



**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
XXIV^ SEZIONE CIVILE FALLIMENTARE**

FALLIMENTO: 068/2015
SOCIETA? FALLITA:
GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Francesca VITALE
CURATORE: Avv. LORENZA DOLFINI
PERITO STIMATORE: GEOM. ANDREA REMONDINI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il Giudice Delegato per il fallimento in oggetto, su richiesta del Curatore, autorizzava la nomina lo Scrivente geometra Andrea Remondini iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Bologna al n. 2566 e all'elenco speciale dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Bologna, Perito Stimatore dei beni immobili in carico al fallimento in epigrafe.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'ufficio tecnico del Comune di Pievepelago (MO), l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni) di Modena (MO), espone quanto segue:

PREMESSA

I beni oggetto di fallimento verranno presi in considerazione, specificando:

- o CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- o IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- o CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO IN COMPENDIO AL FALLIMENTO
- o ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'
- o VINCOLI E ONERI
- o CONFINI

- PROPRIETÀ
- PROVENIENZA DEL BENE
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONSISTENZA SUPERFICIALE
- OPERI DI BONIFICA
- STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni questo CTU si atterrà ai disposti dell'art. 568 legge 132/2015, finalizzando la consulenza alla determinazione del valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame, calcolando la superficie dell'immobile, specificandone quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo/fallimentare, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Art. 1 - UBICAZIONE E CONSISTENZA

LOTTO 2

Diritto di proprietà per intero su unità immobiliare residenziale con servizi, posta in condominio sito in territorio del Comune di Pievepelago (MO), via Ponte Battistella n° 15.

L'unità è posta al piano primo - in riferimento all'ingresso fronte strada - dello stabile condominiale costituito da diverse unità residenziali e commerciali.

Sviluppa tre piani fuori terra sul fronte via Ponte Battistella (SUD-OVEST) ed ulteriori due piani a digradare verso la corte condominiale (*area autorimesse*).

Per questo motivo, l'unità residenziale viene individuata al "piano terzo" negli atti catastali catastali.

L'unità è composta da ingresso su soggiorno/pranzo, zona cottura, disimpegno, due camere da letto, un bagno, due balconi e al piano terreno la cantina.

Calcolo delle superfici Commerciale:

Le superfici sono rilevate in pianta e verificate a campione in sito.

Le stesse sono puramente indicative e non vincolanti, nella loro esposizione, per ogni organo della Procedura.

Si possono calcolare come segue:

Superficie commerciale:

- Unità residenziale come descritta mq. 56,00 circa;
- Balconi al piano mq. 10,00 circa;
- Cantina mq. 3,00;

Le parti e le utilità comuni e/o condominiali sono stabilite per diritto e per legge.

Art. 2 -IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Alla Agenzia del Territorio di Modena (MO), comune di Pievepelago (MO), al catasto Urbano di detto comune, i beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

Catasto Urbano, beni intestati a:

con sede in Roma, C.F. 00631660412, proprietà per 1/1.

Foglio 22

- o Particella 630, Subalterno 28, via Ponte Battistella snc, pino T-3, rendita €. 485,47, Categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), Classe 3, Vani 4,00, Superficie catastale mq. 65,00;

**Art. 3 - CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE
ATTUALE E IN COMPENDIO DEL FALLIMENTO**

Si rileva la corrispondenza di quanto identificato alla Agenzia del Territorio di Modena con il compendio immobiliare del fallimento in epigrafe.

Art. 4 - ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: è compresa la comproprietà di tutto quanto è di uso e servizio comune per legge e per destinazione.

Servitù attive e passive - patti: se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere e siano conseguenti allo stato in cui si trovano i beni stessi.

Art. 5 - VINCOLI E ONERI

Non sono noti alla procedura vincoli od oneri pendenti se non quelli indicati dalle normative urbanistiche vigenti.

Art. 6 - CONFINI

Beni comuni su più lati (sub 4), altra proprietà sub 30 per l'unità residenziale e sub 29 per la cantina, salvo altri e più recenti.

Art. 7 - PROPRIETÀ

In proprio della società fallita con sede in Roma, C.F.
00631660412.

Art. 8 - PROVENIENZA DEL BENE

- Con atto di trasformazione dalla

con sede in Roma, alla _____ con sede in Roma, con
atto notaio Rizzi con sede i Cagli (PU), repertorio n° 24960 del
05/12/2007, trascritto a Modena in data 12/12/2007 al n° 44753 di RG
e n° 25374 di RP con il quale si trasferiva la consistenza dei beni
come descritta.

Art. 9 - ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario:

- Nessuno;

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della

Procedura:

- **Iscrizioni:**
- Si rimanda ad eventuale Relazione Ipotecaria Ventennale da redigersi
a ministero di Notaio;

Art. 10 - REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro o IVA a seconda del
regime fiscale in vigore al momento della emissione del decreto di
trasferimento.

Art. 11 - INDAGINE AMMINISTRATIVA

URBANISTICA

Dall'indagine svolta presso il competente Ufficio Tecnico del comune di
Pievepelago (MO) risulta:

- Concessione n° 655, corrispondente alla pratica edilizia n° 655,
protocollo n° 2117, rilasciata in data 30/06/1982;
- Concessione per variante ed ampliamento del fabbricato n° 13,
corrispondente alla pratica edilizia n° 13, protocollo n° 78, rilasciata
in data 01/03/1984;

- Autorizzazione alla abitabilità/agibilità pratica n° 655/13/40, rilasciata con sopralluogo in data 21/04/1986;

Conformità agli elaborati tecnici rintracciati

Lo scrivente rileva la sostanziale conformità della documentazione autorizzativa con quanto rilevato in sito fatte salve le *eventuali* difformità e/o tolleranze rientranti nell'art. 19 bis, comma 1 ter, della Legge Regionale 23/2004.

L'aggiudicatario, sin d'ora, solleva ogni organo della Procedura nella eventualità, oggi non emersa, di richieste o pretese avanzate dalla amministrazione comunale e/o da qualsiasi altro Ente, ai fini di ogni e qualsiasi regolarizzazione dei beni descritti per difformità non emerse durate l'accesso ai beni eseguito dal CTU e pertanto non riportate nella descrizione dei beni quali, ad esempio, la dimensione superficaria delle unità o dei manufatti, l'altezza dei fabbricati, la diversa distribuzione e/o destinazione dei vani, ecc. ivi compresa l'eventualità di istruire pratiche amministrative inerenti a quanto precisato.

Ogni onere di verifica e preciso rilievo dei beni è posto a carico dell'aggiudicatario.

Art. 12 -SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

I beni sono liberi e nel possesso della Curatela.

Art. 13 - DESCRIZIONE DEL BENE

Come detto nei capitoli precedenti, trattasi di complesso immobiliare ad uso residenziale posto nel capoluogo comunale, in zona semiperiferica a SUD del centro cittadino.

Si presenta in buone condizioni d'uso generale (fronte principale) con necessità di interventi di manutenzione ordinaria nei restanti fronti.

Il coperto è a falde inclinate multiple con manto in guaina bituminosa.

L'unità immobiliare è posta al piano terzo (catastale), primo rispetto al fronte principale, e si presenta in discrete condizioni di manutenzione, nonostante il prolungato inutilizzo.

Interventi incisivi dovranno essere rivolti ai balconi esterni (pavimentazioni) e alle manutenzioni delle parti in legno (oscuranti, telai finestre, parapetti, ecc.).

Si compone di ingresso su zona pranzo, zona cottura, disimpegno, due camere da letto, un bagno, due balconi, al piano terreno cantina.

Le principali finiture sono costituite da:

- Pareti intonacate e tinteggiate;
- Infissi esterni (finestre) in legno e vetrocamera;
- Pavimenti e rivestimenti in ceramica;
- Impianto elettrico dato a norma per il periodo di costruzione del fabbricato, oggi da revisionare;
- Impianto di riscaldamento:
 - Di tipo autonomo con caldaia a fiamma libera marca LAMBORGHINI, modello VISA, non a norma;
 - Distribuzione con termo in ghisa;
 - Vettore: non è possibile determinare il tipo di combustibile anche se si ritiene a gas metano;

Art. 14 - CONFORMITA' IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti esistenti, pertanto l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n° 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti stessi, alla normativa in materia di sicurezza, sollevando, ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile, gli organi della procedura da ogni

responsabilità al riguardo.

Art. 15 –CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile, attualmente, non è dotato del certificato energetico.

Lo stesso è in fase di redazione da parte dello scrivente CTU.

La classe energetica si può provvisoriamente indicare fra la *F* e la *G*.

Art. 16 - CONSISTENZA SUPERFICIALE

Le superfici rilevate in pianta e verificate a campione in sito (*puramente indicative e non vincolanti, nella loro esposizione, per ogni organo della Procedura*) si possono calcolare come segue:

Superficie commerciale:

- Unità residenziale come descritta mq. 56,00 circa;
- Balconi al piano mq. 10,00 circa;
- Cantina mq. 3,00;

Le parti e le utilità comuni e/o condominiali sono stabilite per diritto e per legge.

Art. 17 - PROCEDIMENTO DI STIMA

DETERMINAZIONE DELLE OPERE DI BONIFICA

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

Come già detto nella descrizione dei beni, trattasi di complesso immobiliare ad uso residenziale in Pievepelago (MO) via via Ponte Battistella 15.

Dell'Indagine di Mercato:

Il territorio comunale ove è sito il complesso immobiliare, è a prevalente ambito residenziale con attività commerciali/artigianali poste ai limiti del perimetro cittadino.

La zona è di buon interesse turistico vista la vicinanza al gruppo dell'Abetone e al parco regionale del Corno alle Scale, aree sciistiche dotate di notevoli

impianti di risalita.

Il mercato immobiliare dell'area appenninica continua a risentire del disinteresse su abitazioni (*seconde case*) di tipo turistico permanente.

Dei Valori Commerciali

L'indagine esperita ha evidenziato una "forbice" di valori che variano come di seguito:

- Fonte Agenzia delle Entrate (*valori medi transazioni*) abitazioni civili in condizioni d'uso normale/buona da €. 850,00 ad €. 1250,00 al metro quadro a seconda del grado di finitura e della posizione;
- Fonte agenzie del luogo abitazioni civili in condizioni d'uso normale/buona da €. 550,00 ad €. 900,00 al metro quadro a seconda del grado di finitura e della posizione;

Della determinazione delle opere da imputarsi in conto diminuzione - determinazione dei coefficienti di differenziazione - valore commerciale dei beni facenti parte della procedura

Stima sintetica delle opere necessarie alle sanatorie e ai ripristini e/o alle rimozioni all'interno delle u.i. (*valori stimati, indicativi e non vincolanti per gli organi della Procedura*), possono individuarsi in:

- Dagli elementi in possesso dello scrivente, non vi sono elementi da imputarsi in conto diminuzione del valore;

I coefficienti di differenziazione, *ovvero serie di numeri moltiplicatori che consentono di correggere le quotazioni medie degli immobili*, si individuano in:

- Coefficiente età e stato - generale = da 0,65 a 0,90;
- Coefficiente altezza di piano = da 0,73 a 1,00;
- Coefficienti pertinenze (*ove presenti*):

- Corti/giardini/lastricati = da 0,03 a 0,05;
- Balconi = da 0,15 a 0,35;
- Cantine = da 0,10 a 0,20;

Della determinazione del Valore Commerciale in base d'asta:

Alla luce di quanto sopra esposto si calcola:

- Valore potenziale dei beni sul mercato libero €. 55.000,00;
- Valore dei beni in base d'asta €. **50.000,00** (cinquantamila/00).

Nella fiducia di aver assolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione della SV Illustrissima per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Bologna 05 settembre 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geometra Andrea Remondini

