

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**R.G. N. 33/2020**

**GIUDICE DELEGATO DOTT. MAURIZIO ATZORI**

**LOTTO 28**

\* \* \*

**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 28****CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

Piena proprietà di porzione di fabbricato, posto nel Comune di Vergato, in via Marconi n. 15, costituita da un appartamento ad uso civile abitazione, composto al piano terzo da soggiorno, cucina, pranzo, tre camere, ripostiglio, due bagni, disimpegno e al piano quarto/sottotetto da lastrico esclusivo, oltre cantina al piano interrato per una superficie commerciale complessiva in pianta di circa mq 158. Bene privo di abitabilità, da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

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

**Foglio 45:**

- **Particella 108, sub 13**, Categoria A3, Classe 3, Consistenza 8,5 vani,

Superficie catastale: Totale 158 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 149 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 746,28, Via Guglielmo Marconi n. 15 piano: S1-3-4;

risulta intestato a:

- --- nata a --- il ---, C.F. --- – **Proprietà per 1/1.**

L'unità immobiliare come sopra censita deriva da Costituzione del 28/01/1994 in atti dal 31/05/1999 Unità Afferente (n. C468.1/1994).

Dal confronto fra lo stato attuale rilevato in sede di sopralluogo e i dati catastali riportati in visura e nell'ultima planimetria in atti, si è rilevata la chiusura di porzione del soggiorno antistante l'ascensore, mediante un infisso di metallo e vetro, che ha di fatto creato un nuovo vano adibito ad

ingresso.

Si rileva che il bene è ancora intestato catastalmente alla defunta signora ---.

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 del bene non sono corrispondenti allo stato di fatto rilevato.

**La regolarizzazione e/o l'aggiornamento catastale del bene sarà da redigersi a cura e spese dell'aggiudicatario.**

La base imponibile del bene, a fini I.M.U., risulta: € 125.375,04.

#### **ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'**

Nell'atto di compravendita a rogito notaio --- si legge: *"E' compresa nelle compravendite la nuda proprietà della comproprietà condominiale delle parti dell'edificio e delle aree comuni ai sensi di Legge, per destinazione o titolo, ed in particolare dell'area cortiliva mappale 108 sub 7 e dell'ingresso scale, ascensore e disimpegno cantine mappale 108 sub 8"*.

...Omississ...

*"I presenti contratti si vogliono fatti ed accettati ai seguenti patti e condizioni: 1) col trasferimento nelle Parti compratrici del pieno ed assoluto dominio dei beni e dei diritti ad esse 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 alle Parti compratrici, a corpo e non a misura, 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 beni e i diritti venduti le spettano appartengono in piena proprietà e disponibilità*

*per giusti e legittimi titoli, come si è detto, e che 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, convenendo le Parti acquirenti, per patto espresso che sopra l'appartamento all'ultimo piano non potrà essere eseguita alcuna sopraelevazione".*

Non si sono riscontrate servitù passive apparenti influenti sul valore dell'immobile.

#### **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 di terzi ed altri e più precisi ed attuali confini.

#### **PROPRIETÀ**

Il bene risulta di piena proprietà per la quota di 1/1 del signor --- nato a --- il ---, C.F. ---, come si evince dalla relazione notarile del notaio Luca Montalti in cui si evidenzia:

*"1) che dai Registri delle Stato Civile del Comune di --- risulta che la signora --- è deceduta in detto Comune il ---; 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 Bologna 2 il --- al n. ---.*

2) 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 30

ottobre 2012 all'art. --- e in data 9 luglio 2015 all'art. --- e riguardanti

altri beni;

– il bene è ancora intestato catastalmente alla defunta signora ---.”

#### **PROVENIENZA DEL BENE**

Il bene è pervenuto alla signora ---, nata il ---, per acquisto del diritto di nuda

proprietà con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio dott. --- in

data 25/07/1994 Repertorio n. ---, registrato e trascritto a Bologna il

05/08/1994 all'art. --- e successiva riunione di usufrutto in morte della

signora ---, nata a --- l'--- e deceduta il ---.

#### **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 06/10/2010 all'art. ---

per euro --- 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. ---).

##### **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.1 - Tessuti insediativi esterni al perimetro dei centri storici, il cui assetto storicizzato costituisce fattore di identità urbanistica da valorizzare e consolidare".

#### **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 emerso

che il bene è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 6 per sopraelevazione di un edificio residenziale, rilasciata in data 11/07/1988 su domanda registrata in data 20/04/1988 al Prot. n. 3917;
- Autorizzazione di variante alla C.E. n. 6, per opere in corso (realizzazione di un terrazzo) rilasciata in data 12/12/1988 su domanda presentata in data 15/09/1988 al n. 7945;
- Richiesta di variante alla C.E. n.6 per opere interne presentata in data 10/03/1995 al n. 2882. RICHIESTA NON ACCOLTA.

Dalla comparazione fra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e gli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi legittimi coincidenti con la Concessione Edilizia n. 6 Prot. n. 3917 e con l'Autorizzazione Prot. 7945 sono emerse alcune difformità edilizie. Si elencano le seguenti:

- diverse dimensioni delle aperture esterne;
- modifiche prospettiche consistenti in: creazione di nuova finestra sul fronte ovest e assenza di finestra e balcone sul fronte sud (si precisa che nella C.E. n. 6 veniva prescritta l'eliminazione della finestra e del balcone sul fronte sud);
- modifiche distributive interne dei locali;
- chiusura, mediante infisso di vetro e metallo, della area antistante lo sbarco dell'ascensore, con creazione di un vano ingresso;
- presenza di botola a soffitto nel vano ripostiglio dotata di scala retrattile di collegamento con il sottotetto; a questo proposito si segnala che nel sottotetto non abitabile, con accesso legittimo dal lastrico esclusivo, è



stato realizzato sul lato est del fabbricato un abbaino di cui non è stato fornito né reperito alcun titolo edilizio.

Alla data della presente perizia, le difformità evidenziate possono essere regolarizzate con una SCIA in sanatoria con oblazione di € 2.000,00 oltre ad € 300,00 per diritti di segreteria. Il tecnico comunale suggerisce la necessità di verificare preliminarmente la rispondenza dei requisiti igienico sanitari in quanto le modifiche sulle aperture esterne non potrebbero consentire il rispetto del requisito di illuminamento naturale di alcuni vani.

**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'immobile è occupato dal Sig. ---.

#### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Il bene oggetto della procedura è porzione di un fabbricato residenziale sito nel centro abitato comune di Vergato, a pochi metri dalla stazione ferroviaria, precisamente in Via Marconi 15.

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.** Il fabbricato, realizzato presumibilmente ad inizio '900 e poi

fortemente danneggiato durante il secondo conflitto mondiale, fu ricostruito

a metà del secolo scorso. E' costituito da quattro piani fuori terra e uno

interrato, e presenta struttura portante in muratura, facciate intonacate e

tinteggiate, copertura in parte a falde inclinate con elementi in laterizio ed in

parte a lastrico. L'accesso al fabbricato è posto su via Marconi. Il piano

interrato è occupato interamente dalle cantine mentre al piano terra è situato

un negozio. I piani superiori al piano terra sono destinati ad abitazioni e sono

collegati da una scala comune. Il fabbricato è dotato di ascensore comune.

**L'alloggio,** posto al piano terzo, è costituito da un ingresso antistante la zona

di sbarco dell'ascensore, soggiorno, cucina, quattro camere, due bagni,

ripostiglio, disimpegno, oltre lastrico esclusivo posto al piano

quarto/sottotetto e cantina di pertinenza al piano interrato. All'alloggio si

accede dal vano scala condominiale e da ascensore comune con sbarco

diretto nell'appartamento. La scala comune conduce al terrazzo esclusivo di

pertinenza dell'unità immobiliare posto al piano quarto/sottotetto. Dal

lastrico esclusivo si accede ad un vano sottotetto non abitabile. Dal

sopralluogo è emerso che il sottotetto non abitabile risulta collegato

all'appartamento sottostante (unità immobiliare oggetto di stima) mediante

una botola dotata di scala retrattile. Il sottotetto è utilizzato come deposito ed

è ingombro di materiale vario.

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione e

sommariamente le finiture sono le seguenti:

- pareti ad intonaco tinteggiato;
- pavimenti eterogenei in ceramica e in parquet;
- rivestimenti dei bagni e della cucina in piastrelle di ceramica;
- pavimentazione del lastrico in piastrelle di cemento con presenza di muschi;
- ringhiera in ferro a protezione del lastrico esclusivo in copertura;
- bagni completi di sanitari e rubinetteria;
- infissi esterni di legno con vetrocamera dotati di zanzariere e scuri;
- porte interne in legno;
- porta di ingresso in vetro e metallo;
- impianto di climatizzazione autonomo costituito da ventilconvettori in abbinamento a generatore di calore marca Cosmogas posta in esterno sul terrazzo esclusivo e corpi scaldanti in metallo;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto videocitofonico;
- impianto di allarme.

**La cantina** posta al piano interrato del fabbricato presenta pavimentazione in battuto e pareti intonacate. Si evidenzia la presenza di importante fenomeno di umidità.

### **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 e' 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 108 - Sub 13**

	<b>Sup. lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. comm.</b>
<i>Appartamento</i>	145,00	100%	145,00
<i>Terrazza (45 mq)</i>	di cui 25,00	30%	7,50
<i>Terrazza</i>	di cui 20,00	10%	2,00
<i>Cantina</i>	16,00	25%	4,00

**Superficie complessiva del bene arrotondata** **circa mq 158,00**

### **STIMA DEL BENE**

Come già anticipato, trattasi di piena proprietà di porzione di fabbricato sito nel Comune di Vergato, in Marconi n.15, costituita da un appartamento ad

uso civile abitazione posto al piano terzo e quarto, oltre cantina di pertinenza al piano interrato.

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 ristrutturate internamente: min. €/mq 800,00 - max. €/mq 900,00;
  - Abitazioni in buono stato: min. €/mq 500,00 - max. €/mq 700,00;
- **Immobiliare.it** (prezzi offerta – *prima della trattativa* - reperiti nel mese di febbraio 2021):
  - Appartamento via Giuseppe Di Vittorio: mq 111 prezzo offerta € 120.000, circa €/mq 1.081,00 (*buono stato, 4° piano con ascensore, compreso garage*);



- Appartamento in via Giuseppe Di Vittorio: mq 100 prezzo offerta € 100.000, circa €/mq 1.000,00 (buono stato, 6° piano con ascensore, compreso posto auto esclusivo);
- Appartamento in via Bacchetti: mq 150 prezzo offerta € 160.000, circa €/mq 1.066,00 (buono stato, 1° piano con ascensore, compreso garage);
- Appartamento Strada Statale Porrettana: mq 120 prezzo offerta € 130.000, circa €/mq 1.083,00 (buono stato, 2° piano senza ascensore).

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, la scrivente ritiene di poter considerare il seguente prezzo unitario:

**VALORE COMMERCIALE DEL BENI**

*mq 158,00 x €/mq 950,00 arrotondato a € 150.000,00*  
**(euro centocinquantamila//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 (circa -20%) € 120.000,00**  
**(euro centoventimila//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