

	PERIZIA SOMMARIA ESTIMATIVA	

	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
	GIUDICE DELEGATO DR.SSA ALESSANDRA MIRABELLI	
	CURATORE DOTT. SSA GIORGIA PANFILI	
	* * *	
	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE “MARTY S.R.L.”	IMMOBILI IN LEASING
	***	SITI A CASALECCHIO DI
	Lo scrivente Prof. Ing. Tomaso Trombetti, con studio in Bologna, in viale	RENO VIA PARINI N.1
	Risorgimento, 2 iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di	
	Bologna al numero 4661, è stato nominato perito stimatore per una	
	consulenza sommaria ai fini della rapida determinazione del valore degli	
	immobili siti in Casalecchio di Reno in via Parini n.1. Ha reperito i dati	
	catastali, la specifica documentazione fornita dalla soc. Fraer Leasing spa, ha	
	effettuato altresì specifici sopralluoghi nell’area al fine di redigere nel merito	
	la seguente	
	RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA	
	mirante alla determinazione del valore di mercato più probabile dei beni	
	precitato.	
	PREMESSA	
	La presente relazione <u>di stima sommaria</u> non ha consentito (per tempistiche	
	indipendenti dallo scrivente) una puntuale e completa verifica dello stato di	
	fatto, della conformità amministrativa comunale, così come una analisi	
	specificata in merito alla provenienza del bene, sulla sussistenza di eventuali	
	atti pregiudizievoli, pertanto le attribuzioni di valore sono basate	
	esclusivamente sulla documentazione disponibile al sottoscritto	
		1

	(documentazione resa disponibile al sottoscritto dal Curatore fallimentare),	
	fatta salva ogni situazione non legittima.	
	CONSISTENZE COMMERCIALI ED UBICAZIONE DEGLI	
	IMMOBILI	
	Trattasi di due uffici siti nel Comune di Casalecchio di Reno (BO), in Via	
	Parini n.1. I due immobili sono costituiti rispettivamente da due uffici con	
	posti auto associati. Rispettivamente:	
	- un immobile ad uso ufficio sito in Casalecchio di Reno (BO), Via	
	Parini n. 1, di circa mq 187 oltre n. 2 posti auto coperti	
	(successivamente indicato come “immobile n.1”)	
	- un immobile ad uso ufficio sito in Casalecchio di Reno (BO), Via	
	Parini n. 1, di circa mq 143 oltre n. 2 posti auto coperti	
	(successivamente indicato come “immobile n.2”)	
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	Il due immobili risultano accatastati al catasto fabbricati del Comune di	
	Casalecchio di Reno:	
	- Immobile n.1:	
	○ Foglio 1, Particella 61, Sub 62 (ufficio)	
	○ Foglio 1, Particella 61, Sub 131 (posto auto)	
	○ Foglio 1, Particella 61, Sub 132 (posto auto)	
	- Immobile n.2:	
	○ Foglio 1, Particella 61, Sub 63 (ufficio)	
	○ Foglio 1, Particella 61, Sub 128 (posto auto)	
	○ Foglio 1, Particella 61, Sub 129 (posto auto)	
	PROVENIENZA DEL BENE ED ATTI PREGIUDIZIEVOLI	
		2

Come accennato in premessa, (per tempistiche indipendenti dallo scrivente) non è stato possibile condurre una completa analisi di dettaglio in merito alla provenienza del bene così come sulla sussistenza di eventuali atti pregiudizievoli. Pertanto le attribuzioni di valore sono basate esclusivamente sulla documentazione disponibile al sottoscritto.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Come accennato, visti i tempi ristretti non è stato possibile effettuare una ricerca amministrativa comunale sui precedenti edilizi (conformità edilizia).

Sempre nelle more delle tempistiche, una prima verifica delle piantine catastali restituisce alcune incongruenze. In particolare:

- per quanto attiene l'immobile n. 1 (interno 13, Foglio 1, P.la. 61, Sub. 62) sono state realizzate alcuni divisori fra gli ambienti per tramite di pareti attrezzate su misura;
- per quanto attiene l'immobile n. 2 (interno 12, Foglio 1, P.la. 61, Sub. 63) vi è una differente disposizione delle tramezzature interne con la eliminazione di alcune di esse e realizzazione di nuove.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI E DEI BENI

Di seguito viene riportata una sommaria descrizione dei beni finalizzata principalmente a fornire essenziali indicazioni utili alla identificazione dei fattori che principalmente ne vanno ad influenzare il valore dei beni stessi.

Trattasi di due immobili siti entrambi siti in Casalecchio di Reno (BO), Via Parini n. 1, costituiti da un primo ufficio (Immobile n.1) di circa mq 187 oltre n. 2 posti auto coperti e un secondo ufficio (Immobile n.2) di circa mq 143 oltre n. 2 posti auto coperti.

I due immobili sono siti al secondo piano di un complesso ad uso terziario di recente realizzazione nella prima periferia di Casalecchio di Reno.

Il complesso di cui fanno parte gli immobili oggetti di perizia è situato nella zona industriale di Casalecchio di Reno (BO), in Via Giuseppe Parini. La vicinanza agli svincoli autostradali e alla Strada Nuova Bazzanese, consente un'ottima accessibilità.

Il fabbricato presenta una tipologia costruttiva a telaio in cemento armato. Le tramezzature interne sono realizzate in muratura leggera (presumibilmente forati in laterizio) intonacate e tinteggiate con tinta chiara. Quanto invece ai serramenti, sono presenti ampie finestre in alluminio con veneziane.

La qualità delle finiture è molto buona, il pavimento è flottante, in gres porcellanato.

I bagni sono pavimentati e rivestiti in gres porcellanato. Sono presenti sanitari e lavandini. Nei locali dei fabbricati sono presenti alcuni arredi fissi del cui valore se ne è tenuto conto nella stima del bene.

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti, si segnala la presenza di fan-coil atti al riscaldamento/raffrescamento e delle prese a pavimento.

Immobile n.1:

È costituito da un immobile sito al secondo piano, servito da ascensore.

La distribuzione interna è funzionale a un'attività professionale ed è così composta:

- Locale open-space destinato a uffici. L'unità è dotata di un blocco servizi sdoppiato, composto da due bagni, completi di relativi anti-bagno.

In aggiunta vi sono due posti auto coperti siti al piano secondo interrato.

Immobile n.2:

È costituito da un immobile sito al secondo piano, servito da ascensore.

La distribuzione interna è funzionale a un'attività professionale ed è così composta:

- Zona Ingresso: Accesso diretto dal vano scala comune.
- Locali Operativi: Due ampi vani destinati a ufficio e una zona riunioni dedicata.
- Servizi e Accessori: Un corridoio di disimpegno che collega un locale archivio, un ripostiglio e il blocco servizi igienici, quest'ultimo preceduto da relativo anti-bagno.

In aggiunta vi sono due posti auto coperti siti al piano secondo interrato.

METODO DI STIMA ADOTTATO

La valutazione è effettuata con il metodo detto per comparazione, effettuato sulle offerte in vendita. I valori ottenuti sono stati inoltre confortati anche accedendo ad altre fonti informative (“Osservatorio mercato Immobiliare Agenzia del Territorio”, “Osservatorio dei Valori Immobiliari FIAIP”). Il valore attribuito è a corpo, anche se ci si riferisce alla superficie commerciale; variazioni nel calcolo delle superfici non modificano la valutazione del bene.

STIMA DEL BENE E PIANO DELLE VENDITE

Tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (ivi compresa la situazione occupazione e le necessarie operazioni di bonifica delle aree /o smaltimento e conferimento dei beni in esse presenti), 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, come di seguito indicato:

VALORE POTENZIALE DEI BENI

- Immobile n 1:

○ Ufficio	392.700€
○ Posti auto	20.000€
TOTALE	412.700€

- Immobile n 2:

○ Ufficio	300.300€
○ Posti auto	20.000€
TOTALE	320.300€

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Bologna, 3/07/2026

IL TECNICO



(Prof. Ing. Tomaso Trombetti)

ALLEGATI

1_ Allegato 1: Piantina catastale lotto 1.

2_ Allegato 2: Piantina catastale lotto 2.

3_ Allegato 3: Immagini fotografiche lotto 1.

4_ Allegato 4: Immagini fotografiche lotto 2.