modifiche e trasformazioni relative al fabbricato posto in Vidiciatico, Loc. La Ca' – Frascare, rilasciata in data 23/01/1982 su domanda presentata in data 21/01/1982 al Prot. 231;
- Autorizzazione di abitabilità Pratica n. 1944 rilasciata in data 30/07/1983 su domanda presentata in data 22/10/1982 al Prot. 4359.

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio, ovvero la Concessione di costruzione n. 341/1982, sono emerse le seguenti difformità:

- a) al piano terra, traslazione di alcune pareti interne;

b) tamponamento della porta tra la centrale termica ed il bagno al piano

terra;

c) diverso numero di gradini della scala esterna di accesso al piano

primo;

d) presenza di canna fumaria posta sulla facciata ovest del fabbricato;

e) realizzazione di muro di contenimento in prossimità del confine tra il

mappale 548 ed il mappale 131;

f) realizzazione di piccolo deposito interrato con apertura di accesso

posta nel muro di contenimento anzidetto.

Dal colloquio con il tecnico comunale, è emerso che le difformità rilevate di cui ai punti a), b) e c) sono sanabili mediante presentazione di pratica edilizia

a sanatoria e pagamento di una sanzione (ad oggi) non inferiore a € 2.000,00, oltre diritti di segreteria.

Per i restanti punti il responsabile dell'Ufficio Tecnico comunica alla scrivente quanto segue: “ ... *Per il muro di contenimento è più complicato,*

occorre stabilire la data dell'abuso e in base a quello capire se è soggetta alla normativa sismica (a questo punto in sanatoria) oppure se precedente e quindi sistemabile con una dichiarazione statica firmata da tecnico abilitato.

Idem per lo svincolo geologico: occorre vedere se in base alla tipologia di opere e alla data di realizzazione si è interessati dalle norme. Per il deposito ho pochi elementi per valutare: mi occorrerebbero sia le dimensioni che l'altezza per stabilire la fattibilità”.

Considerato che per ragioni di sicurezza, in fase di sopralluogo, è stato valutato di non aprire il deposito in quanto contenente lastre di amianto e,

pertanto, non essendo possibile valutarne le dimensioni e conseguentemente

esprimersi sulla possibilità di sanatoria, si sottolinea che la scrivente, in sede di stima, ha tenuto conto di tale incertezza.

Infine, relativamente alla presenza di copertura in lastre di amianto, il tecnico comunale precisa che sarà necessario presentare “*una pratica di sostituzione copertura (CILA se è solo manutenzione ordinaria del manto oppure SCIA se si effettuano lavori che modifichino la struttura della copertura) con la ricevuta della presentazione della comunicazione Piano di Lavoro all'AUSL da inoltrare almeno 30 gg prima dell'inizio lavori*”.

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

Infine, relativamente ai terreni censiti al Foglio n. 37 Mappale n. 629-648, il tecnico comunale ha comunicato che la destinazione urbanistica a “parcheggi pubblici” prevista dal PRG 2004 vigente presumibilmente non che verrà attuata.

CONFORMITA' IMPIANTI

Presso l'archivio del comune di Lizzano in Belvedere 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

I beni sono nella disponibilità della Curatela.

DESCRIZIONE DEL BENE

I beni censiti al Foglio 35, Mappale 548, subb 1, 2 e 3 sono situati nella frazione La Ca' del comune di Lizzano in Belvedere, in via Madonna dell'Acero nn. 95 e 99, lungo la SP 71, in prossimità dell'Hotel Everest, in posizione isolata e a circa 500 mt dal più vicino centro abitato.

Il comune di Lizzano in Belvedere, situato all'estremo lembo dell'Appennino bolognese è una rinomata stazione sciistica. Sul suo territorio svetta l'alta cima del Corno alle Scale.

La zona risulta essere scarsamente dotata di servizi di necessità (farmacie, banche, attività commerciali, ect.).

Da Bologna, la località è raggiungibile imboccando da Casalecchio di Reno la SS 64 "Porrettana" in direzione Porretta Terme fino a Silla, proseguendo lungo la SP 324 Passo delle Radici e infine lungo la SP71.

Non sono presenti collegamenti ferroviari e l'unico collegamento con trasporto pubblico è garantito dal servizio TPER.

Il fabbricato. Trattasi di fabbricato realizzato agli inizi degli anni '70, costituito da due piani fuori terra con struttura portante mista, in muratura ed in c.a., facciate in parte intonacate ed in parte rivestite in lastre di pietra e copertura a due falde inclinate con manto in lastre di amianto.

Il fabbricato è, attualmente, costituito da due unità abitative entrambe con accessi esclusivi. All'appartamento sito al piano terra si accede dal cancello pedonale e carrabile che immette nell'area cortiliva (mappale 548). Una scaletta laterale conduce all'unità immobiliare posta al piano primo.

L'area antistante il fabbricato non risulta pavimentata.

Lo stato manutentivo e di conservazione esterno del fabbricato è discreto.

Preme, tuttavia, sottolineare la presenza di lastre di amianto in copertura.

La scrivente non è in grado di definire se trattasi di amianto friabile, costituito da fibre libere, o di amianto di matrice compatta, né se il materiale presenta crepe, rotture o altri fattori di rischio potenzialmente nocivi. In sede di stima si è tenuto conto dell'onere per la bonifica dell'amianto.

Infine, si è rilevata la presenza di un unico contatore di energia elettrica, posto in una nicchia sul muro perimetrale del piano terra, presumibilmente a servizio di tutte le unità immobiliari.

L'autorimessa (Foglio 35, Mappali 548, sub 1) e l'appartamento (Foglio 35, Mappali 548, sub 2). I beni, come anticipato, sono stati oggetto di titolo edilizio che ha permesso il cambio d'uso dell'autorimessa in camera e la contestuale fusione con l'appartamento. All'atto del sopralluogo, pertanto, risultava un alloggio posto al piano terra, costituito da tavernetta, cucinotto, due camere, bagno, due disimpegni, centrale termica e portico retrostante il fabbricato. Il portico retrostante, chiuso da cancello, è inaccessibile poiché ingombro di legna e altri materiali che hanno impedito di prenderne visione con esatta contezza. La centrale termica con accesso esterno risulta in disuso e utilizzata come deposito di materiali vari.

Sommariamente sono presenti le seguenti finiture:

- pavimenti e rivestimenti ceramici;
- pareti intonacate e tinteggiate;
- infissi esterni di metallo con vetro singolo;
- scuri esterni di legno;
- porte interne impiallacciate;
- stufa a legna e camino in muratura nel soggiorno;

- vecchia caldaia, presumibilmente in disuso, posta nel locale centrale termica, e corpi scaldanti in metallo;
- boiler elettrico nel bagno per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto elettrico sottotraccia.

In generale, l'alloggio si presenta in scarso stato di manutenzione. In particolare sono stati riscontrati importanti problemi di infiltrazioni d'acqua e di umidità. Macchie di infiltrazioni di acqua sono visibili nel bagno e nella camera attigua presumibilmente derivanti da infiltrazioni di acqua dal marciapiede a gradoni esterno posto al primo livello che perimetra il lato a monte del fabbricato.

L'appartamento (Foglio 35, Mappali 548, sub 3) posto al piano primo, è costituito da cucina, soggiorno, due camere, bagno e disimpegno, oltre a terrazza che perimetra quasi interamente l'unità immobiliare.

Sommariamente sono presenti le seguenti finiture:

- pavimenti e rivestimenti ceramici;
- pareti intonacate e tinteggiate;
- infissi esterni di metallo con vetro singolo;
- scuri esterni di legno;
- porte interne impiallacciate;
- camino in muratura nel soggiorno;
- corpi scaldanti in metallo;
- impianto elettrico sottotraccia.

In generale, l'alloggio si presenta in sufficiente stato di manutenzione. Si evidenzia, tuttavia, una macchia di infiltrazione nel bagno proveniente dal coperto.

Area cortiliva circostante il fabbricato. L'area cortiliva di mq 1.639

(mappale 548 – area urbana) che circonda il fabbricato è lambita a nord dalla strada provinciale SP 71, a sud e est da strada asfaltata e a ovest confina con il mappale 131. L'area, di andamento declive, risulta recintata con pali e rete metallica e occupata prevalentemente da abeti ed altri alberi ad alto fusto tipici del luogo.

Appezamento di terreno foglio 35 mappale 131. L'appezzamento di terreno mappale 131, limitrofo al mappale 548, è facilmente raggiungibile da strada privata completamente asfaltata.

Il terreno, di forma irregolare, posto lungo il pendio del rilievo di montagna che lambisce la SP 71, si presenta incolto ed in evidente stato di abbandono.

Esso presenta in maggior parte alberature a castagno, ma l'abbandono ha favorito anche la crescita di piante di carattere spontaneo. L'appezzamento, attualmente non risulta recintato (seppure è visibile tra la boscaglia una recinzione ormai divelta realizzata con pali e filo metallico spinato). Si dovrà provvedere, pertanto, a riconfinare la proprietà.

Si evidenzia che, apparentemente in prossimità del confine con il mappale 548, è stato realizzato un muro di contenimento in blocchi di cemento e un piccolo deposito interrato che per quanto possibile vedere dalle piccole aperture poste sul muro di contenimento risulta ingombro di lastre di amianto. Sia il muro di contenimento che il deposito risultano realizzati senza titolo.

Appezamenti di terreno foglio 37 mappale 629 e 648. Trattasi di due piccoli appezzamenti di terreno, limitrofi fra di loro, posti nella frazione di Vidiciatico lungo il tratto in curva di Via Monte Grande. All'atto del

sopralluogo si presentavano incolti con andamento declive e coltura principale dedicata a castagneto. Il lato dei terreni che costeggia la strada e, per quanto è stato possibile vedere, anche il lato est risultano recitati con pali e rete metallica. L'eventuale riconfinamento della proprietà sarà da eseguirsi a carico del futuro acquirente.

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.

Criteria 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.

Criteria 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 è 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.

La consistenza della superficie commerciale dei terreni è stata determinata catastalmente utilizzando le consistenze indicate nelle visure catastali degli appezzamenti di terreno.

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

Foglio 35 - Particella 548 - Subb 1-2

	Sup. lorda	Coeff.	Sup. comm.
<i>Appartamento</i>	88,00	100%	88,00
<i>Portico</i>	15,00	30%	4,50
<i>Centrale termica</i>	13,00	25%	3,25
Superficie complessiva del bene arrotondata			circa mq 96,00

Foglio 35 - Particella 548 - Sub 3

	Sup. lorda	Coeff.	Sup. comm.
<i>Appartamento</i>	82,00	100%	82,00
<i>Terrazza (60 mq)</i>	25,00	30%	7,50
<i>Terrazza (60 mq)</i>	35,00	10%	3,50
Superficie complessiva del bene arrotondata			circa mq 93,00

Terreni

<i>Foglio 35</i>	<i>Mappale 131</i>	<i>Cast frutto</i>	<i>mq 1.639</i>
<i>Foglio 37</i>	<i>Mappale 629</i>	<i>Cast frutto</i>	<i>mq 152</i>
<i>Foglio 37</i>	<i>Mappale 648</i>	<i>Cast frutto</i>	<i>mq 3</i>
Sup. catastale			mq 1.794

STIMA DEL BENE

Come già anticipato, trattasi di piena proprietà di porzioni di fabbricato sito nel comune di Lizzano in Belvedere, nella frazione La Ca' del Comune di Lizzano in Belvedere, in via Madonna dell'Acero nn. 95 e 99, costituita da due appartamenti ad uso civile abitazione (compresa area cortiliva di pertinenza) e appezzamenti di terreno.

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: Lizzano In

Belvedere; Fascia/zona: Centrale/Capoluogo e Centri Abitati di

Vidiciatico e La Ca; 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 700,00 - max. €/mq 1.000,00;

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

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

Comune: Lizzano in Belvedere; Frazione: Capoluogo;

○ Abitazioni in buono stato: min. €/mq 600,00 - max. €/mq 750,00;

– **Immobiliare.it** (prezzi offerta – *prima della trattativa* - reperiti nel

mese di gennaio 2021):

○ Appartamento Loc. La Cà (buono stato): mq 120 prezzo offerta €

135.000, circa €/mq 1.125,00 (piano secondo) – data annuncio

02/2020;

○ Villetta cielo terra in Località La Cà, frazione Cà Gabrielli (ottimo

stato): mq 90 prezzo offerta € 120.000, circa €/mq 1.333,00,00 (due

livelli e giardino esclusivo) – data annuncio 03/2019;

○ Villa unifamiliare via Ca' Corrieri (ottimo stato): mq 140 prezzo

offerta € 157.000, circa €/mq 1.211,00 (su due livelli e corte

esclusiva) – data annuncio 12/2020;

○ Terratetto unifamiliare via Farnè Chiesina (buono stato): mq 130

prezzo offerta € 95.000, circa €/mq 730,00 (su due livelli e corte

esclusiva) – data annuncio 12/2020.

Per il terreno l'indagine si è basata sui valori desumibili da pubblicazioni specializzate:

– **V.A.M.** “Valori Agricoli Medi determinati dalle Commissioni provinciali per l’anno 2020 in attuazione dell’articolo 25 della L.R. 19 dicembre 2002, n. 37”. I terreni in parola si trovano nella Regione agraria n.2 - Alto Reno.

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, in particolare considerati i costi per la bonifica delle lastre di amianto sul coperto, la scrivente ritiene di poter considerare il seguente prezzo unitario (il prezzo unitario considerato tiene conto, anche, dell’ampia area cortiliva che circonda il fabbricato):

VALORE COMMERCIALE DEI BENI

Appart. e autorim. (Subb. 1 e 2) mq 96,00 x €/mq 800,00 € 76.800,00

Appartamento Sub 3 mq 93,00 x €/mq 800,00 € 74.400,00

Terreni mq 1.794,00 x €/ha 13.000,00 € 2.332,20

arrotondato a € 154.000,00

(euro centocinquantraquattromila//00)

Tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Fallimentare si

applicherà una riduzione percentuale del 20% circa:

VALORE A BASE D'ASTA DEI BENI € 123.000,00

(euro centoventitremila//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, 04 gennaio 2021

IL PERITO STIMATORE

Ing. Rosina Boccuti

Allegati:

1. Planimetrie catastali
2. Estratto dall'elaborato grafico dell'ultimo titolo edilizio
3. Documentazione fotografica