

**ARCHITETTO CAPPONI STEFANO**  
Via Belfiore n. 1 – 40123 – BOLOGNA  
Tel. 051 4985247  
E-mail: architetto.capponi@libero.it

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**SEZIONE QUARTA CIVILE E PROCEDURE CONCORDATARIE**

**GIUDICE DELEGATO: Dott.sa Alessandra MIRABELLI**

**LOTTO UNO**

\* \* \*

**FALLIMENTO N. 79/2023: “BRUNO’S SRL in liquidazione”**

Via Sardegna 23  
San Giovanni in Persiceto (BO)  
N.C.E.U.

\* \* \*

Fgl. 28 Map. 54 Sub. 14 (appartamento)  
Fgl. 28 Map. 54 Sub. 15 (produttivo)  
Fgl. 28 Map. 54 Sub. 11 (autorimessa)  
Fgl. 28 Map. 54 Sub. 8 (corte comune)  
Fgl. 28 Map. 54 Sub.9(portico comune)  
Fgl. 28 Map. 54 Sub. 10 (terrazzo comune)

**Curatore Fallimentare: Dr.sa Giorgia PANFILI**

**Perito stimatore: Arch. Stefano CAPPONI**

La Curatrice in oggetto, in forza dei poteri ad essa conferiti dall’art. 129 CCII, nominava perito stimatore immobiliare l’Arch. Capponi Stefano, iscritto all’Albo degli Architetti della Provincia di Bologna al n. 1906, con studio in Bologna Via Belfiore n. 1 e gli conferiva l’incarico di descrivere e stimare i beni immobili di proprietà " **BRUNO’S S.R.L.**", con sede legale in San Giovanni in Persiceto (BO), Codice Fiscale: 00515980373, P. IVA 00512221201.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti ipotecari catastali, aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, aver avuto i necessari contatti con l’ufficio tecnico di San Giovanni in Persiceto (BO) e l’Agenzia del Territorio (Catasto fabbricati), espone quanto segue:

\* \* \*

**PREMESSA**

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in considerazione, specificando:

- **DATI DI PIGNORAMENTO**
- **CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- VINCOLI E ONERI-ESISTENZA DI PARTI COMUNI/SERVITU'
- CONFINI
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONFORMITA' IMPIANTI
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- STIMA DEI BENI

\* \* \*

### CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

#### LOTTO N. 1

*Comune di San Giovanni in Persiceto (BO), frazione San Matteo della Decima, Via Sardegna n. 23 – Piena proprietà di fabbricato cielo terra costituita da opificio di circa mq. 4.210 con annessi uffici al piano terra e primo di circa mq.826; da un appartamento con ingresso indipendente al piano terra/primo di circa mq. 260 (composto da cucina, cucinotto, due soggiorni, tre bagni e sei camere) oltre a due autorimesse/cantina e centrale termica in edificio indipendente di circa mq. 140 e corte di pertinenza esclusiva di circa 5724 mq. catastali.*

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

**N.C.E.U.** del Comune di San Giovanni in Persiceto (BO) beni intestati a:

"BRUNO'S S.R.L." con sede in SAN GIOVANNI IN PERSICETO (BO),

C.F. 00515980373 – proprietà per 1/1

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
28	54	11	Via Sardegna n. 23 piano: T;		C/6	3	71 mq.	290,87
28	54	14	Via Sardegna n. 23 piano: T-1;		A/3	2	12 vani	1.115,55
28	54	15	Via Sardegna n. 23 piano: T-1;		D/1			26.290,00
28	54	8	Via Sardegna n. 23		BCNC			
28	54	9	Via Sardegna n. 23		BCNC			
28	54	10	Via Sardegna n. 23		BCNC			

### VINCOLI E ONERI - ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Sono comprese nella vendita tutte le relative pertinenze, accessioni, comunioni, usi, diritti e servitù sia attive che passive se e queste vi siano e purché abbiano ragione legale di esistere, nonché gli infissi, seminfissi ed ogni impianto con gli oneri e le servitù attive e passive di qualsiasi specie se e come esistono.

### CONFINI

In confine con strada pubblica su due lati, salvo altri.

### PROPRIETÀ

"BRUNO'S S.R.L." con sede in SAN GIOVANNI IN PERSICETO (BO),

C.F. 00515980373 – proprietà per 1/1

### PROVENIENZA DEL BENE

Al ventennio le unità immobiliari in oggetto risultano di proprietà della “BRUNO’S S.P.A.” con sede in San Giovanni in Persiceto, per averle edificate su terreni acquistati in parte con atto di vendita autenticato dal Notaio Vincenzina Lanteri in data 02/05/1973 rep. n. 2591 trascritto a Bologna il 22/05/1973 all’art.10814, in parte con atto di vendita a ministero notaio Vincenzina Lanteri in data 09/07/1983 rep. n. 18519 trascritto a Bologna il 27/07/1983 all’art. 14309. Con verbale ricevuto dal notaio Giuseppe Giorgi il 14/12/2017 rep. n. 92086 trascritto a Bologna il 11/01/2018 all’art. 1055 la società BRUNO’S S.P.A. ha assunto la nuova denominazione BRUNO’S S.R.L. (vedi Relazione notarile allegata)

### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Risultano i seguenti atti pregiudizievoli:

#### TRASCRIZIONI

- **ART. 17198/23023 del 16 maggio 2023, pignoramento immobiliare**

a favore di

contro la sola società BRUNO'S S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, codice fiscale n. 00515980373, indicata erroneamente con sede in Bologna; verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Bologna in data 04/05/2023, n. 4013/2023;

#### ISCRIZIONI

- **ART. 4182/20432 del 30 aprile 2010, ipoteca volontaria a favore di**



- Variante in corso d'opera P.G. 3677/1981 del 23/04/1981 variante alla concessione edilizia n. 6162/1973
- Concessione Edilizia N. 1243/1983 richiesta il 31/01/1983 e rilasciata il 15/07/1983 (ampliamento capannone)
- Concessione Edilizia P.G. 2651/1983 richiesta il 11/03/1983 e rilasciata il 15/07/1983 (ampliamento temporaneo)
- Concessione Edilizia P.G. 2651/1983 richiesta il 24/04/1985 e rilasciata il 07/09/1985 (ampliamento capannone)
- Concessione Edilizia N. 281 P.G. 8727/1986 richiesta il 23/05/1986 e rilasciata il 17/06/1986 (pensilina su prospetto est)
- Sanatoria P.G. 8911/86 richiesta il 31/05/1986 e rilasciata il 26/09/1992
- Concessione edilizia P.G. 12709/1986 richiesta il 01/09/1986 e rilasciata il 12/12/1986 (ampliamento)
- Concessione edilizia P.G. 3769/1987 richiesta il 25/03/1987 e rilasciata il 15/05/1987 (variante in corso d'opera al P.G. 8727/1986)
- Concessione edilizia P.G. 9575/1987 richiesta il 24/07/1987 rilasciata il 19/10/1987 (costruzione centrale termica con autorimessa)
- Concessione edilizia P.G. 127/1988 richiesta il 05/01/1988 rilasciata il 24/06/1988 (variante a P.G. 9575/1987)
- Concessione edilizia P.G. 9937/1988 richiesta il 28/07/1988 rilasciata il 26/10/1988 (ristrutturazione uffici)
- CILA P.G. 2776/1989 del 01/02/1989 (realizzazione di servizi igienici nel capannone)
- Concessione edilizia P.G. 11849/1989 richiesta il 05/08/1989 rilasciata il 07/11/1989 (variante alla P.G. 9937/1988)

- Concessione edilizia N. 91/390 P.G. 10349/1991 richiesta il 31/07/1991

rilasciata il 15/11/1991 (realizzazione di due finestre su lato ovest)

- Autorizzazione n 91/389 P.G. 10350 del 03/12/1991 richiesta il 31/07/1991 (sanatoria per aumento di volume e varianti interne)

- Concessione edilizia N. 91/513 P.G. 14173 richiesta il 23/10/1991 rilasciata il 13/03/1992 (ampliamento)

- Concessione edilizia N. 91/549 P.G. 15205 del 13/03/1992 (ampliamento con varianti interne NON REALIZZATO ma non risulta rinuncia alla pratica)

- Abitabilità P.G. 173/1992 rilasciata il 26/09/1992 in seguito alla sanatoria P.G. 8911/86

- CILA P.G. 8555/1992 del 26/05/1992 (ristrutturazione interna uffici primo piano)

- Concessione edilizia N.93/363 P.G. richiesta il 23/06/1993 rilasciata il 24/09/1993 (modifiche esterne)

- CILA P.G. 27351/1997 del 27/11/1997 (installazione montacarichi uso appartamento)

- DIA P.G. 36702/2002 del 22/10/2002 (pavimentazione esterna lato sud)

- DIA P.G. 33303/2005 del 07/07/2005 (incapsulamento amianto)

- CIL P.G. 45187/2013 del 03/10/2013 (consolidamento statico)

Dal confronto fra lo stato licenziato e lo stato di fatto rilevato, si sono riscontrate piccole differenze nella distribuzione interna dell'appartamento al primo piano e degli uffici. Anche all'interno del capannone risultano alcune modifiche non autorizzate relative a spostamento di divisori/pareti in arredo delimitanti spazi ad uso archivio ed al posizionamento di alcune porte interne.

In appoggio al fronte meridionale è stata realizzata una grande struttura

metallica movimentabile su binari, che regge teli di pvc per coprire (tipo

tenda) un planicito in cls, di circa 700 mq. Per tale struttura non si è rinvenuta

alcuna autorizzazione e non risulta accatastata: risulta solo una pratica (DIA

P.G. 36702/2002 del 22/10/2002) che autorizza la realizzazione di una

pavimentazione in calcestruzzo nell'area su cui poggia la struttura in esame.

Nell'area cortiliva, sul lato est, sono presenti due piccole strutture semi

fatiscenti in lamiera che si ritengono abusive.

Antistante l'ingresso principale esiste un piccolo edificio in muratura con

copertura piana adibito parte a centrale termica e parte ad autorimessa/cantina

che risulta conforme, sia urbanisticamente che catastalmente.

L'area cortiliva è asfaltata e recintata.

Per le difformità rilevate sarà possibile procedere alla regolarizzazione

mediante la predisposizione di pratica edilizia a sanatoria. Il costo della

regolarizzazione in questo caso è quantificato all'attualità in circa € 1.000,00

per oblazione oltre ai diritti di segreteria e le spese tecniche. In sede della stima

si è tenuto conto dell'onere per il ripristino della conformità edilizia.

L'aggiudicatario dovrà farsi carico degli oneri e delle spese per il ripristino

della legittimità, (pratica edilizia a sanatoria, abitabilità e nuovo

accatastamento) sollevando ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile gli organi

della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo. In sede di stima

si è tenuto conto dell'onere per la sopracitata richiesta.

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Attualmente il compendio immobiliare è nella disponibilità della procedura

fallimentare salvo una porzione di circa 3000 mq di capannone (compresa la

parte , identificata come “tunnel rimovibile” ed esclusa la porzione

attualmente occupata dai telai tessili -

*Vista l'imminente scadenza, ai fini della presente stima il bene verrà considerato libero al decreto di trasferimento.*

#### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Il bene oggetto di stima è inserito nella zona artigianale/produttiva posta alla periferia sud del centro abitato di San Matteo della Decima, frazione a circa 7 chilometri dal Comune di San Giovanni in Persiceto (BO). La zona è ben servita da viabilità, mezzi pubblici e servizi ma non vicinissima alle vie di grande comunicazione (autostrada).

Il lotto, posto in angolo fra le vie Sardegna ed Elba, presenta un'area cortiliva in parte asfaltata ed in parte a verde/ghiaia, completamente recintata e con ingressi carrabili chiusi da cancelli scorrevoli in metallo. Nella parte di corte prospiciente via Sardegna sono presenti due piccole strutture in lamiera, che si ritengono abusive.

I beni oggetto di stima sono stati edificati in data successiva al 1° settembre 1967 e sono composti da quattro porzioni - a un solo piano fuori terra - di capannoni con struttura in cemento armato e tetto a shed, oltre a una porzione mobile in appoggio al lato sud, e una porzione a due piani fuori terra dedicata a uffici e appartamento, con struttura a pilastri in cemento armato, tetto piano

non calpestabile, il tutto esternamente intonacato e tinteggiato. I fronti nord e

est sono porticati. L'edificio si presenta esternamente ed internamente in

sufficiente stato manutentivo.

CAPANNONE: è composto, come detto, da quattro settori, di cui quello

all'estremo sud è il più ampio, avendo una larghezza di 24 metri, mentre gli

altri tre hanno ciascuno una larghezza di circa 19,5 metri, mentre la lunghezza

di 50 metri è costante per tutti i settori; ogni settore è fornito di doppio accesso

carrabile, uno sotto il portico, uno sul lato opposto, oltre a finestre, la luce

libera sotto trave è di 4,5 metri, l'altezza massima e la minima allo shed sono

rispettivamente di 7,10 e 5,25 metri. L'intera struttura è stata oggetto di

rinforzo ai sensi della recente normativa antisismica. La proprietà mi informa

che sono state incapsulate alcune porzioni delle lastre di eternit presente in

copertura, (pratica edilizia P.G. 33303/2005) anche se restano alcune porzioni

di tetto da bonificare (nel secondo capannone partendo dagli uffici) per circa

mq. 5/600 mq..

In aderenza al settore più meridionale è stata realizzata una struttura mobile in

metallo con tamponamenti in teli di pvc con altezza libera sottotrave di 5,20

metri, pavimentata in cemento, coperta da teli in pvc su struttura metallica,

dotata di solo impianto di illuminazione. Di questa struttura è stata rintracciata

solo la pratica inerente la pavimentazione.

Nel settore di capannone più meridionale, al di sopra del blocco servizi, è

presente un soppalco con impianto di aria compressa: il pavimento del

soppalco è a 3,25 metri dal pavimento del capannone, mentre la luce libera

soprastante è di 2,12 metri sottotrave, altezza massima allo shed 2,30 metri.

All'interno delle varie porzioni di capannone, sono presenti alcune strutture in

arredo che delimitano spazi ufficio (non riportate né nelle pratiche comunali

né nelle planimetrie catastali ) e, in due porzioni, sono presenti servizi igienici.

Le pavimentazioni sono in cemento carrabile per le due porzioni centrali, mentre quella a sud e quella a nord sono pavimentate con piastrelle in gres.

UFFICI AL PIANO TERRA: L'ingresso principale è sul lato nord e conduce a un ampio disimpegno che distribuisce la scala per l'accesso agli uffici del piano primo oltre che quelli del pianoterreno. Esiste un secondo accesso sul fronte est che permette l'accesso diretto alla zona spogliatoi.

La zona ovest, dove sono posti gli uffici di rappresentanza, è pavimentata con piastrelle di ceramica bianca, le pareti sono tinteggiate, ed i servizi igienici sono piastrellati in grigio e dotati di wc, bidet e lavabi in ceramica. Alcuni solai sono controsoffittati con doghe in lamelle di pvc anche per contenere l'impianto di riscaldamento. Alcuni locali risultano climatizzati. In alcune stanze sono presenti piccole tracce di umidità. Le finestre sono in pvc - con vetro camera e provviste di avvolgibili in plastica. Le porte sono in legno tamburato. Le pareti divisorie interne sono in muratura/laterizio, intonacate e tinteggiate. In questa zona è presente il vano tecnico che ospita la caldaia a servizio dell'appartamento al piano superiore.

La zona est, dove sono presenti gli uffici di amministrazione, è pavimentata con piastrelle in gres rosso, gli ambienti sono separati da pareti attrezzate e da pareti leggere in metallo e pvc, altezza interna 3,50 metri. La zona degli spogliatoi e della mensa è pavimentata in piastrelle di ceramica, le pareti divisorie interne sono in muratura/laterizio, intonacate e tinteggiate, nei servizi le pareti sono piastrellate. Nella mensa è presente un servizio igienico con turca, disimpegnato da un vano fornito di lavello. Nei ripostigli sono

presenti lavelli e turche.

UFFICI AL PIANO PRIMO: agli uffici al piano primo si accede tramite scala con ingresso sull'atrio del piano terra e da ascensore con accesso dal capannone. Il blocco uffici è suddiviso in più vani delimitati da strutture in arredo non indicati nelle pratiche edilizie e nella planimetria catastale. I pavimenti sono in piastrelle di gres bianche, l'altezza interna è di m. 3,40. Le finestre sono in pvc - con vetro camera e provviste di avvolgibili in plastica. Sono presenti ventilconvettori per l'impianto di riscaldamento.

ABITAZIONE AL PIANO PRIMO All'abitazione si accede con ingresso indipendente posto sul fronte nord dell'edificio, tramite scala o montacarichi.

L'unità comprende i seguenti vani:

- Ingresso
- Ampio soggiorno
- Camera con bagno privato
- Soggiorno
- Sala da pranzo
- Cucina
- Corridoio
- Cinque camere
- Due bagni dotati di wc, bidet, lavandino e doccia

I locali sono pavimentati in piastrelle di ceramica in cucina e nei bagni, in marmo nel corridoio e nel soggiorno, mentre nelle camere è presente un parquet. I bagni e la cucina hanno rivestimenti in ceramica. I locali hanno un'altezza interna di circa mt. 3,43 salvo una porzione di soggiorno controsoffittata a m. 2,80. Le finestre sono in metallo - con vetro camera

semplice e provviste di avvolgibili in plastica. Le porte sono in legno

tamburato. Le pareti divisorie interne sono in muratura/laterizio, intonacate e

tinteggiate.

Il riscaldamento e produzione di acqua calda sono autonomi con termosifoni

in alluminio ed è presente un impianto di condizionamento. Le finiture e lo

stato di manutenzione sono sufficienti

AUTORIMESSA E CANTINA: In un piccolo edificio separato, sono presenti

una ampia autorimessa con doppio accesso, una piccola cantina e un locale

centrale termica a servizio del capannone. L'altezza interna è 3,00 metri, le

pareti sono in murature e tinteggiate, il pavimento è in piastrelle di gres.

#### **CONFORMITA' IMPIANTI**

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti,

pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 dichiara di

rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità sui restanti 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 esecutiva da ogni responsabilità al

riguardo.

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'Attestato di Prestazione Energetica per l'appartamento è stato registrato in

data 22/02/2024, codice identificativo n. 07639-535392-2024, numero di

accreditamento 07639, valevole sino al giorno 22/02/2034, in cui si attesta che

l'immobile è posto in Classe Energetica G.

Per l'opificio risulta Attestato di Prestazione Energetica registrato in data

21/03/2023, codice identificativo n. 02421-418821-2023, numero di

accreditamento 02421, valevole sino al giorno 21/03/2033, in cui si attesta che

l'immobile è posto in Classe Energetica D.

### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

La consistenza commerciale è stata determinata con metodo abitudinario, computando l'intero spessore dei muri interni ed esterni di pertinenza e per metà lo spessore di confine con altre unità o parti comuni.

Con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle norme censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione all'art. 3 commi 154-155 della legge 23 dicembre 1996 n. 662" ed in particolare l'Allegato "C": Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R,P.T), la superficie commerciale è stata determinata computando:

- Per intero la superficie dell'immobile, pari alla somma delle superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali con spessore massimo fino a cm. 50
- Per il 50% della superficie dei vani principali collocati al piano ultimo (attico) aventi altezza utile da ml. 1,50 a ml. 2,02 e comunicanti con i vani di cui al punto precedente
- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre proprietà e/o unità immobiliari se esistenti
- Per il 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali cantine, soffitte e simili qualora comunicanti con i vani di cui al punto precedente:

- Per il 25% per la superficie degli accessori indiretti non comunicanti con i locali principali

- Per il 30% fino a mq. 25 e 10% per la quota eccedente per le superfici dei balconi, terrazzi e simili, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali

- Per il 15% fino a 25 mq. e 5 % per la quota eccedente qualora le superfici dei balconi, terrazze e simili, non siano comunicanti coi vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili

- La superficie dei locali principali ed accessori, ovvero le porzioni di superficie aventi altezza utile inferiore a ml. 1,50, non è computata.

- La superficie della particella di terreno è stata ricavata da precedente edilizio e graficamente dalla mappa catastale

Le superfici commerciali ragguagliate /catastali dei beni in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, sono:

Piena proprietà

Capannone	circa mq. 4210,00
Uffici	circa mq. 826,00
Appartamento	circa mq. 260,00
autorimessa + cantina + C.T.	circa mq. 140,00
Corte esclusiva	circa mq. 5724,00

**STIMA DEL BENE**

***Criterio di stima adottato:*** per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto, ovvero *sintetico-comparativo*.

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.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Fallimentare.

In caso di vendita forzata del bene, lo scrivente dopo avere determinato il valore di mercato della proprietà pignorata, ha adeguato e corretto la stima applicando una riduzione pari al 20% del valore presunto di mercato causa la mancanza di garanzia per i vizi, la necessaria regolarizzazione urbanistico-edilizia (i cui costi sono però già detratti), la necessità di migliorare l'appetibilità del bene e rendere più competitiva la gara.

Visti i valori rilevabili dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, sentiti gli operatori in zona, si esprimono i seguenti valori:

Capannone, tettoie e corte esclusiva	€.	900.000,00
Uffici	€.	250.000,00
Appartamento	€.	80.000,00
Autorimessa, cantina e C.T.	€.	20.000,00
<b>VALORE COMMERCIALE DELL'INTERO BENE</b>	<b>€.</b>	<b>1.250.000,00 *</b>

**VALORE COMM. A BASE D'ASTA (-20%) €. 1.000.000,00 \***

**(euro unmilione /00)**

(\*valore netto, già detratto dei costi di regolarizzazione urbanistica)

La porzione di fabbricato oggetto di procedura fallimentare è stata stimata nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava alla data del sopralluogo dell'Ausiliario del Giudice con metodo del raffronto.

Si precisa che la stima è sempre a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto hanno un significato puramente indicativo, poiché il più probabile valore di mercato scaturisce da considerazioni complessive e compensative di tutto quanto lo scrivente ha osservato e rilevato, anche eventualmente non riportato in perizia.

Anche l'eventuale presenza di errori aritmetici di calcolo o 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 affidato, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Bologna, 27/02/2024

IL PERITO STIMATORE IMMOBILIARE

(Arch. Stefano Capponi)

**Allegati:**

- Visura catastale del N.C.E.U. del Comune di S. Giovanni in Persiceto (BO)
- Planimetria catastale del N.C.E.U. del Comune di S. Giovanni in

Persiceto (BO)

- Elaborato planimetrico del Comune di S. Giovanni in Persiceto (BO)
- Estratto di mappa del N.C.E.U. del Comune di S. Giovanni in Persiceto (BO)
- Raccolta fotografie
- Ultimo precedente edilizio (copia)
- Attestato Prestazione Energetica A.P.E.

