

TRIBUNALE DI FORLÌ
SEZIONE FALLIMENTARE

- R.G. n° 7/2021-

"Liquidazione del patrimonio [REDACTED]"

Liquidatore: Dott. Massimiliano Graffiedi

////////////////////////////////////

Il sottoscritto Roberto Scozzoli, con studio professionale in Ravenna, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali di Ravenna al n° 328, ed all'Albo speciale dei Periti del Tribunale di Ravenna riceveva dal Dott. Massimiliano Graffiedi l'incarico come perito estimatore dei beni immobili di proprietà di [REDACTED] in liquidazione.

- Premessa:

Per espletare all'incarico ricevuto sono state effettuate le seguenti operazioni:

- ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare- di Forlì e di Bologna;

- ricerche presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali- di Forlì e di Bologna;

- ricerche presso il Comune di Savignano Sul Rubicone e di Bologna- Servizio Tecnico Edilizia Privata- al fine di estrapolare copia degli atti amministrativi;

-sopralluogo eseguito in data 21/06/2021 presso le unità immobiliari di Bologna in Via Santo Stefano n.164 (diritto di proprietà 1/1 del Dott. [REDACTED] in Bologna alla presenza del sottoscritto Dott. Roberto Scozzoli e Dott. Massimiliano Graffiedi in qualità di Liquidatore, con l'assistenza del Geom. Vecchi Davide, a cui sono state delegate la



redazione della Relazione Tecnica Integrata (RTI) e la Certificazione Energetica (APE) degli immobili oggetto di perizia. In tale occasione si sono rilevate le misure con strumentazione laser gli interni e documentando con fotografie lo stato dei luoghi;

-sopralluogo eseguito in data 05/07/2021 presso le unità immobiliari di Via Provinciale Gatteo n.450 (diritto di usufrutto 1/1 del Dott. [REDACTED]) in Savignano Sul Rubicone alla presenza del sottoscritto Dott. Roberto Scozzoli e Dott. Massimiliano Graffiedi in qualità di Liquidatore, con l'assistenza del Geom. Vecchi Davide. a cui sono state delegate la redazione della Relazione Tecnica Integrata (RTI) e la Certificazione Energetica (APE) degli immobili siti a Savignano sul Rubicone in Via Gatteo n.460 e Via Sogliano n.135. In tale occasione si sono rilevate le misure con strumentazione laser gli interni e documentando con fotografie lo stato dei luoghi;

-sopralluogo eseguito in data 05/07/2021 presso le unità immobiliari di Via Sogliano n.135 (diritto di proprietà 1/1 del Dott. [REDACTED]) in Savignano Sul Rubicone alla presenza del sottoscritto Dott. Roberto Scozzoli e Dott. Massimiliano Graffiedi in qualità di Liquidatore, con l'assistenza del Geom. Vecchi Davide. a cui sono state delegate la redazione della Relazione Tecnica Integrata (RTI) e la Certificazione Energetica (APE) degli immobili siti a Savignano sul Rubicone in Via Gatteo n.460 e Via Sogliano n.135. In tale occasione si sono rilevate le misure con strumentazione laser gli interni e documentando con fotografie lo stato dei luoghi;

- 1.0) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI LIQUIDAZIONE

-Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio del 04/05/2021 Rep. n° 7/2021 a favore della Massa dei Creditori della Liquidazione del Patrimonio di [REDACTED] ex art. 14 Ter L. 3-2012 a contro il sig. [REDACTED] dal quale risultano, fra gli altri:

l'intera proprietà delle porzioni immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Savignano sul Rubicone, al Foglio 25 Particella 48



subalterno 1 (cat. A/4) e subalterno 2 (cat. C/6) e del Catasto Terreni del Comune di Savignano sul Rubicone, al Foglio 25 Particella 44 Porz. AA (qualità seminativo), Porz. AB (qualità vigneto) e Particella 143 (qualità seminativo);

l'usufrutto delle porzioni immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Savignano sul Rubicone, al Foglio 12 Particella 59 subalterno 2 (cat. A/4) e subalterno 3 (cat. C/2), Particella 60 Sub 1 (cat. C/2) e Sub 2 (unità collabente).

Trascritto a Forlì il 20/05/2021 Art. 6.709 (Allegato 1).

NB: nel decreto di apertura di liquidazione del patrimonio non viene inserita l'area di sedime e di pertinenza del fabbricato sito in Comune di Savignano sul Rubicone edificato sulla particella 48, identificata al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 25 Particella 48, Ente Urbano di mq. 850 e al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 25 Particella 48 sub. 3 (bcnc comune ai sub.ni 1 e 2 della particella 48).

-Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio del 04/05/2021 Rep. n° 7/2021 a favore della Massa dei Creditori della Liquidazione del Patrimonio di [REDACTED] ex art. 14 Ter L. 3-2012 a contro il sig. [REDACTED] dal quale risultano, fra gli altri:

l'intera proprietà delle porzioni immobiliari identificate al catasto Fabbricato del Comune di Bologna, al Foglio 205 Particella 141 subalterno 29 (cat. C/2); subalterno 30 (cat. A/2); subalterno 31 (cat. C/2); subalterno 32 (cat. A/10); subalterno 33 (cat. C/2); subalterno 34 (cat. C/2);

Trascritto a Bologna il 18/05/2021 Art. 18.349 (Allegato 2).

- 2.0) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI SUDDIVISA PER LOTTI, PROVENIENZA, DESCRIZIONE, ACCERTAMENTI COMUNALI E



VALUTAZIONE.

LOTTO PRIMO

-Identificazione catastale alla data del 28/10/2021.

Intera proprietà di un fabbricato colonico ad uso abitativo sito in Comune di Savignano Sul Rubicone - Via Sogliano n° 135, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Savignano sul Rubicone, al Foglio 25;

Particella 48 subalterno 1, categoria A/4 di classe 3, consistenza 6,5 vani Rendita Catastale € 369,27;

Particella 48 subalterno 2, categoria C/6 di classe 2 di mq. 15, Rendita Catastale € 37,18;

Particella 48 subalterno 3, BCNC (pertinenza scoperta) comune ai subalterni 1 e 2 del mappale 48.

Edificato su area di corte e di sedime identificata al Catasto Terreni del Comune di Savignano sul Rubicone al Foglio 25 Particella 48, Ente Urbano di mq. 850;

Oltre a terreno adiacente di complessivi mq. 12.916 catastali a destinazione agricola adiacente censito al Catasto terreni del Comune di Savignano sul Rubicone,

al Foglio 25;

Particella 143, seminativo di classe 1, di mq. 12.441, Reddito Dominicale € 93,17, Reddito Agrario € 73,89,

Particella 44 AA seminativo di classe 1, di mq. 75 Reddito Dominicale € 0,56, Reddito Agrario € 0,45,

Particella 44 AB vigneto di classe 1, di mq. 400, Reddito Dominicale € 5,27, Reddito Agrario € 4,03.

Edificato su area di corte e di sedime identificata al Catasto Terreni del



Comune di Savignano sul Rubicone al Foglio 25 Particella 48, Ente Urbano di mq. 850;

il tutto in capo alla ditta catastale:

[REDACTED]

-Confini

La proprietà confina con la via Sogliano; con il terreno (part. 40) di proprietà della [REDACTED] salvo altri.

-Provenienza.

-Con atto di donazione accettata del Dott. Notaio Santucci Maria Rosaria di Napoli del 24/07/1995 Rep. n° 32.522, fra gli altri, la sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] la proprietà del terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Savignano sul Rubicone al Foglio 25 Particella 48 di mq. 430, particella 43 di mq. 12.861 e Particella 44 di mq. 475, riservandosi l'usufrutto.

Trascritto a Forlì il 04/08/1995 Art. 7.299 (Allegato 4)

NB: con denuncia di costituzione del 05/11/2009 protocollo n° FO0217382 in atti dal 05/11/2009 sul terreno identificato con la particella 48 veniva censito l'immobile presente, diviso in subalterni (sub.ni 1, 2 e 3) e il terreno diveniva a partita "1"-Ente Urbano.

Con Frazionamento del 25/09/2009 protocollo n° FO0186124 in atti dal 25/09/2009 la particella 43 veniva frazionata originando, fra le altre la particella 143 di mq. 12.441.

-Storia ventennale della proprietà.

Con atto di divisione del Dott. Notaio Gisolfi Massimo di Napoli del 30/06/1987 Rep. n° 46052 fra i signori [REDACTED]

[REDACTED] diveniva



proprietaria, fra gli altri beni, dell'intera proprietà dei beni censiti al Catasto Terreni del Comune di Savignano sul Rubicone al Foglio 25 Particelle 43, 44 e 48.

Trascritto a Forlì il 14/12/1987 Art. 7.850 (Allegato 5).

-Accertamenti pregiudizievoli a carico del sig. [REDACTED]

e per immobile

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare è stata eseguita ispezione ipotecaria a nome del sig. [REDACTED]

[REDACTED] (All.to "6") e per immobile (All.to "7"), accertando le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni contro

-Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio del 04/05/2021 Rep. n° 7/2021 a favore della Massa dei Creditori della Liquidazione del Patrimonio di [REDACTED] ex art. 14 Ter L. 3-2012 a contro il sig. [REDACTED] dal quale risultano, fra gli altri:

l'intera proprietà delle porzioni immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Savignano sul Rubicone, al Foglio 25 Particella 48 subalterno 1 (cat. A/4) e subalterno 2 (cat. C/6) e del Catasto Terreni del Comune di Savignano sul Rubicone, al Foglio 25 Particella 44 Porz. AA (qualità seminativo), Porz. AB (qualità vigneto) e Particella 143 (qualità seminativo);

Trascritto a Forlì il 20/05/2021 Art. 6.709 (Allegato 1).

NB: nel decreto di apertura di liquidazione del patrimonio non viene inserita l'area di sedime e di pertinenza del fabbricato sito in Comune di Savignano sul Rubicone edificato sulla particella 48, identificata al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 25 Particella 48, Ente Urbano di mq. 850 e al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 25 Particella 48 sub. 3



(bcnc comune ai sub.ni 1 e 2 della particella 48).

Iscrizioni

-Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 30/10/2013 Rep. n° 130637/19325 dell'importo totale di €. 4.200.000,00 a fronte di un capitale di €. 2.100.000,00 a favore della Romagna Est Banca di Credito Cooperativo-Società Cooperativa con sede a Savignano sul Rubicone contro il sig. [REDACTED] (debitore ipotecario) e [REDACTED] (terzo datore di ipoteca), gravante fra gli altri beni l'intera proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Savignano sul Rubicone al Foglio 25 Particella 48 subalterni 1, 2, 3 e del terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Savignano sul Rubicone al Foglio 25 Particella 48 e Particella 44.

Iscritta a Forlì il 07/11/2013 Art. 2.710 (Allegato 8):

NB: l'ipoteca è stata oggetto di n° 3 annotazioni, ed in dettaglio:

-Annotazione per restrizioni di beni del 01/12/2016 Rep. n° 146771/31845 a favore della Romagna Est Banca di Credito Cooperativo-Società Cooperativa con sede a Savignano sul Rubicone contro il sig. [REDACTED]

[REDACTED] s.a.s.
riguardante immobili non rientrante nel presente Lotto.

Annotata a Forlì il 15/12/2016 Art. 3.690.

-Annotazione per restrizioni di beni del 22/12/2016 Rep. n° 146877/31936 a favore della Romagna Est Banca di Credito Cooperativo-Società Cooperativa con sede a Savignano sul Rubicone contro il sig. [REDACTED]

[REDACTED] s.a.s.
riguardante immobili non rientrante nel presente Lotto.



Annotata a Forlì il 02/01/2017 Art. 4

-Annotazione per restrizioni di beni del 19/01/2018 Rep. n° 4728/4079 a favore della Romagna Est Banca di Credito Cooperativo-Società Cooperativa con sede a Savignano sul Rubicone contro il sig. [REDACTED]

[REDACTED] s.a.s.
riguardante immobili non rientrante nel presente Lotto.

Annotata a Forlì il 06/02/2018 Art. 402

-Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 30/10/2013 Rep. n° 130636/19324 dell'importo totale di €. 4.800.000,00 a fronte di un capitale di €. 2.400.000,00 a favore della Romagna Est Banca di Credito Cooperativo-Società Cooperativa con sede a Savignano sul Rubicone contro il sig. [REDACTED]

(debitore ipotecario) e [REDACTED] s.a.s. (terzo datore di ipoteca), gravante fra gli altri beni l'intera proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Savignano sul Rubicone al Foglio 25 Particella 48 subalterni 1, 2, 3 e del terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Savignano sul Rubicone al Foglio 25 Particella 48 e 44.

Iscritta a Forlì il 07/11/2013 Art. 2.706 (Allegato 9).

NB: l'ipoteca è stata oggetto di n° 3 annotazioni, ed in dettaglio:

-Annotazione per restrizioni di beni del 01/12/2016 Rep. n° 146771/31845 a favore della Romagna Est Banca di Credito Cooperativo-Società Cooperativa con sede a Savignano sul Rubicone contro il sig. [REDACTED]

[REDACTED] s.a.s.
riguardante immobili non rientrante nel presente Lotto.

Annotata a Forlì il 15/12/2016 Art. 3.691

-Annotazione per restrizioni di beni del 22/12/2016 Rep. n° 146877/31936 a



favore della Romagna Est Banca di Credito Cooperativo-Società Cooperativa con sede a Savignano sul Rubicone contro il sig. [REDACTED]

[REDACTED] s.a.s.

riguardante immobili non rientrante nel presente Lotto.

Annotata a Forlì il 02/01/2017 Art. 5

-Annotazione per restrizioni di beni del 19/01/2018 Rep. n° 4728/4079 a favore della Romagna Est Banca di Credito Cooperativo-Società Cooperativa con sede a Savignano sul Rubicone contro il sig. [REDACTED]

[REDACTED] s.a.s.

riguardante immobili non rientrante nel presente Lotto.

Annotata a Forlì il 06/02/2018 Art. 403

-Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 30/10/2013 Rep. n° 130635/19323 dell'importo totale di €. 4.500.000,00 a fronte di un capitale di €. 3.000.000,00 a favore della Romagna Est Banca di Credito Cooperativo-Società Cooperativa con sede a Savignano sul Rubicone contro il sig. [REDACTED]

(debitore ipotecario) e [REDACTED] s.a.s. (terzo datore di ipoteca), gravante fra gli altri beni l'intera proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Savignano sul Rubicone al Foglio 25 Particella 48 subalterni 1, 2, 3 e del terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Savignano sul Rubicone al Foglio 25 Particella 48 e 44. Iscritta a Forlì il 07/11/2013 Art. 2.704 (Allegato 10).

NB: l'ipoteca è stata oggetto di n° 3 annotazioni, ed in dettaglio:

-Annotazione per restrizioni di beni del 01/12/2016 Rep. n° 146771/31845 a favore della Romagna Est Banca di Credito Cooperativo-Società Cooperativa con sede a Savignano sul Rubicone contro il sig. [REDACTED]

[REDACTED] s.a.s.



riguardante immobili non rientrante nel presente Lotto.

Annotata a Forlì il 15/12/2016 Art. 3.689

-Annotazione per restrizioni di beni del 22/12/2016 Rep. n° 146877/31936 a favore della Romagna Est Banca di Credito Cooperativo-Società Cooperativa con sede a Savignano sul Rubicone contro il sig. [REDACTED]

[REDACTED] s.a.s.

riguardante immobili non rientrante nel presente Lotto.

Annotata a Forlì il 02/01/2017 Art. 3

-Annotazione per restrizioni di beni del 19/01/2018 Rep. n° 4728/4079 a favore della Romagna Est Banca di Credito Cooperativo-Società Cooperativa con sede a Savignano sul Rubicone contro il sig. [REDACTED]

[REDACTED] s.a.s.

riguardante immobili non rientrante nel presente Lotto.

Annotata a Forlì il 06/02/2018 Art. 401

-Accertamenti pregiudizievoli a carico dei precedenti proprietari nel ventennio.

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare è stata eseguita ispezione ipotecaria a nome dei precedenti proprietari nel ventennio: [REDACTED] (Allegato 11); [REDACTED] (Allegato 12) e [REDACTED] (All.to 13) non accertando formalità pregiudizievoli attive riguardanti la porzione immobiliare in oggetto.

-Descrizione della zona.

La porzione immobiliare è ubicata in via Sogliano n° 135 a Savignano sul Rubicone (strada a doppio senso) situata nella zona periferica di Savignano Sul Rubicone).





La zona è facilmente raggiungibile con mezzi privati.

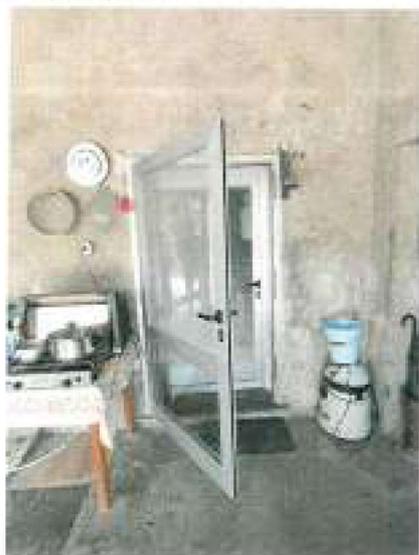
L'immobile è collegato alla Via Prati Balze con una strada bianca fino alla proprietà

-Descrizione del bene immobile

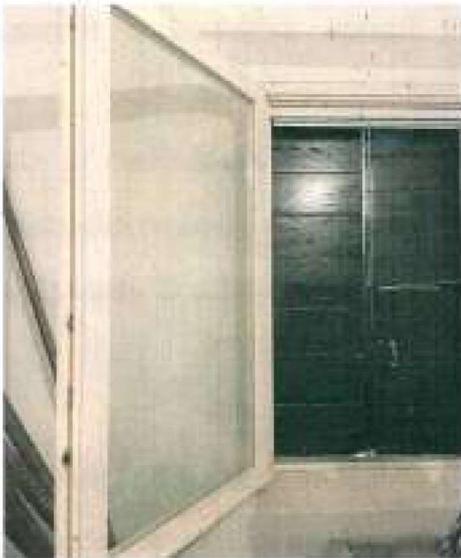
Il fabbricato fu costruito molto probabilmente nel secolo scorso orientativamente agli inizi del 1910, si sviluppa con accesso indipendente per mezzo di una unica entrata che accede ad una zona giorno situata al piano terra dove si trovano un soggiorno ed una piccola cucina. Per mezzo di una scala si raggiunge la parte notte posta al primo piano dove si trovano tre camere da letto ed un piccolo bagno.



La struttura portante della parte più vecchia è in mattoni con uno spessore di circa 40 cm, i solai del primo piano hanno una struttura portante in latero-cemento, quello di copertura è in latero-cemento con cornicione in c.a. nella parte più bassa, le pareti interne sono in laterizio forato da cm 10 di spessore; i tetti sono a due acque con manto di copertura in coppi alla marsigliese, le converse ed i pluviali sono in rame; gli infissi interni sono in legno con vetro singolo mentre esternamente sono presente gli scuroni di legno tipo abete verniciato. Detti infissi sono ormai fatiscenti e necessiterebbero di essere cambiati.



L'ampliamento sul retro e sui fianchi ha una forma di una L adiacenti al corpo centrale a sinistra mentre a destra vi è un piccolo ripostiglio ad una falda. Entrambi hanno la struttura in latero cemento ed in muratura da cm 30 di spessore, i tetti presentano la struttura in latero-cemento con manto di copertura in coppi alla marsigliese, le converse ed i pluviali sono in rame. Il porticato laterale di dx viene utilizzato come ripostiglio ed officina mentre quello laterale di sinistra come legnaia.



Posteriormente vi è un piccolo ricovero attrezzi in muratura accatastato come C6 attualmente utilizzato come pollaio. L'area esterna non è recintata ed è pavimentata con ghiaia. Lo stato di manutenzione ed il livello di finitura sono sotto alla norma. La casa si presenta in uno stato di conservazione non ottimale ma comunque vivibile.

Al foglio 25 Part. 44 si riscontra un terreno pianeggiante investito per mq. 300 a vite da vino, per mq. 119 a siepe e fasce alberate e 68 mq. appartenente alla categoria uso non agricolo (carraia), rientrante nei terreni condotti dalla [REDACTED]



Esiste una piovosità significativa durante tutto l'anno e anche nel mese più secco si riscontra molta piovosità.

La classificazione del clima è Cfa secondo Köppen e Geiger con registrazioni di una temperatura media di 14.6 °C ed una media annuale di piovosità di 838 mm.

I suoli sono molto profondi, a tessitura franco sabbiosa o franca, moderatamente alcalini e molto calcarei.

Il substrato, costituito da areniti fini e subordinate peliti sabbiose di età pliocenica, si riscontra oltre 100-150 cm. I suoli occupano versanti impostati a franappoggio e nelle zone di accumulo di parti medie e alte di versanti a reggipoggio.

In queste terre la pendenza è compresa tra il 10 e il 35%.

L'uso del suolo è a seminativi annuali, prati, coltivazioni arboree e vigneti.

Si tratta di unità poderali a coltura intensiva per le aree destinate a vigneto e a coltura estensiva per seminativi e pascoli.

Le aree a vigneto e le aree condotte a seminativo sono dal punto di vista agronomico curate e ben gestite.

Al foglio 25 Part. 143 per mq. 12.441 risulta un terreno pianeggiante, investito a coltivazione erbacee per mq 11.402, per 201 mq. Coltivazione arboree specializzate e infine per 838 mq. Come uso non agricolo.

Anche detto terreno rientra nei terreni condotti dalla [REDACTED]



-Stato occupazionale.

L'immobile alla data del sopralluogo risulta occupato senza alcun titolo dai

[REDACTED]

[REDACTED] che lo utilizzano come abitazione.

Il terreno viene condotto dalla [REDACTED]

-Accertamenti ai sensi della Legge 47/85 e successive modifiche

L'accertamento dei precedenti edilizi è stato delegato al Geom. Vecchi Davide.

"Il sottoscritto ha provveduto alla presentazione di, richiesta di Accesso agli Atti degli immobili sopracitati presso il comune di Savignano Sul Rubicone, in data 13/07/2021 con protocollo n. 0015522.

Il Comune con comunicazione datata 11/08/2021 Protocollo n. 0017864/2021, firmata da Pierpaolo Meluzzi, ha formalizzato che da una ricerca di archivio non è emersa alcuna pratica edilizia" (All.to 14).

Per quanto concerne il terreno, secondo il Vigente Piano Urbanistico del Comune di Savignano sul Rubicone ha una destinazione "agricolo di rilievo paesaggistico - Ambito E3".

- Conformità edilizia.

In occasione del sopralluogo rispetto agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi forniti ed estrapolati dal Catasto Fabbricato di Forli non sono state accertate delle difformità edilizie.

- Conformità catastale.

La planimetria catastale della porzione immobiliare depositata agli atti Catastali risulta conforme allo stato dei luoghi accertato in occasione del sopralluogo rispetto alla planimetria di impianto.



- Certificazione APE.

A seguito dell'incarico ricevuto si è proceduto alla produzione di certificato energetico per l'unità immobiliare in oggetto ad uso abitativo che risulta registrata l'Attestazione di Prestazione Energetica n° 01565-237110-2021 redatta dal Geom. Medici Matteo valida fino al 04/08/2031 dal quale risulta che il fabbricato è in classe energetica "G" (All.to 15).

- Superficie commerciale immobile.

La superficie della porzione immobiliare è stata desunta dall'ultimo elaborato grafico depositato in Comune di Savignano Sul Rubicone e dai rilievi eseguiti in loco. La superficie è stata calcolata al lordo dei muri tramite misure effettuate in loco nel giorno 10 giugno 2021.

DESCRIZIONE E PIANO	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE
SUBALTERNO 1 (Fabbricato residenziale)			
Zona residenziale p. terra	43,00	100%	43,00
Portico	35,00	50%	17,50
Zona servizi al p. terra connesso all'edificio	44,00	50%	22,00
Zona servizi al p. terra non connesso all'edificio	30,00	25%	7,50
Zona residenziale p. primo	39,00	100%	39,00
		TOTALE PARZIALE	129,00
SUBALTERNO 2 (Autorimessa)			
Autorimessa	15,00	50%	7,50
		TOTALE PARZIALE	7,50
AREA CORTILIZIA			
Particella 48			850,00 catastali



Per quanto concerne il terreno adiacente si è presa in considerazione la superficie catastale indicata in visura.

Particella 143	12.441	100%	12.441 catastali
Particella 44	475	100%	475 catastali
		TOTALE PARZIALE	12.916 catastali

-Scelta del criterio di stima e valutazione per immobile

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato, per comparazione con beni simili, situati nella zona in oggetto o in medesimo segmento immobiliare.

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida ed agli standard internazionali di valutazione con il metodo del confronto di mercato.

Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale, per l'unità (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI).

-Fonti delle informazioni utilizzate

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso agenzie immobiliari, considerando edifici di simile caratteristica e nelle zone limitrofe all'immobile preso in oggetto.

Comparativi sul mercato immobiliare (IVS)

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Casale/Cascina con terrazzo, garage, da ristrutturare, costruito nel 1900, giardino, ripostiglio in muratura e capannone ricovero animali	450,00	€ 280.000,00	578,00 €/m ²



- Savignano Sul Rubicone. Agenzia Immobiliare "Quatarca Immobiliare"			
Casale/Casina in Via Gualdello con appezzamento di 2.500 m ² , garage, da ristrutturare, senza riscaldamento, giardino – Savignano sul Rubicone Agenzia Immobiliare "Agenzia Rubicone di Sarti Andrea"	245,00	€ 155.000,00	633,00 €/m ²
Casa indipendente, garage, da ristrutturare, senza riscaldamento, con giardino – Savignano Sul Rubicone Agenzia Immobiliare "Abita Casa Snc"	320,00	€ 249.000,00	778,00 €/m ²
		Valore medio	663,00 €/m²

Quindi considerando come valore medio di 663,00 €/m², calcolato dalla media degli immobili in vendita in zona di simile struttura, si può considerare il valore complessivo dell'immobile, in base al calcolo della superficie commerciale il seguente:

$$\mathbf{V. subalterno 1} = \text{mq. } 129,00 * \text{€./mq. } 663,00 = \mathbf{€. 85.527,00}$$

A tale valore si intende decurtare:

- i lavori di manutenzione straordinaria quantificati forfettariamente nella percentuale del 40% , pari a -€. 34.210,80

Valore dell'app.to alle condizioni accertate (int. prop) **€. 51.316,20**

(valore comprensivo dell'incidenza dell'area cortilizia pertinenziale)

$$\mathbf{V. subalterno 2} = \text{mq. } 7,50 * \text{€./mq. } 663,00 = \mathbf{€. 4.972,50}$$

A tale valore si intende decurtare:

- i lavori di manutenzione straordinaria quantificati forfettariamente nella percentuale del 40% , pari a -€. 1.989,00

Valore dell'app.to alle condizioni accertate (int. prop) **€. 2.983,50**

(valore comprensivo dell'incidenza dell'area cortilizia pertinenziale)

-Scelta del criterio di stima e valutazione per terreni



Le vendite dei terreni agricoli sono poco frequenti, pertanto per la valutazione dei terreni in oggetto, si è optato per l'uso del Valore Agricolo Medio (VAM) stabilito dall'Agenzia delle Entrate, per la provincia di Forlì-Cesena, pubblicato sul BUR n.188 del 12/06/2019.

Coltura (Fg. 25 Part.44)	Valore agricolo medio (€/Ha)	Ha	Are	Ca	Valore €
Vigneto	€ 30.000,00	0	03	00	€ 900,00
Incolto/Siepe	€ 2.000,00	0	01	19	€ 23,80
Tare improduttive	€ 2.000,00	0	00	68	€ 13,60
TOTALE					€ 937,40

Coltura (Fg.25 Part.143)	Valore agricolo medio (€/Ha)	Ha	Are	Ca	Valore €
Seminativo	€ 17.000,00	1	14	02	€ 19.383,40
Coltivazione arborea specializzate	€ 20.000,00	0	02	01	€ 402,00
Tare improduttive	€ 2.000,00	0	08	54	€ 170,80
TOTALE					€ 19.956,20

Valore complessivo terreno agricolo **€ 20.893,60**
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO € 75.193,30
VALORE ARROTONDATO € 75.000,00

.....

LOTTO SECONDO

-Identificazione catastale alla data del 28/10/2021.

Usufrutto di un fabbricato colonico ad uso abitativo con annessi magazzini e locali di deposito ed area cortilizia sita in Savignano sul Rubicone, via Provinciale Gatteo n° 460, censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Savignano sul Rubicone (All.to 16),

al **Foglio 12**;



Particella 59 sub. 2 , categoria A/4 di classe 1, consistenza 6 vani,
Rendita Catastale € . 247,90;

Particella 59 sub. 3 , categoria C/2 di classe 2, consistenza 80 mq.,
Rendita Catastale € . 177,66;

Particella 60 sub.1 , categoria C/2 di classe 2, consistenza 365 mq.,
Rendita Catastale € . 810,58;

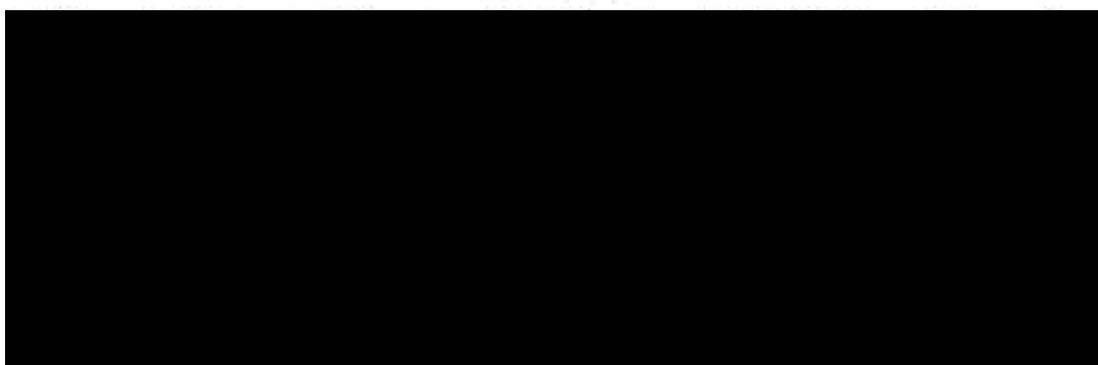
Particella 60 sub.2 , categoria F/2 .

Il tutto edificato su terreno di pertinenza e di sedime identificato al Catasto Terreni del Comune di Savignano sul Rubicone, al **Foglio 12**;

Particella 59, Ente Urbano di mq. 266;

Particella 60 , Ente Urbano di mq. 3.813;

in capo alla ditta catastale:



NB: in visura catastale è errato il n° civico del subalterno 2 in quanto è indicato il civico n° 2 anziché 460.

-Confini

La proprietà confina con con [redacted]
(èart. 58); con il terreno di proprietà della [redacted] (part.
61); con la via Provinciale Gatteo, Salvo altri.

-Provenienza.

-Con atto di donazione della Dott. Notaio Santucci Maria Rosaria del
24/07/1995 Rep. n° 32522 la sig.ra [redacted] donava al sig.



██████████ fra gli altri beni, l'usufrutto sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Savignano sul Rubicone al Foglio 12 Particella 59 subalterni 1 e 2 e Particella 60.

Trascritto a Forlì il 04/08/1995 Art. 7.299 (Allegato 4).

NB: con variazione catastale per divisione del 22/10/2013 protocollo n° FO0106144 in atti dal 22/10/2013 la particella 60 veniva soppressa originando la Particella 60 subalterni 1 e 2.

-Storia ventennale della proprietà.

-Con atto di divisione del Dott. Notaio Gisolfi Massimo del 30/06/1987 Rep. n° 46.052 fra i signori ██████████

██████████ veniva assegnata, fra gli altri beni, la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Savignano sul Rubicone al Foglio 12 Particella 59 subalterni 1 e 2 e Particella 60.

Trascritto a Forlì il 14/12/1987 Art. 7.850 (Allegato 5)

-Accertamenti pregiudizievoli a carico del sig. ██████████

██████████ e per immobile

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare è stata eseguita ispezione ipotecaria a nome del sig. ██████████

██████████ e per immobile (All.to 6) e per immobile (All.to 17), accertando le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni contro

-Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio del 04/05/2021 Rep. n° 7/2021 a favore della Massa dei Creditori della Liquidazione del Patrimonio di ██████████ ex art. 14 Ter L. 3-2012 a contro il sig. ██████████ dal quale risultano, fra gli altri:

l'usufrutto delle porzioni immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del



Comune di Savignano sul Rubicone, al Foglio 12 Particella 59 subalterno 2 (cat. A/4) e subalterno 3 (cat. C/2), e Particella 60 subalterno 1 (cat. C/2) e subalterno 2 (unità collabente).

Trascritto a Forlì il 20/05/2021 Art. 6.709 (Allegato 1).

Iscrizioni

Nessuna iscrizione è stata accertata sugli immobili rientranti nel presente Lotto.

-Accertamenti pregiudizievoli a carico dei precedenti proprietari nel ventennio.

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare è stata eseguita ispezione ipotecaria a nome dei precedenti proprietari nel ventennio: [REDACTED]

[REDACTED] (All.to 13) non accertando formalità pregiudizievoli attive riguardanti la porzione immobiliare in oggetto.

-Accertamenti pregiudizievoli a carico dei comproprietari, non oggetto di procedura.

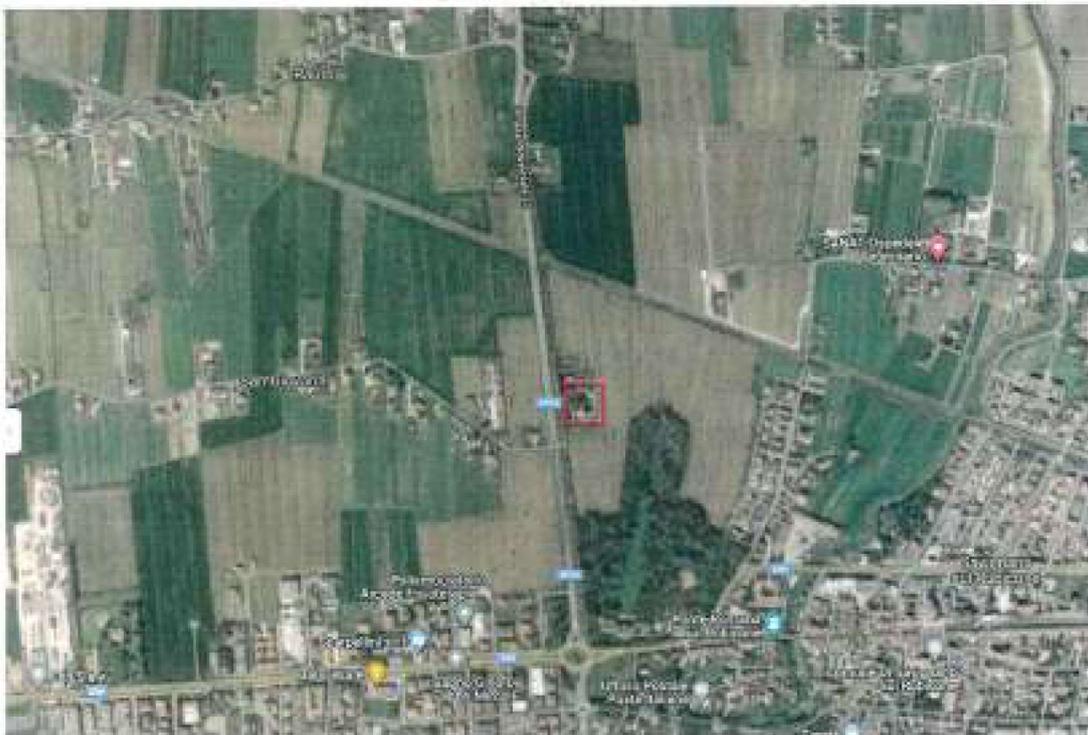
Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Sezione Pubblicità Immobiliare è stata eseguita ispezione ipotecaria a nome dei precedenti proprietari nel ventennio: [REDACTED]

A nome dei signori [REDACTED] non sono state accertate formalità pregiudizievoli attive riguardanti i beni immobili in questione.

-Descrizione della zona.

La proprietà immobiliare è ubicata a Savignano sul Rubicone, in Via Gatteo 460.





L'immobile è raggiungibile facilmente dalla Strada Provinciale 33 che arriva fino a Savignano sul Rubicone ed è a pochi minuti dal centro storico.

-Descrizione generale dell'immobile.

Il complesso di immobili è costituito da una casa abitata con annesso un piccolo locale adibito a cantina e da magazzini e locali adibiti ad una attività svolta nel passato riguardante la produzione di conserva di pomodoro con i relativi locali adibiti probabilmente alla logistica del prodotto ricevuto dalla campagna e dai prodotti lavorati. L'edificio abitativo classificato come A/4 quindi come abitazione fu costruito molto probabilmente agli inizi del secolo scorso orientativamente agli inizi del 1900, si sviluppa in parte su due piani, costituito da un piano terra dove si riscontra un entrata con un soggiorno ed una piccola cucina e due camere utilizzate come ripostiglio e da una scalinata che da l'accesso al primo piano.

Al secondo piano vi è la parte notte composta da 3 locali adibiti a camere



da letto, una camera come disimpegno ed un piccolo bagno.

Annesso all'abitazione c'è un ripostiglio adibito oltre che da cantina anche a locale per l'alloggio della caldaia.

Lo stato di manutenzione ed il livello di finitura sono sotto alla norma pertanto la casa si presenta in uno stato di conservazione non ottimale ma comunque vivibile.

Le pavimentazioni di entrambi i piani sono di ceramica di bassa qualità,



probabilmente originali e quindi sono estremamente vecchi e con un evidente stato di degrado.



Le pareti sono tinteggiate, quelle del cucinotto e quelle del bagno sono parzialmente rivestite di piastrelle di qualità normale.

Nel bagno sono presenti macchie di muffa nel soffitto e nelle pareti, causate con molta probabilità da uno scarso ricambio di aria.

L'abitazione è fornita di tutta l'impiantistica necessaria (luce, acqua, gas, tv, telefono e riscaldamento autonomo).

Nelle immediate vicinanze è presente un fabbricato collabente con numero civico al 460 che in passato era un industria atta alla lavorazione del pomodoro. Si presenta come una struttura pericolante e senza una buona parte del tetto.

A mio parere non più recuperabile come utilizzo come magazzino od altro utilizzo visto lo stato collabente. Resta la capacità edificatoria se regolare

Ai lati presenta una grande area cortilizia che probabilmente serviva per una logistica dei trasporti. Detta area di pertinenza confina con un terreno agricolo (Part. 61), non più di proprietà del [REDACTED]. Oltre a tale fabbricati sono presenti vati depositi classificati C/2 di 80 mq occupati dal [REDACTED] in maniera saltuaria.

Adiacente a quest'ultimo deposito sono presenti altri depositi classificato C/2 di 365 mq liberi ma come il precedente in uno stato di avanzato degrado. Su detto immobile sono state effettuati le opportune indagini riguardanti le conformità edilizie e le certificazioni energetiche (A.P.E.).

Attualmente l'abitazione è occupata dal Sig. [REDACTED] (e dai suoi famigliari), nato a [REDACTED] in virtù di contratto di comodato del 20/03/2009, registrato a Cesena in data 27/04/2009 (Allegato 20).

Accertamenti ai sensi della Legge 47/85 e successive modifiche

Come da richiesta effettuata per l'Accesso agli Atti degli immobili presso il comune di Savignano Sul Rubicone, in data 13/07/2021 con protocollo n. 0015522.

Il Comune con comunicazione datata 11/08/2021 Protocollo N° 0017864/2021, firmata da Pierpaolo Meluzzi, ha formalizzato che "da una ricerca di archivio non è emersa alcuna pratica edilizia" (Allegato 21)

- Conformità edilizia

Analizzando lo stato di conservazione, le finiture, la tecnologia costruttiva e i materiali, non è riscontrabili opere di recente realizzazione, per le quali sarebbe stato necessario presentare titoli edilizi o richieste concessioni o autorizzazione alla pubblica amministrazione.

Risulta però altrettanto fondamentale evidenziare che, il sub. 2 evidenzia



una serie di incongruenze mettendo a confronto la planimetria Catastale, con lo stato rilevato.

Si ritiene pertanto che il sub. 2 della Particella 59 non possa essere ritenuto e dichiarato conforme, e che la sua regolarizzazione preveda la presentazione di un titolo "S.C.I.A. a Sanatoria" con relativo pagamento della sanzione di €.2.000,00.

Il sub. 3 della Particella 59 è da ritenersi conforme essendo conforme all'unico elemento grafico che lo rappresenta e più precisamente alla vecchia planimetria Catastale disponibile.

Relativamente ai fabbricati esistenti sulla Particella 60, come da comunicazione del comune di Savignano Sul Rubicone, non risulta nessuna pratica edilizia presente quindi, facendo riferimento al Catasto Terreni, le misure reali del manufatto sono conformi con quanto espresso nella planimetria catastale (All.to 14).

L'area di sedime e di pertinenza dei fabbricati (part. 59 e 60) secondo il Vigente Piano Urbanistico del Comune di Savignano sul Rubicone è classificata "Zona residenziali da recuperare – Zone BR".

- Conformità catastale

In occasione del sopralluogo rispetto agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi forniti ed estrapolati dal Catasto Fabbricati del Comune di Forlì, sono state accertate delle difformità edilizie.

In particolare è stato accertato che il subalterno 2 della Particella 59, è dotato di una planimetria presentata in Catasto in data 16/12/1939, planimetria che non risulta conforme allo stato di fatto, nello specifico a piano terra, il locale definito cantina è stato messo in collegamento con il locale confinante a, la cui unione ne ha cambiato la destinazione d'uso da cantina a soggiorno, lo stesso locale evidenzia che in precedenza era



presente una porta che collegava con l'esterno, porta oggi non presente. Ulteriori difformità si rilevano al piano, piano nel quale sono state realizzate partizione interne che hanno permesso la realizzazione di un disimpegno e un bagno.

Per la regolarizzazione di tali difformità risulta necessaria la presentazione di una denuncia di Variazione Catastale per: "diversa distribuzione degli spazi interni".

Il subalterno 3 della Particella 59, risulta conforme e che i sopra riportati dati catastali e la sopra indicata è conforme allo stato di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

Relativamente ai subalterni 1 e 2 della Particella 60, sono conformi alla planimetria di impianto.

- Certificazione APE

A seguito dell'incarico ricevuto si è proceduto alla produzione di certificato energetico per l'unità immobiliare in oggetto ad uso abitativo che risultata registrata l'Attestazione di Prestazione Energetica n° 01565-237080-2021 redatta dal Geom. Medici Matteo valida fino al 04/08/2031 dal quale risulta che il fabbricato è in classe energetica "G" ([All.to 22](#)).

- Consistenza commerciale.

La superficie della porzione immobiliare è stata desunta dall'ultimo elaborato grafico depositato in Comune di Savignano Sul Rubicone e dai rilievi eseguiti in loco. La superficie è stata calcolata al lordo dei muri tramite misure effettuate in loco nel giorno 10 giugno 2021.

DESCRIZIONE E PIANO	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE
PARTICELLA 59 SUBALTERNO 2 (Fabbricato residenziale)			
Zona residenziale p.	47,00	100%	47,00



terra			
Zona residenziale p. primo	70,00	100%	70,00
		TOTALE PARZIALE	117,00
PARTICELLA 59 SUBALTERNO 3 (Magazzini e locali di deposito)			
Deposito	92,00	50%	46,00
		TOTALE PARZIALE	46,00
PARTICELLA 60 SUBALTERNO 1 (Deposito)			
Deposito	420,00	50%	210,00
		TOTALE PARZIALE	210,00
PARTICELLA 60 SUBALTERNO 2 (Unità collabente)			
Unità collabente	610,00	10%	61,00
		TOTALE PARZIALE	61,00
AREA CORTILIZIA			
Particella 59			266,00 catastali
Particella 60			3.813,00 catastali

-Scelta del criterio di stima e valutazione.

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato, per comparazione con beni simili, situati nella zona in oggetto o in medesimo segmento immobiliare.

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida ed agli standard internazionali di valutazione con il metodo del confronto di mercato.

Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale, per l'unità (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI).



-Fonti delle informazioni utilizzate

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso agenzie immobiliari, considerando edifici di simile caratteristica e nelle zone limitrofe all'immobile preso in oggetto.

Comparativi sul mercato immobiliare (IVS)

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Casale/Cascina con terrazzo, garage, da ristrutturare, costruito nel 1900, giardino, ripostiglio in muratura e capannone ricovero animali – Savignano Sul Rubicone Agenzia Immobiliare "Quatarca Immobiliare"	450,00	€ 260.000,00	578,00 €/m ²
Casale/Casina in Via Gualdello con appezzamento di 2.500 m ² , garage, da ristrutturare, senza riscaldamento, giardino – Savignano sul Rubicone Agenzia Immobiliare "Agenzia Rubicone di Sarti Andrea"	245,00	€ 155.000,00	633,00 €/m ²
Casa indipendente, garage, da ristrutturare, senza riscaldamento, con giardino – Savignano Sul Rubicone Agenzia Immobiliare "Abita Casa Snc"	320,00	€ 249.000,00	778,00 €/m ²
		Valore medio	663,00 €/m²

Quindi considerando come valore medio di 663,00 €/m², calcolato dalla media degli immobili in vendita in zona, si può considerare il valore complessivo dell'immobile, in base al calcolo della superficie commerciale di 401,70 mq, per cui avremo:

V. app.to (part. 59 sub. 2) = Mq. 117,00 * €/mq. 633,00 = €. 74.061,00

A tale valore si intende decurtare:

- i lavori di manutenzione straordinaria quantificato forfettariamente nella percentuale del 30% , pari a - €. 22.218,30
- le spese per S.C.I.A. a Sanatoria" con relativo pagamento della sanzione stimato in - €. 2.000,00

Valore dell'app.to alle condizioni accertate (int. Prop) €. 49.842,70



(valore comprensivo dell'incidenza dell'area cortilizia pertinenziale)

Il valore dell'usufrutto vitalizio del Dott. [REDACTED] nato a [REDACTED] viene ricavato dal valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale (0,01%) e per il coefficiente stabilito in base all'età del beneficiario (da 2500) della nuda proprietà.

Valore della piena proprietà	€ 49.842,70
Età dell'usufruttuario	80 anni
Tasso di interesse legale	0,01%
Coefficiente moltiplicatore	2500
Valore dell'usufrutto	€ 12.460,68
Valore della nuda proprietà	€ 37.382,02

V. deposito (part. 59 sub. 3) = Mq. 46,00 * €/mq. 633,00 = € 29.118,00

A tale valore si intende decurtare:

- i lavori di manutenzione straordinaria quantificato forfettariamente nella percentuale del 30% , pari a **- € 8.735,40**

Valore dell'app.to alle condizioni accertate (int. prop) **€ 20.382,60**

(valore comprensivo dell'incidenza dell'area cortilizia pertinenziale)

Il valore dell'usufrutto vitalizio del Dott. [REDACTED]

[REDACTED] viene ricavato dal valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale (0,01%) e per il coefficiente stabilito in base all'età del beneficiario (da 2500) della nuda proprietà.

Valore della piena proprietà	€ 20.382,60
Età dell'usufruttuario	80 anni
Tasso di interesse legale	0,01%



<i>Coefficiente moltiplicatore</i>	2500
<i>Valore dell'usufrutto</i>	<u>€ 5.095,65</u>
<i>Valore della nuda proprietà</i>	€ 15.286,95

V. deposito (part. 60 sub. 1) = Mq. 210,00 * €/mq. 633,00 = €. 132.930,00

A tale valore si intende decurtare:

- i lavori di manutenzione straordinaria quantificato forfettariamente nella percentuale del 30% , pari a - €. 39.879,00

Valore dell'app.to alle condizioni accertate (int. prop) **€. 93.051,00**

(valore comprensivo dell'incidenza dell'area cortilizia pertinenziale)

Il valore dell'usufrutto vitalizio del Dott. [REDACTED]

[REDACTED] viene ricavato dal valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale (0,01%) e per il coefficiente stabilito in base all'età del beneficiario (da 2500) della nuda proprietà.

Valore della piena proprietà € 93.051,00

Età dell'usufruttuario 80 anni

Tasso di interesse legale 0,01%

Coefficiente moltiplicatore 2500

Valore dell'usufrutto **€ 23.262,75**

Valore della nuda proprietà € 69.788,25

(valore comprensivo dell'incidenza dell'area cortilizia pertinenziale)

V. deposito (part. 60 sub. 2) = Mq. 61 * €/mq. 633,00 = €. 38.613,00

L'immobile risulta alquanto fatiscente con copertura mancante per buona parte dell'edificio, con mura perimetriche che risultano danneggiare strutturalmente.

Il manufatto risulta non recuperabile per la mancanza strutturale dei muri



portanti e le travi sovrastanti mancanti e/o danneggiate.

Viene stabilita una decurtazione elevata (del 75%) per il pessimo stato di conservazione, con una conseguente decurtazione: - € 28.959,75

Valore dell'app.to alle condizioni accertate (int. Prop) **€ 9.653,25**

(valore comprensivo dell'incidenza dell'area cortilizia pertinenziale)

Il valore dell'usufrutto vitalizio de

viene ricavato dal valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale (0,01%) e per il coefficiente stabilito in base all'età del beneficiario (da 2500) della nuda proprietà.

Valore della piena proprietà € 9.653,25

Età dell'usufruttuario 80 anni

Tasso di interesse legale 0,01%

Coefficiente moltiplicatore 2500

Valore dell'usufrutto **€ 2.413,31**

Valore della nuda proprietà € 7.239,94

(valore comprensivo dell'incidenza dell'area cortilizia pertinenziale)

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 2, relativamente all'usufrutto in capo al Sig. **€ 43.232,39**

VALORE ARROTONDATO € 44.000,00

LOTTO TERZO

-Identificazione catastale, confini e descrizione per ciascun Lotto.

Intera proprietà di porzioni immobiliari urbane facenti parte di un fabbricato condominiale sito in Comune di Bologna, via Santo Stefano n° 164, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna (All.to 23),

al Foglio 205,

Particella 141 sub. 29, Z.C. 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 9 mq.



superficie totale 12 mq, Rendita Catastale € 34,86;

Particella 141 sub. 32, Z.C. 1, categoria A/10, classe 5, consistenza 19 vani, superficie catastale totale 429 mq, Rendita Catastale € 12.363,98;

Particella 141 sub. 33, Z.C. 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 31 mq, superficie catastale totale 39 mq, rendita € 120,08;

In capo alla ditta catastale:

[REDACTED]

Oltre i proporzionali diritti condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C. sulle parti comuni interne ed esterne condominiali.

-Confini

Il subalterno 29 confina con la proprietà del [REDACTED]

[REDACTED]

22) con parti comuni condominiali; salvo altri.

Il subalterno 32 confina con la proprietà del sig. [REDACTED]

[REDACTED] con parti comuni condominiali; salvo altri.

Il subalterno 33 confina con la proprietà del sig. [REDACTED]

[REDACTED] sub. 20); con parti comuni condominiali; salvo altri.

-Provenienza.

-Con atto di donazione del Notaio Dott.ssa Anna Lupi del 27/12/1991 Rep. n° 6785 la sig.ra [REDACTED] per sé riservando l'usufrutto vitalizio, donava al figlio [REDACTED] che accettava, la nuda proprietà le porzioni immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al Foglio 205 Particella 141 subalterni 13, 14 e 15.

Trascritto a Bologna il 22/01/1992 Art. 3.819 (Allegato 24).

NB: con variazione catastale del 01/10/1986 in atti dal 24/11/1980 n°



8603/24585 avente come causale divisione, fusione e ampliamento il subalterno 13 veniva soppresso originando il subalterno 21; con variazione catastale del 14/10/2018 protocollo n° BO0134397 in atti dal 15/10/2018 avente come causale frazionamento e fusione i subalterni 14, 15 venivano soppresso originando il subalterno 28. Con la medesima variazione catastale i subalterni 21 e 28 venivano soppressi originando gli attuali subalterni 29, 30, 31, 32, 33 e 34.

-Storia ventennale della proprietà

-Con atto di divisione del Dott. Massimo Gisolfi di Napoli del 30/06/1987 i signori [REDACTED] procedevano alla divisione degli immobili ricaduti nella Successione del padre [REDACTED] In dettagli alla sig.ra [REDACTED] veniva assegnata l'intera proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al Foglio 98 Particella 141, sub.ni 13, 14 e 15.

Trascritto a Bologna il 01/08/1987 Art. 15.554 (Allegato 25)

-Con atto di accettazione tacita da parte dei signori [REDACTED] [REDACTED] signori medesimi divenivano proprietari, fra gli altri beni della casa di civile abitazione censita al CEU del Comune di Bologna Particella 141.

Trascritta a Bologna il 06/06/1975 Art. 6591 variata il 24/12/2020 (Allegato 26).

-Accertamenti pregiudizievoli a carico del sig. [REDACTED] per immobile

Presso l'Agenzia delle Entrate di Bologna-Sezione Pubblicità Immobiliare è stata eseguita ispezione ipotecaria a nome del sig. [REDACTED] e per immobile (Allegato 27) e per immobile (All.to 28),



accertando le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni contro

-Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio del 04/05/2021 Rep. n° 7/2021 a favore della Massa dei Creditori della Liquidazione del Patrimonio di [REDACTED] ex art. 14 Ter L. 3-2012 a contro il sig. [REDACTED] dal quale risultano, fra gli altri l'intera proprietà delle porzioni immobiliari identificate al catasto Fabbricato del Comune di Bologna, al Foglio 205 Particella 141 subalterno 29 (cat. C/2); categoria 32 (cat. A/10); subalterno 33 (cat. C/2);

Trascritto a Bologna il 18/05/2021 Art. 18.349 (Allegato 2).

Iscrizioni contro

-Non sono presenti ipoteche.

-Accertamenti pregiudizievoli a carico dei precedenti proprietari nel ventennio.

Presso l'Agenzia delle Entrate di Bologna-Sezione Pubblicità Immobiliare è stata eseguita ispezione ipotecaria a nome della precedente proprietaria dei beni nel ventennio [REDACTED] (Allegato 32), [REDACTED]

[REDACTED] accertando un'ipoteca, de in dettaglio:

-Ipoteca in rinnovazione concessione a garanzia di atto condizionato del 14/05/1975 Rep. n° 1308/733 dell'importo totale di Lire 120.000.000 a fronte di un capitale di Lire 80.000.000 a favore dell'Istituto Italiano di Credito Fondiario s.p.a. con sede a Roma contro [REDACTED]

[REDACTED] gravante l'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al Foglio 98 Particella 141 subalterni 4 e 5.



Iscritta a Bologna il 14/04/1995 Art. 2222 (Allegato 35)

NB: tale ipoteca è in rinnovazione di quella del 1975 Art. 962.

-Descrizione della zona.

La proprietà immobiliare è ubicata in Bologna, all'interno di un complesso immobiliare in via Santo Stefano, in centro storico a Bologna.



La zona è facilmente raggiungibile sia con mezzi privati sia con mezzi pubblici ed è servita di tutti i servizi di primaria e secondaria necessità.

-Descrizione generale dell'immobile.



L'immobile oggetto di stima è di proprietà del dott. [REDACTED]

[REDACTED] al 1000/1000 ed è censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di Bologna.

Il fabbricato oggetto di stima è all'interno di un elegante edificio storico del XVIII secolo, ristrutturato nel 2011 composto di un piano terra e tre piani superiori oltre ad un seminterrato.

-Descrizione dettagliata della porzione immobiliare

La facciata del palazzo segue l'andamento obliquo del tratto di via Santo Stefano su cui affaccia. Il portico, leggermente rialzato sul piano stradale, è formato da quattro arcate di colonne con capitelli tuscanico; è coperto da volte a vela, separate da sotto-archi. Il portone d'ingresso centinato e le finestre sotto il portico sono privi di ornamenti con inferiate di ferro battuto lavorato. La parte superiore del prospetto si erige al di sopra di una fascia che comprende le finestre portati le persiane del piano ammezzato e superiore, poste tra due cornici marcapiano. Al terzo piano vi sono 4 finestre con le relative persiane più basse rispetto alle sotto stanti del primo e secondo piano.

La facciata termina con cornicione e sovrastante grondaia. Tali spazi sono utilizzati come aule ed uffici da una scuola di Interpretariato a scopo didattico.

SUB. 29 e SUB. 33

Al piano interrato si presentano le cantine con accesso tramite scale all'interno dell'edificio, nella parte comune del condominio.





SUB. 32

Gli uffici sono disposti su due piani, di cui al 2° piano è collocata la segreteria, la sala riunioni, gli uffici direttivi ed alcune aule adibite ad insegnamento.

Al piano superiore quindi al 3° vi sono altre stanze di conversazione e lezione frontale ed una cucina adibita allo scopo di corsi di cucina in lingua.

Si nota un recente restauro all'edificio che viene mantenuto in un buono stato conservativo e di igiene. E' presente un impianto di un caldaia non più funzionante con regolare conformità, ma il principale riscaldamento è dato da una caldaia a pellet.



-Accertamenti ai sensi della Legge 47/85 e successive modifiche

L'accertamento dei precedenti edilizi è stato delegato il Geom. Vecchi Davide

"E' stato eseguito accesso agli atti, depositato presso il Comune di Bologna con Prot. n. 293874/2021 e prot. n. 346525/2021, dove è emerso che, per le unità immobiliare oggetto della presente, risultano i seguenti titoli edilizi (Allegato 36):

Relativamente alle unità immobiliari ad uso cantine, site al piano interrato e identificate catastalmente con i **subalterni 29, 33**, la cui costruzione risale in epoca antecedente al 01 settembre 1942, in seguito le stesse sono state rappresentate nelle seguenti pratiche

- *Concessione edilizia in Sanatoria*, ai sensi della Legge n. 47/85, P.G. n. 116782/86, P.U.T. n. 25307/IV/87, rilasciata il 16/01/1990, relativa a "modifiche eseguite ai piani interrato, terra, primo, secondo e terzo dell'intero fabbricato sito in Via Santo Stefano n. 164".

Si precisa che l'elaborato grafico allegato al Condono sopra menzionato, al piano interrato, riporta interventi eseguiti su altre cantine, riportando lo stato di fatto delle unità immobiliari oggetto della presente.

Relativamente all'unità immobiliare ad uso uffici, sita al piano secondo e terzo e identificata catastalmente con il subalterno 32, la cui costruzione risale in epoca antecedente al 01 settembre 1967, in seguito la stessa è stata interessata dalle seguenti pratiche:

- *Licenza di Costruzione*, P.G. n. 50479/74, P.U.T. n. 11816/V/74, rilasciata il 23/05/1975, relativa a "varianti interne al primo e secondo piano in un fabbricato sito in Via Santo Stefano n.164".

- *Concessione Edilizia in Sanatoria*, ai sensi della Legge n. 47/85, P.G. n.116782/86, P.U.T. n. 25307/IV/87, rilasciata il 16/01/1990, relativa a



"modifiche eseguite ai piani interrato, terra, primo, secondo e terzo dell'intero fabbricato sito in Via Santo Stefano n. 164";

- *Comunicazione di Inizio Lavori*, ai sensi dell'art. 7, comma 4, L.R. 15/2013, P.G. n. 2015/80065, relativa a "opere di manutenzione ordinaria e straordinaria riguardanti le finiture, gli arredi fissi e le partizioni interne dei locali igienici, sanatoria a mezzo dell'art. 100 comma 6 di interventi che non hanno comportato aumento di superficie utile, aumento di volume e nuova costruzione;

- *Comunicazione di Inizio Lavori*, ai sensi dell'art. 7, comma 4, L.R. 15/2013, P.G. n. 2015/195574, relativa a "opere relative a nuova partizione interne e applicazione art. 100 del RUE per opere relative a partizioni interne esistenti";

- *Comunicazione di Inizio Lavori*, ai sensi dell'art. 7, comma 4, L.R. 15/2013, P.G. n. 2015/220346, relativa a "Variante alla CIL PG N.195574/2015 del 25/06/2015 per opere relative a partizioni interne e realizzazione di collegamento funzionale, senza modifica di destinazione d'uso, tra unità a piano terzo interno 5 e unità piano secondo interno 4".

- **Conformità edilizia.**

In relazione all'immobile, risulta rilasciata Autorizzazione di Abitabilità in data 03/03/1976, Prot. n. 49232, in riferimento alla Licenza in data 23/05/1975, P.G. n. 50479/74.

Inoltre, con P.G. n. 122659/2015, veniva depositato la Richiesta di Certificato di Conformità edilizia e Agibilità (ai sensi dell'art. 23 L.R. 15/2013) in seguito alla conclusione dei lavori di cui alla C.I.L. O.G. n. 366489/2014 e C.I.L. P.G. n. 80065/2015

- **Conformità catastale**

Relativamente agli immobili oggetto della presente relazione, nello stato di



fatto accertato dallo scrivente sulla base delle valutazioni visive e dimensionali in sede di sopralluogo, si evidenzia che:

Subalterni 29, 33

Le unità immobiliari ad uso cantine, identificate con i subalterni 29 e 33, sono corrispondenti a quanto riportato nell'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria, ai sensi della Legge n. 47/85, P.G. n. 116782/86, P.U.T. n. 25307/IV/87, rilasciata il 16/01/1990.

Subalterno 32

L'unità immobiliare, ad uso uffici, identificata con il subalterno 32, è corrispondente a quanto rappresentato nelle seguenti pratiche edilizie:

- Comunicazione di Inizio Lavori, ai sensi dell'art. 7, comma 4, L.R. 15/2013, P.G. n. 2015/220346, relativa a "Variante alla CIL PG N. 195574/2015 del 25/06/2015 per opere relative a partizione interne e realizzazione di collegamento funzionale, senza modifica di destinazioni d'uso, tra unità a piano terzo interno 5 e unità secondo interno 4".
- Comunicazione di Inizio Lavori, ai sensi dell'art. 7, comma 4, L.R. 15/2013, P.G. n. 2014/366489, relativa a "opere di manutenzione ordinaria e straordinaria riguardanti le finiture, gli arredi fissi e le partizioni interne dei locali igienici".
- Comunicazione di Inizio Lavori, ai sensi dell'art. 7, comma 4, L.R. 15/2013, P.G. n. 2015/80065, relativa a "opere di manutenzione ordinaria e straordinaria riguardanti le finiture, gli arredi fissi e le partizioni interne dei locali igienici, sanatoria a mezzo dell'art. 100 comma 6 di interventi che non hanno comportato aumenti di superficie utile, aumento di volume e nuova costruzione;

Si riscontrano, all'interno dell'unità immobiliare, alcune difformità grafiche e di rappresentazione delle opere, rientrati nel concetto di tolleranza

costruttiva ed esecutiva, di cui all'art. 19 bis** L.R. 23/2004.

Le differenze si riferiscono alla posizione di alcune porte interne, leggere traslazioni di alcuni divisori interni, la mancata rappresentazione di elementi non strutturali, quali canne fumarie e cavedi.

- Certificazione APE

A seguito dell'incarico ricevuto si è proceduto alla produzione di certificato energetico per l'unità immobiliare in oggetto ad uso ufficio: risultata registrata l'Attestazione di Prestazione Energetica n° 03250-238063-2021 dal quale risulta rientrante in classe energetica "B" (Allegato 38)

- Superficie immobile

La superficie delle porzioni immobiliari è stata desunta dall'ultimo elaborato grafico depositato in Comune di Bologna e dai rilievi eseguiti in loco.

DESCRIZIONE E PIANO	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE
SUBALTERNO 29 (Magazzini e locali di deposito)			
Cantina	13,80	25%	3,45
		TOTALE PARZIALE	3,45
SUBALTERNO 32 (Uffici e studi privati)			
Zona uffici piano secondo	325,00	100%	325,00
Zona uffici piano terzo	93,00	100%	93,00
		TOTALE PARZIALE	418,00
SUBALTERNO 33 (Magazzini e locali di deposito)			
Cantina	45,00	50%	22,50
		TOTALE PARZIALE	22,50
		TOTALE	443,95



-Scelta del criterio di stima e valutazione.

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato, per comparazione con beni simili, situati nella zona in oggetto o in medesimo segmento immobiliare.

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida ed agli standard internazionali di valutazione con il metodo del confronto di mercato.

Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale, per l'unità (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI).

-Fonti delle informazioni utilizzate

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso agenzie immobiliari, considerando edifici di simile caratteristica e nelle zone limitrofe all'immobile preso in oggetto.

Comparativi sul mercato immobiliare (IVS)

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Ufficio in Via Cartoleria, riscaldamento autonomo, impianto di climatizzazione, ampia cantina/archivio al piano seminterrato, classe energetica G	155,00	€ 400.000,00	2.581 €/mq
Ufficio in Via Castiglione, piano terra, ingresso indipendente, riscaldamento autonomo, aria condizionata,	60,00	€ 220.000,00	3.667 €/mq
Ufficio in Via Orfeo, piano terra, riscaldamento a pavimento, posto auto	95,00	€ 320.000,00	3.368 €/mq
		Valore medio	3.205 €/mq



[REDACTED]

Oltre i proporzionali diritti condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C. sulle parti comuni interne ed esterne condominiali.

-Confini

Il subalterno 30 confina con restante proprietà del sig. [REDACTED] (sub. 32); con parti comuni condominiali; salvo altri.

Il subalterno 31 confina con la proprietà del sig. [REDACTED] (sub. 20); con parti comuni; salvo altri.

Il subalterno 34 confina con la proprietà dei signori [REDACTED] (sub. 18); con restante proprietà del sig. [REDACTED] (sub. 29); con parti comuni condominiali; salvo altri.

-Provenienza.

-Con atto di donazione del Notaio Dott.ssa Anna Lupi del 27/12/1991 Rep. n° 6785 la sig.ra [REDACTED] per sé riservando l'usufrutto vitalizio, donava al figlio [REDACTED] che accettava, la nuda proprietà le porzioni immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al Foglio 205 Particella 141 subalterni 13, 14 e 15.

Trascritto a Bologna il 22/01/1992 Art. 3.819 (Allegato 24).

NB: con variazione catastale del 01/10/1986 in atti dal 24/11/1980 n° 8603/24585 avente come causale divisione, fusione e ampliamento il subalterno 13 veniva soppresso originando il subalterno 21; con variazione catastale del 14/10/2018 protocollo n° BO0134397 in atti dal 15/10/2018 avente come causale frazionamento e fusione i subalterni 14, 15 venivano soppresso originando il subalterno 28. Con la medesima variazione

catastale i subalterni 21 e 28 venivano soppressi originando gli attuali subalterni 29, 30, 31, 32, 33 e 34.

-Storia ventennale della proprietà

-Con atto di divisione del Dott. Massimo Gisolfi di Napoli del 30/06/1987 i signori [REDACTED] procedevano alla divisione degli immobili ricaduti nella Successione del padre [REDACTED] In dettagli alla sig.ra [REDACTED] veniva assegnata l'intera proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al Foglio 98 Particella 141 sub.ni 13, 14 e 15.

Trascritto a Bologna il 01/08/1987 Art. 15.554 (Allegato 25)

-Con atto di accettazione tacita da parte dei signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] deceduto in Roma il 11/12/1967 i signori medesimi divenivano proprietari, fra gli altri beni della casa di civile abitazione censita al CEU del Comune di Bologna Particella 141.

Trascritta a Bologna il 06/06/1975 Art. 6591 variata il 24/12/2020 (Allegato 26).

-Accertamenti pregiudizievoli a carico del sig. [REDACTED]

[REDACTED] e per immobile

Presso l'Agenzia delle Entrate di Bologna-Sezione Pubblicità Immobiliare è stata eseguita ispezione ipotecaria a nome del sig. [REDACTED]

[REDACTED] e per immobile (Allegato 27) e per immobile (All.to 28),

accertando le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni contro

-Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio del 04/05/2021 Rep. n° 7/2021 a favore della Massa dei Creditori della Liquidazione del Patrimonio di [REDACTED] ex art. 14 Ter L. 3-2012 a



contro il sig. [REDACTED] dal quale risultano, fra gli altri l'intera proprietà delle porzioni immobiliari identificate al catasto Fabbricato del Comune di Bologna, al Foglio 205 Particella 141 subalterno 29 (cat. C/2); subalterno 30 (cat. A/2); subalterno 31 (cat. C/2); categoria 32 (cat. A/10); subalterno 33 (cat. C/2); subalterno 34 (cat. C/2);

Trascritto a Bologna il 18/05/2021 Art. 18.349 (Allegato 2).

Iscrizioni contro

-Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 30/10/2013 Rep. n° 130636/19324 dell'importo totale di €. 4.800.000,00 a fronte di un capitale di €. 2.400.000,00 a favore della Romagna Est Banca di Credito Cooperativo-Società Cooperativa con sede a Savignano sul Rubicone contro il sig. [REDACTED]

gravante l'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Savignano sul Rubicone al Foglio 205 Particella 141 subalterno 14 (oggi parte del sub. 30 e del sub. 34)

Iscritta a Bologna il 07/11/2013 Art. 5.788 (Allegato 28)

-Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 30/10/2013 Rep. n° 130635/19323 dell'importo totale di €. 4.500.000,00 a fronte di un capitale di €. 3.000.000,00 a favore della Romagna Est Banca di Credito Cooperativo-Società Cooperativa con sede a Savignano sul Rubicone contro il sig. [REDACTED]

gravante l'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Savignano sul Rubicone al Foglio 205 Particella 141 subalterno 14 (oggi parte del sub. 30 e del sub. 34)

Iscritta a Bologna il 06/11/2013 Art. 5.768 (Allegato 29)

-Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 30/10/2013 Rep. n° 130637/19325 dell'importo totale di €.



4.200.000,00 a fronte di un capitale di € 2.100.000,00 a favore della Romagna Est Banca di Credito Cooperativo-Società Cooperativa con sede a Savignano sul Rubicone contro il sig. [REDACTED] gravante l'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Savignano sul Rubicone al Foglio 205 Particella 141 subalterno 14 (oggi parte del sub. 30 e del sub. 34)

Iscritta a Bologna il 07/11/2013 Art. 5.802 (Allegato 30)

-Accertamenti pregiudizievoli a carico dei precedenti proprietari nel ventennio.

Presso l'Agenzia delle Entrate di Bologna-Sezione Pubblicità Immobiliare è stata eseguita ispezione ipotecaria a nome della precedente proprietaria dei beni nel ventennio [REDACTED]

[REDACTED] (Allegato 34), accertando un'ipoteca, de in dettaglio:

-Ipoteca in rinnovazione concessione a garanzia di atto condizionato del 14/05/1975 Rep. n° 1308/733 dell'importo totale di Lire 120.000.000 a fronte di un capitale di Lire 80.000.000 a favore dell'Istituto Italiano di Credito Fondiario s.p.a. con sede a Roma contro [REDACTED]

[REDACTED] gravante l'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al Foglio 98 Particella 141 subalterni 4 e 5.

Iscritta a Bologna il 14/04/1995 Art. 2222 (Allegato 35)

NB: tale ipoteca è in rinnovazione di quella del 1975 Art. 962.

-Descrizione della zona.

La proprietà immobiliare è ubicata in Bologna, all'interno di un complesso immobiliare in via Santo Stefano, in centro storico a Bologna.





La zona è facilmente raggiungibile sia con mezzi privati sia con mezzi pubblici ed è servita di tutti i servizi di primaria e secondaria necessità.

-Descrizione generale dell'immobile,



L'immobile oggetto di stima è di proprietà del dott. [REDACTED] [REDACTED] al 1000/1000 ed è censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del Comune di Bologna.

Il fabbricato oggetto di stima è all'interno di un elegante edificio storico del XVIII secolo, ristrutturato nel 2011 composto di un piano terra e tre piani superiori oltre ad un seminterrato.

-Descrizione dettagliata della porzione immobiliare

La facciata del palazzo segue l'andamento obliquo del tratto di via Santo Stefano su cui affaccia. Il portico, leggermente rialzato sul piano stradale, è formato da quattro arcate di colonne con capitelli tuscanico; è coperto da volte a vela, separate da sotto-archi. Il portone d'ingresso centinato e le finestre sotto il portico sono privi di ornamenti con inferiate di ferro battuto lavorato. La parte superiore del prospetto si erige al di sopra di una fascia che comprende le finestre portati le persiane del piano ammezzato e superiore, poste tra due cornici marcapiano. Al terzo piano vi sono 4 finestre con le relative persiane più basse rispetto alle sotto stanti del primo e secondo piano.

La facciata termina con cornicione e sovrastante grondaia.

SUB. 31 e SUB. 34



Al piano interrato si presentano le cantine con accesso tramite scale all'interno dell'edificio, nella parte comune del condominio.

SUB. 30

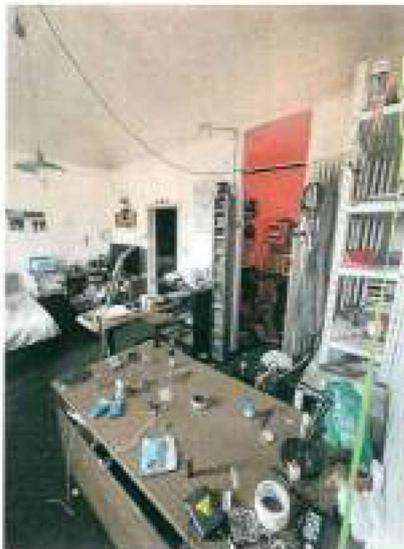
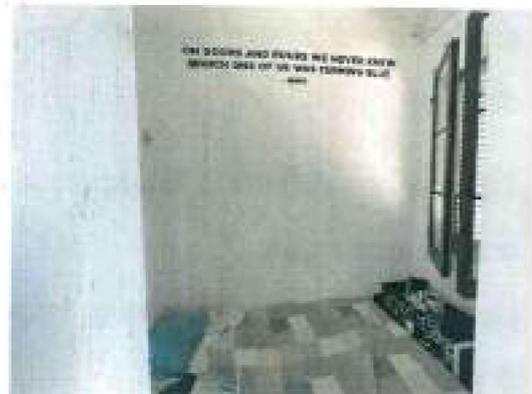
L'appartamento è dato in locazione a studenti con regolare contratto di locazione ad uso abitativo con decorrenza dal 31/07/2018 al 30/07/2024, canone annuo pari ad euro 18.000,00 (canone di locazione mensile pari ad euro 1.500,00).

L'immobile si presenta in uno stato conservativo sufficiente ma con rifiniture antiche ed arredi scadenti con opere murarie imbrattate da scritte e disegni.

Tuttavia non si notano deturpazioni alle opere murarie e/o ai vari impianti di acqua, luce e gas.

Le strutture murarie sembrano buone ma necessiterebbero di un intervento di manutenzione ordinaria.





-Accertamenti ai sensi della Legge 47/85 e successive modifiche

L'accertamento dei precedenti edilizi è stato delegato il Geom. Vecchi
Davide



"E' stato eseguito accesso agli atti, depositato presso il Comune di Bologna con Prot. n. 293874/2021 e prot. n. 346525/2021, dove è emerso che, per le unità immobiliare oggetto della presente, risultano i seguenti titoli edilizi (Allegato 36):

Relativamente alle unità immobiliari ad uso cantine, site al piano interrato e identificate catastalmente con i **subalterni 31, 34**, la cui costruzione risale in epoca antecedente al 01 settembre 1942, in seguito le stesse sono state rappresentate nelle seguenti pratiche

- *Concessione edilizia in Sanatoria*, ai sensi della Legge n. 47/85, P.G. n. 116782/86, P.U.T. n. 25307/IV/87, rilasciata il 16/01/1990, relativa a "modifiche eseguite ai piani interrato, terra, primo, secondo e terzo dell'intero fabbricato sito in Via Santo Stefano n. 164".

Si precisa che l'elaborato grafico allegato al Condono sopra menzionato, al piano interrato, riporta interventi eseguiti su altre cantine, riportando lo stato di fatto delle unità immobiliari oggetto della presente.

Relativamente all'unità immobiliare ad uso abitativo, sita al piano terzo e identificata catastalmente con il subalterno 30, la cui costruzione risale in epoca antecedente al 01 settembre 1967, in seguito la stessa è stata interessata dalle seguenti pratiche:

- *Nulla Osta* P.G. n. 30251/75, P.U.T. n. 7486/v/75, rilasciato il 30/10/1975, relativo alla "sistemazione interna dei locali al terzo piano del fabbricato sito in Via Santo Stefano n.164";

- *Concessione edilizia in Sanatoria*, ai sensi della Legge n. 47/85, P.G. n. 116782/86, P.U.T. n. 25307/IV/87, rilasciata il 16/01/1990, relativa a "modifiche eseguite ai piani interrato, terra, primo, secondo e terzo dell'intero fabbricato sito in Via Santo Stefano n.164";

- *Comunicazione di Inizio Lavori e Asseverazione per opere interne alle*



costruzioni (art. 26, legge 28 febbraio 1985 n.4), P.G. n. 36624 del 10/05/1990, P.U.T. n. 7531 del 16/05/1990, relativa a "interventi di ristrutturazione interna dei locali siti in Via Santo Stefano n. 164, piano terzo";

- Conformità edilizia.

In relazione agli immobili, risulta rilasciata Autorizzazione di Abitabilità in data 03/03/1976, Prot. n. 49232, in riferimento alla Licenza in data 23/05/1975, P.G. n. 50479/74.

Inoltre, con P.G. n. 122659/2015, veniva depositato la Richiesta di Certificato di Conformità edilizia e Agibilità (ai sensi dell'atr. 23 L.R. 15/2013) in seguito alla conclusione dei lavori di cui alla C.I.L. O.G. n. 366489/2014 e C.I.L. P.G. n. 80065/2015

- Conformità catastale

Relativamente agli immobili oggetto della presente relazione, nello stato di fatto accertato dallo scrivente sulla base delle valutazioni visive e dimensionali in sede di sopralluogo, si evidenzia che:

Subalterni 31, 34

Le unità immobiliari ad uso cantine, identificate con subalterni 31 e 34, sono corrispondenti a quanto riportato nell'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria, ai sensi della Legge n. 47/85, P.G. n. 116782/86, P.U.T. n. 25307/IV/87, rilasciata il 16/01/1990.

Subalterno 30

L'unità immobiliare ad uso abitativo, identificata con il subalterno 30, non è corrispondente a quanto rappresentato nell'ultimo titolo abilitativo, ovvero Comunicazione di Inizio Lavori e Asseverazione per opere interne alle costruzioni (art. 26, legge 28 febbraio 1985 n.47), P.G. n. 36624 del



10/05/1990, P.U.T. n. 7531 del 16/05/1990.

Rispetto all'ultimo titolo, si evidenziano alcune modeste difformità alle tramezzature interne, allo stato attuale regolarizzabili con apposito titolo in sanatoria, in alternativa ai sensi dell'atr. 100* del R.U.E. del Comune di Bologna, con contestuale esecuzione delle opere edilizie.

- Certificazione APE

A seguito dell'incarico ricevuto si è proceduto alla produzione di certificato energetico per l'unità immobiliare in oggetto ad uso abitativo:

-per l'appartamento (sub. 30) risultata registrata l'Attestazione di Prestazione Energetica n° 03250-237158-2021 dal quale risulta rientrante in classe energetica "G" (Allegato 37).

- Superficie immobile

La superficie delle porzioni immobiliari è stata desunta dall'ultimo elaborato grafico depositato in Comune di Bologna e dai rilievi eseguiti in loco.

DESCRIZIONE E PIANO	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE
SUBALTERNO 30 (Abitazione di tipo civile)			
Zona residenziale piano secondo	234,12	100%	234,12
		TOTALE PARZIALE	234,12
SUBALTERNO 31 (Magazzini e locali di deposito)			
Cantina	18,40	50%	9,20
		TOTALE PARZIALE	9,20
SUBALTERNO 34 (Magazzini e locali di deposito)			
Cantina	13	50%	6,50
		TOTALE PARZIALE	6,50



DESCRIZIONE E PIANO	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUP. COMMERCIALE
		TOTALE	249,82

-Scelta del criterio di stima e valutazione.

Il criterio di stima adottato è quello della ricerca del più probabile valore di mercato, per comparazione con beni simili, situati nella zona in oggetto o in medesimo segmento immobiliare.

Si è ritenuto di eseguire una stima con il metodo di confronto del mercato, MONOPARAMETRICO in conformità alle linee guida ed agli standard internazionali di valutazione con il metodo del confronto di mercato.

Il parametro di riferimento è quello del MQ commerciale, per l'unità (calcolato applicando i rapporti mercantili di riduzione delle superfici secondarie, consueti ed in uso nelle transazioni immobiliari locali e conformi ai parametri IVS ed EVS, nonché alle linee guida ABI).

-Fonti delle informazioni utilizzate

Le informazioni utilizzate sono state reperite sostanzialmente presso agenzie immobiliari, considerando edifici di simile caratteristica e nelle zone limitrofe all'immobile preso in oggetto.

Comparativi sul mercato immobiliare (IVS)

DESCRIZIONE	SUP COMMERCIALE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Appartamento trilocale in via Santo Stefano, riscaldamento autonomo, ultimo piano, certificazione energetica F, ripostiglio e cantina - Agenzia Immobiliare "Bologna Centro Srl"	70,00	€ 290.000,00	4.143 €/mq
Appartamento in Via Santo Stefano al piano primo, ristrutturato, terrazzo abitabile, cantina - Agenzia Immobiliare "Casa Bona Omnia"	115,00	€ 500.000,00	4.348 €/mq



Appartamento in Via Santo Stefano, piano primo, ristrutturato negli anni '90, riscaldamento autonomo – Agenzia Immobiliare "Casa Bona Omnia"	150,00	€ 550.000,00	3.667 €/mq
		Valore medio	4.053 €/mq

Quindi considerando come valore medio di 4.056,00 €/m² (calcolato dalla media degli immobili in vendita in zona), avremo:

Valore sub. 30 = Mq. 234,12 * 4.053,00 €/m²* € 948.888,36

A tale valore si intende decurtare i lavori di manutenzione straordinaria quantificato forfettariamente nel 20%, pari a - € 189.777,67

Valore dell'app.to alle condizioni accertate € 759.110,69

(valore comprensivo dell'incidenza delle parti comuni condominiali)

Valore sub. 31 = Mq. 9,20 * 4.053,00 €/m²* € 37.287,60

A tale valore si intende decurtare i lavori di manutenzione straordinaria quantificato forfettariamente nel 20%, pari a - € 7.457,52

Valore dell'app.to alle condizioni accertate € 29.830,08

(valore comprensivo dell'incidenza delle parti comuni condominiali)

Valore sub. 34 = Mq. 6,50 * 4.053,00 €/m²* € 26.344,50

A tale valore si intende decurtare i lavori di manutenzione straordinaria quantificato forfettariamente nel 20%, pari a - € 5.268,90

Valore dell'app.to alle condizioni accertate € 21.075,60

(valore comprensivo dell'incidenza delle parti comuni condominiali)

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO € 810.016,37

VALORE ARROTONDATO € 810.000,00

CONCLUSIONI

LOTTO PRIMO, costituito da: **intera proprietà** di un fabbricato colonico ad



uso abitativo sito in Comune di Savignano Sul Rubicone - Via Sogliano n° 135, censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Savignano sul Rubicone, al Foglio 25; Particella 48 subalterni 1, 2 e 3, edificato su area di corte e di sedime identificata al **Catasto Terreni** del Comune di Savignano sul Rubicone al Foglio 25 Particella 48, Ente Urbano di mq. 850; oltre a terreno adiacente di complessivi mq. 12.916 catastali a destinazione agricola censito al **Catasto Terreni** del Comune di Savignano sul Rubicone, al Foglio 25, Particella 44 e 143, il tutto in capo alla ditta catastale: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] proprietario per 1/1.

Valore complessivo del Lotto **€. 75.000,00**

.....

LOTTO SECONDO costituito da: **Usufrutto** di un fabbricato colonico ad uso abitativo con annessi magazzini e locali di deposito ed area cortilizia sita in Savignano sul Rubicone, via Provinciale Gatteo n° 460, censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Savignano sul Rubicone, al **Foglio 12; Particella 59 subalterni 2 e 3; Particelle 60 subalterni 1 e 2**, il tutto edificato su terreno di pertinenza e di sedime identificato al **Catasto Terreni** del Comune di Savignano sul Rubicone, al **Foglio 12 Particella 59**, Ente Urbano di mq. 266 e **Particella 60**, Ente Urbano di mq. 3.813; in capo alla

[REDACTED]



Valore complessivo dell'usufrutto del Lotto €. 44.000,00

.....

LOTTO TERZO, costituito da: Intera proprietà di porzioni immobiliari urbane facenti parte di un fabbricato condominiale sito in Comune di Bologna, via Santo Stefano n° 164, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna, al Foglio **205**, Particella **141** subaltemi 29, 32 e 33, in capo alla ditta catastale: [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per 1/1.
Oltre i proporzionali diritti condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C. sulle parti comuni interne ed esterne condominiali.

Valore complessivo del Lotto €. 1.425.000,00

.....

LOTTO QUARTO, costituito da: Intera proprietà di porzioni immobiliari urbane facenti parte di un fabbricato condominiale sito in Comune di Bologna, via Santo Stefano n° 164, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna, al Foglio **205**, Particella **141** subaltemi 30, 31 e 34, in capo alla ditta catastale: [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per 1/1.
Oltre i proporzionali diritti condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C. sulle parti comuni interne ed esterne condominiali.

Valore complessivo del Lotto €. 810.000,00

.....



- Note.

Si espongono alcuni limiti della presenta valutazione, relativi a fattori non direttamente apprezzabili dal tecnico valutatore:

- * non sono state effettuate valutazioni geognostiche sul terreno;
- * nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto specificatamente illustrato nella relazione;
- * Le indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare sono il più possibile rappresentative della situazione di mercato alla data della valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari che verranno scelti ed adottati come riferimento;
- * Per quanto attiene le Normative urbanistiche vigenti e di progetto per gli immobili oggetto di valutazione, si è fatto riferimento alle informazioni e ai documenti agli atti del Comune di Savignano Sul Rubicone e di Bologna.
- * L'esperto non ha nessun interesse verso il bene in questione e quanto descritto risulta dalle verifiche fatte.
- * Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.
- * L'esperto ha redatto la relazione al meglio delle proprie conoscenze.

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto rassegna la presente relazione.

Ravenna li 23 Novembre 2021

Il Perito Estimatore
Dott. Agronomo Roberto Scozzoli



- Allegato 1- Nota di trascrizione N°6709 20/05/2021.
- Allegato 2- Nota di trascrizione N°18.349 del 18/05/2021.
- Allegato 3- Documentazione catastale relativa al Lotto Primo.
- Allegato 4- Nota di trascrizione atto di donazione accettata N°7.299 del 04/08/1995.
- Allegato 5- Nota di trascrizione atto di divisione N°7850 del 14/12/1987.
- Allegato 6- lsp. ipotecaria a nome di Colonna Di Paliano Giovanni su Forlì.
- Allegato 7- Ispezione ipotecaria per immobile Lotto Primo.
- Allegato 8- Nota di iscrizione ipoteca volontaria N°2710 del 07/11/2013 + annotazioni.
- Allegato 9- Nota di iscrizione ipoteca volontaria N°2706 del 07/11/2013 + annotazioni.
- Allegato 10- Nota di iscrizione ipoteca volontaria N°2704 del 07/11/2013 + annotazioni.
- Allegato 11- Ispezione ipotecaria a nome di Spalletti Maria Luisa su Forlì.
- Allegato 12- Ispezione ipotecaria a nome di Spalletti Ludovica su Forlì.
- Allegato 13- Ispezione ipotecaria a nome di Spalletti Venceslao su Forlì.
- Allegato 14- Richiesta accesso atti + risposta Arch. Meluzzi per Lotto Primo
- Allegato 15- Certificazione APE n° 01565-237110-2021 per Lotto Primo.
- Allegato 16- Documentazione catastale relativa al Lotto Secondo
- Allegato 17- Ispezione ipotecaria per immobile Lotto Secondo.
- Allegato 18- Ispezione ipotecaria per immobile Lotto Secondo.
- Allegato 19- Ispezione ipotecaria per immobile Lotto Secondo.
- Allegato 20- Contratto di comodato del 20/03/2009, registrato il 27/04/2009.
- Allegato 21-Richiesta accesso atti + risposta Arch.Meluzzi per Lotto 2°
- Allegato 22- Certificazione APE n° 01565-237080-2021 per Part. 59 sub. 2
- Allegato 23- Documentazione catastale relativa al Lotto Terzo e Quarto



- Allegato 24- Nota di trascrizione atto di donazione N°3.819 del 22/01/1992.
- Allegato 25- Nota di trascrizione atto di divisione N°15.554 del 01/08/1987
- Allegato 26- Isp. ipotecaria a nome di Colonna Di Paliano Giovanni Bologna
- Allegato 27- Ispezione ipotecaria per immobile Lotto Terzo e Quarto
- Allegato 28- Nota di iscrizione ipoteca volontaria N°5788 del 07/11/2013
- Allegato 29- Nota di iscrizione ipoteca volontaria N°5768 del 06/11/2013
- Allegato 30- Nota di iscrizione ipoteca volontaria N°5802 del 07/11/2013
- Allegato 31- Ispezione ipotecaria a nome di Spalletti Maria Luisa
- Allegato 32- Ispezione ipotecaria a nome di Spalletti Venceslao
- Allegato 33- Ispezione ipotecaria a nome di Spalletti Ludovica
- Allegato 34- Isp. ipotecaria a nome di Spalletti Trivelli Giovanni Battista
- Allegato 35- Nota di iscrizione ipoteca in rinnovazione N°2222 del
14/04/1995
- Allegato 36- Doc. comunale relativa alle porzioni imm.ri di cui al Lotto Terzo
e Quarto.
- Allegato 37- Certificato APE per sub. 30 (Lotto Quarto)
- Allegato 38- Certificato APE per sub. 32 (Lotto Terzo)

