

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

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

**GIUDICE DELEGATO DOTT. MAURIZIO ATZORI**

**LOTTO 31**

\* \* \*

**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, 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 31**

#### **CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

Piena proprietà di porzione di fabbricato sito nel Comune di Vergato, in

Piazza IV Novembre n. 1 (catastalmente Piazza IV Novembre 4), costituita

da un ufficio/studio privato posto al piano primo, composto da ingresso/atrio,

sette vani ad ufficio, due blocchi di servizi igienici, un piccolo ripostiglio per

una superficie commerciale complessiva in pianta di circa mq 219.

Proprietà superficiaria di porzioni di fabbricato sito nel Comune di Vergato,

in Piazza IV Novembre n. 4, costituite da due autorimesse, poste al primo

piano interrato, ciascuna di superficie commerciale di circa mq 14.

Le autorimesse sono prive di agibilità e non utilizzabili per mancanza di

C.P.I..

Beni da regolarizzare a cura e carico dell'aggiudicatario.

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

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

##### **Foglio 50:**

- **Particella 520, sub 33**, Categoria A/10, Classe U, Consistenza 9,5

vani, Superficie catastale: Totale 212 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 2.502,23,

Piazza IV Novembre n. 4, piano: 1

risulta intestato a:

- --- – **Proprietà per l'area per 1/1;**

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

❖ I beni immobili, così identificati al N.C.E.U. del Comune di Vergato,

##### **Foglio 50:**

- **Particella 521, sub 35**, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 13 m<sup>2</sup>,

Superficie catastale: Totale 14 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 59,08, Piazza IV

Novembre n. 4 piano: S1;

- **Particella 521, sub 36**, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 13 m<sup>2</sup>,

Superficie catastale: Totale 14 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 59,08, Piazza IV

Novembre n. 4 piano: S1;

risultano intestati a

- --- – **Proprietà per l'area per 1/1;**

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

L'unità immobiliare censita al Foglio 50, Mappale 520, Sub. 33 deriva da denuncia di nuova costituzione presentata al Catasto dei Fabbricati il 07/12/2000 Prot. n. 220115.

Il bene sorge su area già distinta nel Catasto Terreni del Comune di Vergato al F. 50 con il mappale 520 (ente urbano di are 12 ca 10) a seguito di Tipo Mappale del 26/10/2000 Prot. n. 171355 e derivante dalla fusione degli originari mappali 495 – 497 e 500.

Dal confronto fra i dati catastali riportati in visura e nell'ultima planimetria catastale agli atti con lo stato rilevato è emerso che il bene Foglio 50, Mappale 520, Sub. 33 è erroneamente intestato al --- quale proprietario dell'area e alla società --- per la proprietà superficiaria (invece che per la piena proprietà alla società ---). Sarà necessario eseguire la relativa voltura in rettifica.

Inoltre, dalla visura e dalla planimetria catastale si rileva che il bene risulta sito in P.zza IV Novembre n. 4, invece che, correttamente, in P.zza IV Novembre n. 1.

Infine, dal sopralluogo e rilievo effettuato è emersa una diversa superficie catastale del bene.

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 dell'immobile censito al Foglio 50, Mappale 520, Sub. 33 **non sono corrispondenti** allo stato di fatto.

**L'aggiornamento e/o la regolarizzazione catastale è a cura e carico dell'aggiudicatario.**

Le unità immobiliari censite al Foglio 50 Mappale 521 Sub. 35 e Sub. 36 derivano da denuncia di nuova costituzione presentata al Catasto dei Fabbricati il 07/12/2000 Prot. n. 220202.

I beni sono stati realizzati su area già distinta nel Catasto Terreni del Comune di Vergato al Foglio 50, Mappale 521 (ente urbano di are 16 ca 63) a seguito di Tipo Mappale del 27/11/2000 Prot. n. 199614 e derivante dalla fusione dell'originario Mappale 499 (di ca. 42) e del Mappale 515 (di are 16 ca 21) quest'ultimo derivato dall'originario Mappale 494.

Dal confronto fra i dati catastali riportati in visura e nelle le ultime planimetrie agli atti con lo stato rilevato non sono state riscontrate difformità comportanti l'aggiornamento catastale.

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 degli immobili e le ultime planimetrie catastali in atti dei beni censiti al Foglio 50 Mappale 521sub 35 e sub 36 **sono corrispondenti** allo stato di fatto rilevato.

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

– per il bene censito al Foglio 50, Mappale 520, Sub 33: € 210.187,32;

– per il bene censito al Foglio 50, Mappale 521, Sub 35: € 9.925,44;

– per il bene censito al Foglio 50, Mappale 521, Sub 36: € 9.925,44.

### ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Al bene censito al Foglio 50, Mappale 520, Sub 33 “*spetta la comproprietà*

*pro-quota delle parti comuni del complesso immobiliare di cui fanno parte,*

*tali per uso, legge e destinazione*” così come emerge dalla relazione notarile

del notaio Dott. Luca Montalti. Dalla medesima relazione per il suddetto

bene si precisa altresì: “*Come indicato in diversi atti di vendita di altre unità*

*immobiliari facenti parte del medesimo complesso immobiliare, sono*

*rimaste in proprietà esclusiva alla società costruttrice “---” (ora “---”) i*

*seguenti beni:*

- “*la scultura, rappresentante figura femminile in bronzo, che verrà*

*collocata nel portico;*

- *la porzione del fabbricato in piena proprietà posta al primo piano*

*interrato, distinta con il subalterno 19 della particella 520; (soppresso e ha*

*dato origine ai subalterni 72-73-74-75 e 76)*

- *la porzione del fabbricato in perpetua proprietà superficiaria posta al*

*primo piano interrato distinta con il subalterno 79 della particella 521;*

- *il portico posto al piano terra distinto con i subalterni 8 (soppresso e*

*divenuto sub. 83 a sua volta soppresso ed ora sub. 90) e , 68 e 69 (soppresso*

*e divenuto sub. 89) della particella 520, con possibilità di edificazione;*

- *il lastrico solare posto al nono piano distinto con i subalterni 66 e 67 della*

*particella 520;*

- *il locale sottotetto posto all’ottavo piano distinto con il subalterno 66 della*

*particella 520;*

*- il vano scale per tutto quel tratto che collega il settimo piano al lastrico*

*solare sopra indicato; detta parte del vano scale è distinta con parte del*

*subalterno 6 della particella 520.”*

*Sempre in alcuni atti è stato convenuto:*

*\* che gli acquirenti avranno il diritto di percorrere il tratto di vano scale*

*che è in proprietà esclusiva per raggiungere i luoghi in cui si renda*

*opportuno e/o necessario eseguire opere di manutenzione ordinaria o*

*straordinaria;*

*\* che la società venditrice, quale proprietaria esclusiva del tratto di vano*

*scale suddetto, od i suoi aventi causa, avranno il diritto di chiudere il tratto*

*di vano scale che collega il settimo piano al lastrico solare; detta chiusura*

*dovrà comunque in ogni caso consentire il passaggio nel tratto di vano scale*

*in parola al fine di eseguire le opere di manutenzione ordinaria e*

*straordinaria di cui sopra. Il giorno e l'ora del passaggio dovranno essere*

*previamente concordati;*

*\* che gli acquirenti si sono obbligati, per sé e propri aventi causa, a non*

*adibire le unità abitative a gabinetto di cura per malattie infettive e*

*contagiose, a sede di enti mutualistici ed assistenziali, a circolo e sede di*

*partiti ed associazioni sindacali di qualsiasi natura e tipo, a pensione,*

*scuola in genere, ed a non esercitare in esse attività rumorose,*

*maleodoranti, nocive o tali da risultare contrarie alla tranquillità, all'igiene,*

*alla quiete, al decoro dell'edificio, alla morale. Analogo obbligo, per sé e*

*propri aventi causa si è obbligata la società venditrice per le unità abitative*

*di cui era proprietaria e per il locale sottotetto posto all'ottavo piano di cui*

*è proprietaria. Le parti hanno dato atto – per quanto occorrer possa – che il*

*divieto di cui sopra non riguarda lo svolgimento di attività di scuola guida*

*purché quest'ultima venga esercitata in unità immobiliari non adibite ad uso*

*abitativo.”*

Ai beni censiti al Foglio 50, Mappale 521, Sub 35 e Sub 36 spettano la comproprietà pro-quota delle parti comuni del complesso immobiliare di cui fanno parte, tali per uso, legge e destinazione.

Si specifica che per l'accesso alle autorimesse occorre un diritto di passaggio sui mappali 577, 578, 579, 580, 581 e 582 del Foglio 50 (costituiti in data 28/02/2019 per soppressione dei mappali 496 e 516) e sul Mappale 519 relitto stradale.

Servitù: attive e passive se e come legalmente esistenti.

#### **VINCOLI E ONERI**

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

#### **Altre informazioni per l'acquirente:**

In data 10/11/2020 l'amministratore del condominio ha fornito alla scrivente il riparto delle spese dal 01/08/2019 al 31/07/2020 da cui risulta che la posizione debitoria relativa al bene censito al Foglio 50, Mappale 520, Sub. 33 è € 13.542,64 (quota addebitata alla società fallita) ed € 474,89 (quota addebitata all'attuale inquilino).

Dal riparto del preventivo dal 01/08/2021 al 31/07/2022 risulta una spesa preventivata in € 1.364,97 (quota da addebitarsi alla società fallita) ed € 308,69 (quota da addebitarsi all'attuale inquilino).

#### **CONFINI**

Il bene censito al Foglio 50 Mappale 520 Sub 33 confina con muri

perimetrali, con i subb 6 e 89 (Partita speciale A), con beni di terzi ed altri e più precisi ed attuali confini.

Il bene censito al Foglio 50 Mappale 521 Sub 35 confina, con beni della società fallita, con il corsello sub 79 ed altri e più precisi ed attuali confini.

Il bene censito al Foglio 50 Mappale 521 Sub 36 confina con beni della società fallita, con beni di terzi, con il corsello sub 79 ed altri e più precisi ed attuali confini.

### PROPRIETÀ

Il bene censito al Foglio 50, Mappale 520, Sub 33 risulta essere di **piena proprietà** per la quota di 1/1 della società --- con sede in ---, C.F. ---.

I beni censiti al Foglio 50, Mappale 521, Sub 35 e Sub 36 risultano essere in **proprietà superficaria** per la quota di 1/1 della società --- con sede in ---, C.F. --- e per la **proprietà dell'area** per la quota 1/1 del Comune di ---.

### PROVENIENZA DEL BENE

I beni oggetto di stima sono pervenuti alla società fallita, a seguito del decesso del socio accomandatario signora --- avvenuto a --- il ---, con atto autenticato nella firme dal Notaio dott. --- in data 30/10/2012 Repertorio n. ---, debitamente registrato, trascritto a --- il 06/11/2012 all'art. ---. Con tale atto è stata ricostituita la pluralità dei soci della predetta società con la nomina, quale socio accomandatario, del signor ---, nato a --- il 30/10/1938 nonché è stata modificata la denominazione sociale in “---”.

Per i beni censiti al Foglio 50, Mappale 521, Subb 35 e 36 si precisa, altresì, che con atto di compravendita del 06/06/1996, Rep. n. --- Raccolta n. ---, a ministero Notaio ---, trascritto a --- in data 13/06/1996 all'art. ---, la società --- acquistava dal Comune di Vergato il **diritto perpetuo** di fare e mantenere,

al di sotto dell'appezzamento di terreno distinto al N.C.T. al foglio 50,

mappali 494, 496 e 499, una costruzione, da adibire a ricovero per

autoveicoli, in proprietà della suddetta società.

Inoltre, dalla relazione notarile del Notaio Luca Montalti risulta:

*“Si precisa altresì che nel sopra citato atto a rogito del Notaio dott. --- in*

*data 6 giugno 1996 Repertorio n. --- è stato indicato che “la società*

*acquirente ha dichiarato di avere esatta conoscenza che:*

*- giusta quanto espressamente precisato nella deliberazione del Consiglio*

*Comunale di Vergato n. 87 del 20 luglio 1993 i terreni di cui all'atto sono*

*stati alienati in esecuzione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata*

*Pubblica approvato con deliberazione n. 52 assunta dal Consiglio Comunale*

*di Vergato in data 4 maggio 1993;*

*- come anche risulta dalla deliberazione del Consiglio Comunale di Vergato*

*n. 112 del 5 ottobre 1993, la parte acquirente sarà vincolata, in sede di*

*redazione del progetto di intervento edilizio all'osservanza di tutte le norme*

*di tale Piano Particolareggiato”.*

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Dalla certificazione notarile ventennale allegata a firma del Notaio Dott.

Luca Montalti i beni risultano oggetto delle seguenti formalità:

**Iscrizioni contro:**

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a --- il 5 settembre 2018 all'art. -

-- (in rinnovazione a quella iscritta in data 16 settembre 1998 all'art. -

--) per € 5.075.263,26, a favore della ---, con sede in --- (C.F. ---), a

richiesta della ---, con sede in --- ed a carico della società "---", con

sede in --- (C.F. ---). Grava, fra l'altro, il bene censito al Foglio 50,

Mappale 520, Sub 33 e i beni censiti al Foglio 50, Mappale 521, Sub 35 e Sub 36.

**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 ---;
- **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 ---.

**REGIME FISCALE**

La Società esecutata è qualificabile come impresa costruttrice.

L'immobile 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**

I vigenti PSC (Adozione: Del. C.C. n.22 del 04/04/2014, Approvazione: Del. C.C. n. 2 del 29/01/2016) e RUE (Adozione: Del. C. C. n. 23 del 04/04/2014, Approvazione: Del C. C. n. 03 del 29/01/2016) del comune di Vergato sono stati elaborati in forma associata con il Comune di Marzabotto.

Il vigente PSC, 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, 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 successiva al 1° settembre 1967.**

Dalla ricerca effettuata presso l'archivio del Comune di Vergato relativamente al fabbricato di cui i beni in oggetto sono parte, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 44/1997 rilasciata in data 09/10/1997 su domanda presentata al PG n. 1755 in data 15/02/1997 ed integrata in data 07/03/1997, per l'esecuzione di lavori di nuova costruzione di edificio residenziale;
- Concessione Edilizia in variante alla C.E. n. 44/1997 rilasciata in data 07/08/1998 su domanda presentata al PG n. 5544 in data 20/05/1998;
- Concessione Edilizia in variante in sanatoria alla C.E. n. 44/1997 rilasciata in data 31/12/1999 su domanda presentata al PG n. 3147 in data 20/03/1999 integrata in data 07/05/1999 (Prot. 5106);
- Domanda di nuova concessione edilizia presentata al PG n. 12881 in data 02/12/2000. Non è stato fornito il rilascio/diniego del titolo edilizio;
- Nuova Concessione Edilizia rilasciata in data 18/12/2000 su domanda presentata al PG 13247 in data 13/12/2000 al fine di ottenere nuova concessione concernente la parte non ultimata rispetto alla C.E. 44/97;
- Concessione Edilizia in sanatoria alla C.E. n. 44/1997 rilasciata in data 19/12/2000 su domanda presentata al PG n. 13248 in data 13/12/2000

per opere di finitura esterna in sanatoria eseguite dal 10/10/2000 al

06/12/2000 in assenza di concessione;

- Relazione a strutture ultimate depositata in data 09/12/2000;
- Certificato di collaudo statico depositato in data 09/12/2000;
- Concessione edilizia per variante in corso d'opera alle suddette concessioni edilizie rilasciata in data 13/02/2001 su domanda presentata in data 22/01/2001 al PG 883;
- Certificato di Abitabilità rilasciato in data 13/02/2001 su domanda presentata in data 14/12/2000 al PG 13311 (abitabilità riferita ai subb 43, 45, 46, 48, 49, 50, 51, 54, 56, 58, 60, 64 del mappale 520);
- Certificato di Abitabilità rilasciato in data 17/04/2001 su domanda presentata in data 22/02/2001 al PG 2184 (abitabilità riferita ai subb. 3, 4, 5, 33, 44, 53, 55, 59, 61, 63, 65 del mappale 520);
- Concessione edilizia per variante in corso d'opera alle suddette concessioni edilizie rilasciata in data 09/11/2001 su domanda presentata in data 06/10/2001 al PG 11211;
- Certificato di Abitabilità rilasciato in data 18/12/2001 su domanda presentata in data 18/11/2001 al PG 12655 (abitabilità riferita al sub. 1 del mappale 520);
- Certificato di Abitabilità rilasciato in data 01/03/2002 su domanda presentata in data 04/02/2002 al PG 1345 (abitabilità riferita ai subb. 38, 39, 40, 41 del mappale 520);
- Concessione edilizia per variante in corso d'opera alle suddette concessioni edilizie rilasciata in data 04/10/2002 su domanda presentata in data 14/09/2002 al PG 9888 per realizzazione di bagno nel sub 2; non

è stato reperito/fornito il rilascio del titolo edilizio. Sugli elaborati

grafici reperiti risulta, tuttavia, apposto il timbro del rilascio della

concessione;

- Denuncia di Inizio Attività PG 12848 presentata in data 02/12/2002 per realizzazione di colonnine per la divisione di aree di parcheggio delle autovetture;

- Concessione edilizia per variante in corso d'opera alle suddette concessioni edilizie rilasciata in data 18/02/2003 su domanda presentata in data 06/12/2002 al PG 13166 per realizzazione di uno studio dentistico e di uno studio medico;

- Denuncia di Inizio Attività PG 5981 presentata in data 08/05/2003 per messa in opera di una ringhiera protettiva ed antinfortunistica sul coperto;

- Certificato di Abitabilità rilasciato in data 04/11/2003 su domanda presentata in data 17/09/2003 al PG 11650 (abitabilità riferita ai subb. 77 e 78 del mappale 520).

Si segnala la mancanza di C.P.I. nelle autorimesse e, pertanto, attualmente esse non sono utilizzabili.

La scrivente ritiene doveroso puntualizzare che la documentazione reperita presso l'archivio del Comune (visionata e fotocopiata in toto senza nulla tralasciare) è risultata essere alquanto carente e di difficile analisi. Le domande di concessione edilizia, a suo tempo protocollate, risultano carenti della documentazione fondamentale e obbligatoria (particolari costruttivi, relazioni descrittive, ecc...). I limitati documenti presenti in ciascuna pratica risultano spesso carenti di indicazioni progettuali. La scrivente ha anche

allargato la ricerca richiedendo quanto palesemente mancante ad altri tecnici

che in passato si sono occupati del complesso edilizio recuperando altra

documentazione non reperita presso l'archivio del comune.

Non si esclude, pertanto, l'esistenza di ulteriori pratiche edilizie, non

rinvenute presso l'archivio, rispetto a quelle citate o di ulteriore

documentazione fondamentale a corredo delle pratiche edilizie recuperate.

Relativamente al bene censito al **Foglio 50, Mappale 520, Sub 33**, dal

confronto fra lo stato di fatto rilevato e l'elaborato grafico allegato all'ultimo

titolo edilizio legittimo, che per il bene in parola risulta essere la

Concessione edilizia per variante in corso d'opera rilasciata in data

13/02/2001 PG 883, sono emerse le seguenti difformità:

- presenza di lucernario nell'ingresso/atricio;
- diversa dimensione e posizione di alcuni pilastri.

Dal colloquio con il tecnico comunale, è emerso che le difformità rilevate,

all'attualità, 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.

Relativamente ai beni censiti al **Foglio 50, Mappale 521, Sub 35 e Sub 36**,

dal confronto fra lo stato di fatto rilevato e l'elaborato grafico allegato

all'ultimo titolo edilizio legittimo, che per i beni in parola risulta essere la

C.E. in variante in sanatoria rilasciata in data 31/12/1999 al PG n. 3147, sono

emerse lievi differenze della lunghezza dei lati delle autorimesse rientranti

nella tolleranza costruttiva.

Si evidenzia che, data la carenza di elaborati grafici, non è possibile

esprimersi sulla legittimità dell'altezza del primo piano interrato.

L'eventuale difformità è sanabile mediante presentazione di pratica edilizia a sanatoria e pagamento di una sanzione non inferiore a € 1.000,00, oltre i diritti di segreteria.

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

### CONFORMITA' IMPIANTI

Presso l'archivio del Comune di Vergato, alla richiesta di abitabilità PG 2184, riferita al bene censito al Foglio 50, Mappale 520, Sub 33 (ufficio), risultano allegata la dichiarazione di conformità degli impianti elettrico, messa a terra, videocitofonico, idrotermosanitario, gas e antincendio. Si sottolinea, tuttavia che le certificazioni di conformità sono prive di allegati obbligatori e i dati riportati sono sommari risultando perciò difficoltoso comprendere a quali immobili esse siano riferite.

Presso l'archivio del Comune di Vergato non sono state reperite le certificazioni di conformità degli impianti dei beni censiti al Foglio 50, Mappale 521, Subb 35 e 36 (autorimesse).

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

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare censita al Foglio 50, Mappale 520, Sub 33 (ufficio) risultava in locazione al sig. ---, nato a --- il --

-, C.F. ---, con regolare contratto di locazione stipulato in data 15/02/2020,

per la durata di anni 6 con decorrenza dal 15/02/2020. La locazione si

intende tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, di sei anni qualora

non sopravvenga disdetta da comunicarsi almeno 12 mesi prima della

scadenza.

L'importo del canone è stato così stabilito:

– per il periodo dal 15/02/2020 al 15/02/2021 in € 300,00 mensili;

– per il periodo successivo € 350,00 mensili.

Vista l'analisi odierna del mercato immobiliare si attesta che il canone di

locazione risulta non essere congruo. Si ritiene congruo un canone mensile di

€ 900÷1.000.

Il contratto di locazione risulta registrato in data antecedente la trascrizione

del fallimento.

I beni censiti al Foglio 50, Mappale 521, Subb 35 e 36 sono nella

disponibilità della Curatela.

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

I beni oggetto della procedura sono porzioni di un fabbricato sito nel centro

abitato del comune di Vergato, a pochi metri dalla stazione ferroviaria,

precisamente in Piazza IV Novembre nn. 1 e 4.

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

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

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

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

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

necessità.

**Il fabbricato.** Trattasi di fabbricato, realizzato ad inizio anni 2000, che si

sviluppa per nove piani fuori terra e due piani interrati. La destinazione è di

tipo misto con prevalenza di abitazioni ai piani alti, uffici al primo piano,

negozi al piano terra sotto il portico. Il piano nono, attualmente allo stato

grezzo, è occupato da un sottotetto da cui si accede al lastrico solare. I piani

interrati sono destinati a depositi e magazzini e si sviluppano, oltre che sotto

l'area di sedime del fabbricato, anche al di sotto della Piazza IV Novembre.

La struttura portante è in c.a., le facciate sono intonacate e tinteggiate con

porzioni in cemento a faccia vista, la copertura è piana a lastrico solare. Il

fabbricato è dotato di ascensore.

Il piano primo interrato, è raggiungibile sia dal vano scale condominiale che

da rampa carrabile posta su via Buriani. Attualmente l'accesso carrabile è

impedito da transennature, mentre è possibile accedervi dal cancello

pedonale.

**Lo studio privato/ufficio**, posto al piano primo, è costituito da un ampio

ingresso/atrio, sette locali ad ufficio, un piccolo ripostiglio e due blocchi di

servizi igienici. Ad esso, si accede dal vano scale comune posto sotto il

portico che perimetra il corpo di fabbrica di due piani fuori terra prospiciente

via Buriani. Il bene è anche raggiungibile da ascensore che, al momento del

sopraluogo, risultava non funzionante.

Nell'atrio è presente un ampio lucernario realizzato nella copertura piana

calpestabile del fabbricato di cui il bene è parte.

L'unità immobiliare si presenta in discreto stato di manutenzione e

conservazione e presenta le seguenti finiture:

- pareti intonacate e tinteggiate;

– pavimenti in piastrelle di ceramica;

– rivestimenti dei bagni in piastrelle di ceramica;

– bagni, entrambi ciechi, completi di sanitari e rubinetteria;

– ampie finestre a nastro con infissi di legno con vetrocamera e veneziane di pvc;

– porte interne di legno;

– portoncini di ingresso del tipo blindato;

– impianto di riscaldamento autonomo costituito da generatore di calore marca Saunier Duval e da un vaso di espansione, posti nel ripostiglio e radiatori in alluminio;

– impianto elettrico parte sottotraccia e parte in canalina.

Si evidenzia che alcuni locali sono occupati da materiale edile.

**L'autorimessa censita al Foglio 50, Mappale 521, Sub 35**, posta al primo piano interrato ha dimensioni interne di circa m 4,69x2,57 ed una apertura di circa m 2,38. L'altezza è m 2,65. La pavimentazione è in cemento liscio, la porta di accesso è del tipo basculante in alluminio. E' presente l'impianto elettrico. Al momento del sopralluogo si presentava ingombro di materiale vario.

**L'autorimessa censita al Foglio 50, Mappale 521, Sub 36**, posta al primo piano interrato ha dimensioni interne di circa m 4,66x2,53 ed una apertura di circa m 2,38. L'altezza è m 2,65. La pavimentazione è in cemento liscio, la porta di accesso è del tipo basculante in alluminio. E' presente l'impianto elettrico. Al momento del sopralluogo si presentava ingombro di materiale vario.

Come anzidetto, le autorimesse non sono utilizzabili per mancanza di C.P.I.

## 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 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.

Criteri per il gruppo "T"

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

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

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

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

– del 25 per cento se non comunicanti;

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

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

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

Gruppo T (Unità immobiliari a destinazione terziaria)

T/1 - Negozi e locali assimilabili.

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

T/3 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi.

T/4 - Pensioni.

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

T/6 - Stalle, scuderie e simili.

T/7 - Uffici, studi e laboratori professionali.

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

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

Foglio 50 - Particella 520 - Sub 33

	<b>Sup. lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. comm.</b>
Studio privato/ufficio	219,00	100%	219,00

Foglio 50 - Particella 521 - Sub 35

	<b>Sup. lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. comm.</b>
Autorimessa	14,00	50%	7,00

**Foglio 50 - Particella 521 - Sub 36**

	<b>Sup. lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. comm.</b>
<i>Autorimessa</i>	<i>14,00</i>	<i>50%</i>	<i>7,00</i>

**STIMA DEL BENE**

I beni oggetto della procedura sono porzioni di un fabbricato plurifamiliare a destinazione mista sito nel comune di Vergato, in Piazza IV Novembre, costituita da uno studio privato posto al piano primo e da due autorimesse poste al piano interrato.

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 i beni in parola sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

– **OMI** - Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (anno 2020 - secondo semestre). Provincia: Bologna; Comune: Vergato; Fascia/zona: Centrale/Capoluogo; Codice di zona: B1; Microzona catastale n.: 1; Tipologia prevalente: Abitazioni civili; Destinazione: Terziaria

- Uffici: stato conservativo normale, valore mercato: min. €/mq 1.000,00 - max. €/mq 1.400,00;

– **OMI** - Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (anno 2020 - secondo semestre). Provincia: Bologna; Comune: Vergato; Fascia/zona: Centrale/Capoluogo; Codice di zona: B1; Microzona catastale n.: 1; Tipologia prevalente: Abitazioni civili; Destinazione: Residenziali

○ Box: stato conservativo normale, valore mercato: min. €/mq 650,00

- max. €/mq 800,00;

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

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

Vergato; Frazione: Capoluogo;

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

€/mq 1.000,00;

○ Autorimesse entro 5 mt: min. €/mq 8.000,00 - max. €/mq

11.000,00.

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

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

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

attualmente si trova, dei criteri di valutazione precedentemente esposti,

dell'attuale situazione del mercato immobiliare, in particolare considerato lo

stato di occupazione dell'ufficio e la cospicua quantità di autorimesse

oggetto di vendita fallimentare e le opere da realizzarsi per la messa a norma

delle autorimesse e del piano interrato in particolare ai fini del rilascio del

Certificato di Prevenzione Incendi, la scrivente ritiene di poter considerare

un prezzo a corpo inferiore a quello indicato dagli osservatori citati per le

autorimesse.

Si ritiene, pertanto, congruo considerare il seguente prezzo unitario per

l'ufficio ed il seguente prezzo a corpo per le autorimesse:

#### **VALORE COMMERCIALE DEI BENI**

*Studio privato (F 50, M 520, Sub 33) mq 219,00 x €/mq 900,00* € 197.100,00

*Autorimessa (F 50, M 521, Sub 35)* € 3.000,00

*Autorimessa (F 50, M 521, Sub 36)* € 3.000,00

**(euro duecentotremila//00) arrotondato € 203.000,00**

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**

**(euro centosessantaduemila//00) € 162.000,00**

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, 31 maggio 2021

IL PERITO STIMATORE

Ing. Rosina Boccuti

**Allegati:**

1. Planimetrie catastali

