

ING. GIUSEPPE MENNA

Via Lazio n. 1

40060 CASTEL SAN PIETRO TERME (BO)

Tel.-Fax 051/0458713

CELL. 3346401035

giuseppe@mp-progetti.com

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**SEZIONE FALLIMENTARE****LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE****FALLIMENTO**

* * *

N.100/2023**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Piena Proprietà di fabbricato adibito a circolo privato ricreativo per soci,

ubicato in zona agricola nelle vicinanze del centro abitato di Cà de Fabbri nel

comune di Minerbio con annesso portico esterno (sub. 14), di collegamento

con fabbricato accessorio (sub. 13).

Risulta presente un'ampia corte esclusiva (sub. 11) a servizio dei fabbricati .

Il compendio immobiliare in oggetto risulta ubicato in Via Mino n. 2 nelle

adiacenze dell'asse viario della S.S. 64 Porrettana.

Il fabbricato identificato con il Sub. 14 originariamente a destinazione

abitativa, a seguito del rilascio di concessione edilizia, fu trasformato

all'attuale destinazione commerciale.

Quest'ultimo si sviluppa su due piani fuori terra, oltre al piano sottotetto; al

piano terra risulta presente la zona ricettiva costituita da ingresso, sala riunioni

e sala da pranzo, cucina e locali di servizio, mentre al piano primo accessibile

a mezzo di vano scala interno si rileva un'ampia sala da pranzo con camere da

letto e servizi igienici di pertinenza.

Al piano sottotetto è collocata una camera da letto con servizio igienico.

Sul fronte est del fabbricato è presente un portico a "doppio volume", come

anche sul fronte sud, dove un porticato funge da collegamento tra l'immobile

e alcuni pro-servizi accessori interni alla corte.

Il fabbricato individuato con il sub. 13 risulta avente destinazione commerciale in quanto adattato alle specifiche esigenze dell'attività commerciale del fabbricato principale sub. 14

.All'esterno l'ampia corte a giardino (sub. 11) è esclusiva e comune ai subalterni 13-14.

L'accesso al fabbricato avviene mediante cancello carrabile e pedonale.

**In riferimento alle unità negoziali in proprietà alla,
si precisa che in occasione del sopralluogo ed a seguito di comparazione
tra lo stato legittimo e quanto rilevato in loco, sono state accertate svariate
difformità rispetto allo stato legittimo delle unità immobiliari consistenti
in:**

FABBRICATO PRINCIPALE SUBALTERNO 14

Piano terra

Presenza di veranda in struttura lignea sul fronte nord;

Variata distribuzione di alcune murature interne;

**Assenza di corpo scala di collegamento tra le sale da pranzo al piano terra
e primo;**

Piano primo

Presenza di aperture su murature portanti e divisorie;

Variata distribuzione di alcune murature interne;

**Nelle 2 camere da letto poste sul fronte sud dell'immobile si rileva la
presenza di n. 2 soppalchi realizzati mediante una struttura portante in
legno, la presenza dei quali determina una diminuzione dell'altezza utile
interna delle camere con conseguente pregiudizio dei requisiti igienico**

sanitari;

Piano sottotetto

Variata distribuzione di alcune murature interne con riduzione della superficie utile della camera da letto;

FABBRICATO SUBALTERNO 13:

Si rilevano nelle immediate adiacenze del fabbricato sub. 13 ampie superfetazioni costituite da baracche in legno e/o lamiera non legittimate da alcun titolo abilitativo

CORTE ESCLUSIVA SUBALTERNO 11

Si rileva la presenza di pro-servizi a carattere accessorio realizzati con struttura portante in legno realizzati in assenza di titolo abilitativo.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di valutazione, risultano così identificati:

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MINERBIO

beni intestati a:

.....

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MINERBIO

Foglio 42, Mappale 2, Sub.14: Categoria D/2, Rendita € 9.983,80,

Via Mino n. 2 Piano T-1-2 (fabbricato principale e portico);

Foglio 42, Mappale 2, Sub.13: Categoria D/8, Rendita € 791,

Via Mino n. 2 Piano T-1;

Foglio 42, Mappale 2: Sub.11, BCNC (area cortiliva);

CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI MINERBIO

Foglio 42 Mappale 2 : ente urbano di are 38 e centiare 57

Presa visione della documentazione richiesta all' Agenzia delle Entrate lo scrivente si permette di osservare che le Unità Immobiliari oggetto di Esecuzione Immobiliare (subalterni 13-14) sono state interessate da alcune modifiche, realizzate in assenza di regolare titolo abilitativo, che si presuppone comportino una diversa distribuzione catastale, e necessitino quindi di un aggiornamento della rappresentazione grafica riportate nelle Planimetrie Catastali.

Tali variazioni **non** sono state denunciate all'Agenzia delle Entrate di Bologna, pertanto i beni oggetto di fallimento, **sono da regolarizzare dal punto di vista catastale a cura e spese dell'aggiudicatario.**

La regolarizzazione delle difformità sopraesposte, qualora possibile, potrà avvenire con la presentazione di idonea Denuncia di Variazione Catastale (a cura di Tecnico Abilitato) mediante procedura DOC.FA., a cui andrà aggiunta la sanzione per l'omessa Denuncia di Variazione da porsi **a cura e spese dell'aggiudicatario.**

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: è compresa la comproprietà pro quota di tutto quanto è di uso e servizio comune per legge e per destinazione d'uso per fabbricati di analoga tipologia.

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

VINCOLI E ONERI

Non risultano presenti ulteriori vincoli e/o oneri influenti sul valore dei

beni oggetto della presente procedura di fallimento .

Si precisa che con contratto di locazione commerciale, il debitore
esecutato, ha concesso in locazione alla società
..... con sede in in via
P.iva e C.F., l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione
immobiliare distinta al catasto fabbricati del comune dial Foglio
42, mappale 2, subalterno 12.

Il contratto è stato stipulato in data 13/01/2022 e registrato presso l'Agenzia
delle Entrate di Bologna - Ufficio Territoriale di Bologna 1 in data 31/01/2022
al n. 001969 – Serie 3T e codice identificativo, prima del
fallimento che ha dato origine alla presente procedura fallimentare.

Si ritiene quindi, **in ipotesi**, opponibile per la sua intera durata fino alla
scadenza del 31/12/2030, salva tacita proroga per un ulteriore periodo di nove
anni.

CONFINI

Il bene in oggetto, confina con parti comuni da più lati, con mappali 4-6-7 del
foglio 42, salvo altri.

PROPRIETA'

I beni in oggetto appartengono a:

.....

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MINERBIO

Foglio 42, Mappale 2, Sub.14: Categoria D/2, Rendita € 9.983,80,

Via Mino n. 2 Piano T-1-2 (fabbricato principale e portico);

Foglio 42, Mappale 2, Sub.13: Categoria D/8, Rendita € 791,

Via Mino n. 2 Piano T-1;

Foglio 42, Mappale 2: Sub.11, BCNC (area cortiliva);

piena proprietà esclusiva.

CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI MINERBIO (BO)

Foglio 42 Mappale 2 : ente urbano di are 38 e centiare 57

piena proprietà esclusiva.

PROVENIENZA DEL BENE

Con Atto Notarile di scissione tra vivi del 16/10/2007 repertorio

..... del Notaio trascritto il 07/11/2007 nn.

..... da potere sede Bologna codice fiscale

01941401208, la società acquisiva la **piena proprietà**

dei seguenti beni immobili:

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MINERBIO

Foglio 42, Mappale 2, Sub.14 (ex sub. 12) : Categoria D/2, Rendita €

9.983,80;

Foglio 42, Mappale 2, Sub.13 : Categoria D/8, Rendita € 791,00;

Foglio 42, Mappale 2, Sub.11 : BCNC ;

CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI MINERBIO

Foglio 42 Mappale 2 : ente urbano di are 38 e centiare 57

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Proprietaria del bene è la Società Fallita.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a I.V.A. e/o Tassa di Registro a seconda

del regime fiscale vigente all'atto di trasferimento ed in base alle condizioni

fiscali soggettive dell'aggiudicatario.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla Relazione Notarile ventennale depositata agli atti dal creditore risultano le seguenti formalità:

Trascrizioni ed iscrizioni che resteranno a carico dell'aggiudicatario:

nessuna

Trascrizioni ed iscrizioni che saranno cancellate a cura e spese della procedura:

ISCRIZIONI

NN., ipoteca volontaria per €.1.500.000,00 a garanzia di un debito di € . 1.000.000,00 per capitale; a favore Banca e , con sede a , codice fiscale 03910420961 (domicilio ipotecario eletto a in vian. 4/E presso); contro , con sede a , codice fiscale; grava parte degli immobili in oggetto (allora identificata con subalterni 11 e 12 della particela2) oltre che altro immobile non in oggetto; titolo: finanziamento a rogito del notaio in data 11 gennaio 2007 Repertorio n.;

in data 23 dicembre 2022 reg. part. reg. gen.

ipoteca giudiziale per Euro 10.000,00 a garanzia di un debito di Euro 3.641,51 per capitale; a favore , con sede a , codice fiscale (domicilio ipotecario eletto a , via Monsignor); contro , con sede in Bologna , codice fiscale; grava gli immobili in oggetto (allora identificati con i subalterni 12 e 13 della particella 2); in base a decreto ingiuntivo emesso con Giudice di Pace di Bologna in data 23 novembre 2021 n. 522/2021.

TRASCRIZIONI

In data 12/12/2022 rep..... nascente da verbale di pignoramento

immobili del 07/11/2022 numero di repertorio emesso da

Ufficiale Giudiziario Corte d'appello di a favore di

sede di C.F. controsede Bologna

C.F.; gravante parte degli immobili in oggetto (oltre ad un altro

immobile di proprietà di terzi);

In data 12/10/1989 reg.part. rogito del notaio

in data 22/09/1989 repertorio n., con cui, nato

a il, e, nata a Bologna il 6

settembre 1963, vendono gli immobili in oggetto (allora identificati con la

particella 2 subalterni 1,2,3,4 e 5) alla con sede a

In data 23/01/2003 reg.part.: rogito del notaio in

data 16/12/2002 Repertorio n., portante fusione per

incorporazione della suddetta nella immobiliare

con sede a comprendente anche gli immobili in oggetto (allora

identificati con la particella 2 subalterni 10 e 6);

in data 7/11/2007 reg. part.....: rogito del notaioin

data 16/10/2007 repertorio n. 2948/2223, portante scissione della suddetta

..... con attribuzione di parte del suo patrimonio, fra cui gli

immobili in oggetto (allora identificati con la particella 2 subalterni 12, 13,6

e 11) alla con sede a Bologna (ora, attuale

proprietaria);

in data 29/12/2022 reg. part. reg. gen preliminare

di vendita di cui alla scrittura privata autenticata dal notaioin

data 28/12/2022 repertorio n.; contro la suddetta

a favore di con sede a, codice fiscale

avente ad oggetto le particelle 2 sub. 12, 2 sub. 13 e 2 sub. 11 del foglio 42

catasto Fabbricati e l'intera particella 2 del Foglio 42 catasto terreni (che allora identificavano tutti i fabbricati in oggetto)

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a IVA in base alla Normativa Vigente all'atto di trasferimento del bene.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Lo scrivente, a seguito di accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Minerbio rassegna quanto segue:

Situazione urbanisitica:

Secondo il R.U.E vigente, il compendio immobiliare rientra all'interno del seguente ambito:

Edifici accentrati e sparsi di pregio storico-culturale e testimoniale (TIT. IV-Capo 4.1 RUE)

Regolarità edilizia: l'immobile in esame risulta edificato anteriormente al 1967; per quest'ultimo sono stato reperiti presso l'Archivio dell'Ufficio tecnico del comune di Minerbio i seguenti titoli abilitativi:

Concessione Edilizia n. 88 del 13/05/1988;

Concessione Edilizia n. 18 del 04/02/1991;

Concessione Edilizia n. 21 del 31/08/1997;

Autorizzazione edilizia prot. 2313 del 30/03/1987

Autorizzazione edilizia Prot. 4245 del 08/05/1987

DIA n. 58/2001

DIA n. 11/2002

DIA n. 88/2003

Usabilità prot. 10278/2004

Agibilità Prot. 13096/2005.

In riferimento alle unità negoziali in proprietà alla,

si precisa che in occasione del sopralluogo ed a seguito di comparazione

tra lo stato legittimo e quanto rilevato in loco, sono state accertate svariate

difformità rispetto allo stato legittimo delle unità immobiliari consistenti

in:

FABBRICATO PRINCIPALE SUBALTERNO 14

Piano terra

Presenza di veranda in struttura lignea sul fronte nord;

Variata distribuzione di alcune murature interne;

Assenza di corpo scala di collegamento tra le sale da pranzo al piano terra

e primo;

Piano primo

Presenza di aperture su murature portanti e divisorie;

Variata distribuzione di alcune murature interne;

Nelle 2 camere da letto poste sul fronte sud dell'immobile si rileva la

presenza di n. 2 soppalchi realizzati mediante una struttura portante in

legno, la presenza dei quali determina una diminuzione dell'altezza utile

interna delle camere con conseguente pregiudizio dei requisiti igienico

sanitari;

Piano sottotetto

Variata distribuzione di alcune murature interne con riduzione della superficie utile della camera da letto;

FABBRICATO ACCESSORIO SUBALTERNO 13:

Si rileva nelle immediate adiacenze del fabbricato sub. 13 ampie superfetazioni costituite da baracche in legno e/o lamiera non legittimate da alcun titolo abilitativo

CORTE ESCLUSIVA SUBALTERNO 11

Si rileva la presenza di pro-servizi a carattere accessorio realizzati con struttura portante in legno realizzati in assenza di titolo abilitativo.

In riferimento alle difformità sopraelencate, rimandando agli allegati elaborati grafici per una più chiara identificazione, si può affermare che:

la Sanatoria delle opere compiute all'interno delle Unità Immobiliari in esame sono riconducibili ad interventi di Ristrutturazione Edilizia, risultando possibile la sanatoria o la legittimazione delle difformità mediante la predisposizione di idoneo titolo abilitativo in sanatoria, qualora tali opere risultino conformi agli strumenti urbanistici approvati e adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della domanda, in conformità all'art. 17 della L.R. n. 23/2004.

In tal caso la pratica edilizia in sanatoria, dovrà prevedere la presenza di elaborati grafici di progetto, una relazione descrittiva nella quale è dichiarata la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta, nonché autocertificazione, nella quale sia esplicitamente dichiarata la data di esecuzione delle opere in difformità oggetto di sanatoria.

Dovrà provvedersi inoltre al pagamento delle sanzioni previste dalla

normativa al momento della presentazione della pratica oltre alle spese tecniche e diritti di segreteria ed oneri Concessori.

Si precisa inoltre che, data l'entità e l'importanza dell'opera stessa, la medesima sarà sottoposta anche alle disposizioni contenute nella Normativa Tecnica sulle Costruzioni (Nuova Normativa Sismica) di cui al Decreto Ministeriale del 14.01.2008 in vigore a partire dal 01.07.2009. Pertanto il progetto a sanatoria richiederà anche l'ottenimento di idonea *Autorizzazione Sismica in sanatoria*, la quale contemplerà la valutazione della sicurezza statica e, qualora necessario, l'adeguamento sismico dell'intera costruzione, nell'osservanza della vigente normativa tecnica;

Il sottoscritto C.T.U., ritiene inoltre doveroso precisare che, sarebbe opportuno effettuare una puntuale verifica, presso l'Ufficio Tecnico del sebbene quest'ultima sia stata condotta dallo Scrivente, dell'effettiva possibilità di sanatoria degli abusi rilevati e indicati ai precedenti punti.

Si ritiene peraltro utile ribadire che, qualora le opere di cui sopra non possano essere regolarizzate, si dovrà procedere al ripristino dello *status quo ante gli abusi rilevati*, ponendo tale incombenza a cura e spese dell'aggiudicatario.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare ad uso abitativo sita nel comune di Minerbio distinta catastalmente al Foglio 42, Mappale 2, Sub.14 (ex sub. 12) , è dotata di Attestato di Prestazione Energetica rilasciato in data 30/05/2016 codice identificativo n. dal geom., valevole sino al 30/05/2026

Nel già menzionato certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia ha classe Energetica E.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'attualità l'immobile oggetto di esecuzione risulta occupato dal conduttore della società, in forza di contratto di locazione commerciale.

DESCRIZIONE DEI BENI

Descrizione unità immobiliari subalterni 11-14

Come risultante dall'indagine trattasi di fabbricato adibito a circolo privato ricreativo per soci, ubicato in zona agricola nelle vicinanze del centro abitato di Cà de Fabbri nel comune di Minerbio.

L'immobile in oggetto risulta ubicato in Via Mino n. 2 nelle adiacenze dell'asse viario della S.S. 64 Porrettana.

Il fabbricato in esame originariamente a destinazione abitativa, a seguito del rilascio di concessione edilizia, fu trasformato all'attuale destinazione commerciale.

Si sviluppa su due piani fuori terra, al piano terra risulta presente la zona ricettiva costituita da ingresso, sala riunioni e sala da pranzo, cucina e locali di servizio; al piano primo accessibile a mezzo di vano scala interno si rileva un'ampia sala da pranzo con camere da letto e servizi igienici di pertinenza.

Al piano sottotetto è collocata una camera da letto con servizio igienico.

Sul fronte est del fabbricato è presente un portico a "doppio volume", come anche sul fronte sud, dove un porticato funge da collegamento tra l'immobile

e alcuni pro-servizi accessori interni alla corte.

All'esterno si rileva un'ampia corte a giardino a servizio della struttura ricettiva.

L'accesso al fabbricato avviene mediante cancello carrabile e pedonale.

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare è pari a :

- piano terra mq. 250 oltre a portici (fronte est e sud) per complessivi mq. 104;
- piano primo mq. 267
- piano sottotetto mq. 39

L'area cortiliva di pertinenza (subalterno 11) al netto dell'area di sedime del fabbricato è pari a mq. 3471 circa.

L'unità consta di finiture di modesta qualità quali:

- Pavimentazioni interne in ceramica e legno;
- Pareti interne realizzate con tramezzature in laterizio, intonacate e tinteggiate e in cartongesso;
- Locali adibiti a servizi igienici dotati di rivestimento ceramico a parete, sanitari posati a terra con rubinetteria monocomando;
- Le porte interne sono del tipo "tamburato" in legno;
- Infissi interni in legno con vetro camera e oscuramenti esterni con scuretti in legno;
- Impianto di distribuzione del calore autonomo alimentato a gas metano con radiatori a parete;
- Alcuni ambienti risultano climatizzati con split a parete ed unità esterne;
- L'unità è dotata altresì di impiantistica elettrica sottotraccia, con punti

di utilizzo scarsamente distribuiti e frutti di modesta qualità.

Descrizione unità immobiliare subalterno 13

Il fabbricato individuato con il sub. 13 risulta avente destinazione commerciale, adattato alle specifiche esigenze dell'attività commerciale del fabbricato principale sub. 14.

Trattasi di edificio in muratura su due piani fori terra con copertura in legno, comprendente i seguenti locali.

Piano terra: cucina, disimpegno, lavaggio verdure, sgatteria, dispense, deposito e servizi igienici . Superficie pavimentata complessiva pari a mq. 63 circa

Piano Primo: sottotetto e ripostiglio.

Superficie pavimentata pari a mq. 63 circa

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente 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.

CONSISTENZA SUPERFICIALE

Facendo riferimento al D.P.R. n° 138 del 23.03.1998 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo."

ed in particolare all'Allegato C "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", la superficie commerciale del bene oggetto della presente relazione è stata calcolata secondo i seguenti criteri:

- a) per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma delle superfici dei vani principali comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, fino ad uno spessore massimo di cm. 50, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50%;
- b) per il 50% la superficie lorda delle pertinenze esclusive accessorie, quali cantine, soffitte ed assimilate, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali, oppure per il 25% della superficie qualora non comunicanti;
- c) per il 30% la superficie lorda delle pertinenze esclusive di ornamento, quali balconi, terrazze, logge e similari;
- d) per il 10% la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile, fino alla superficie dell'unità immobiliare e per il 2% per la superficie eccedente il suddetto limite;

Le superfici così determinate vengono arrotondate al mq. per difetto o per eccesso.

Con riferimento ai criteri di misurazione della consistenza sopra specificati, la superficie commerciale del bene in argomento, è la seguente:

UNITA' IMMOBILIARE FOGLIO 42 MAPPALE 2 SUB. 11 13 e 14

Subalterno 11

<i>Destinazione</i>	<i>Sup.mq.</i>	<i>Coeff</i>	<i>Sup. Comm.</i>
---------------------	----------------	--------------	-------------------

	Area cortiliva	mq. 107	1,00	mq. 107	
	Subalterno 14				
	Destinazione	Sup.mq.	Coeff	Sup. Comm.	
	Piano terra	mq. 310	1,00	mq. 310	
	Piano primo	mq. 310	1,00	mq. 310	
	Piano sottotetto	mq. 46	1,00	mq. 46	
	Portico fronte est+sud	mq. 105	0,30	mq. 31,5	
	Subalterno 13				
	Destinazione	Sup.mq.	Coeff	Sup. Comm.	
	Piano terra	mq. 69	1,00	mq. 63	
	Piano primo	mq. 69	0,50	mq. 34	
	TOTALE ARROTONDATO (sub.11+13+14)			mq. 902	

	STIMA DEI BENI				
	Come detto richiamato in precedenza trattasi di:				
	<u>Piena Proprietà</u> di fabbricato adibito a circolo privato ricreativo per soci,				
	ubicato in zona agricola nelle vicinanze del centro abitato di Ca de Fabbri nel				
	comune di Minerbio con annesso portico esterno (sub. 14), di collegamento				
	con fabbricato accessorio (sub. 13).				
	Risulta presente un'ampia corte esclusiva (sub. 11) a servizio dei fabbricati .				
	Il compendio immobiliare in oggetto risulta ubicato in Via Mino n. 2 nelle				
	adiacenze dell'asse viario della S.S. 64 Porrettana.				
	Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto e tenuto conto dello stato di fatto				
	dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed				
	estrinseche, per lo stato di uso e manutenzione, per lo stato di possesso, e delle				
					PAGINA 17 DI 20

risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, in

particolare presso l'Osservatorio Mercato dell'Agenzia delle Entrate,

Valori riferiti al secondo semestre 2022 (subalterni 11 e12):

Provincia:

Comune:

Fascia/zona: Periferica /.....

Codice zona: D2

Microzona catastale n3

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico

Destinazione: commerciale

Stato conservativo: Normale

Val.min. 700,00 €/mq – Val. max. 1.000,00 €/mq.

Valori agricoli medi Regione Emilia Romagna (Foglio 42, Mappale 73):

Regione agraria n. 7, seminativo di pianura

Valore = € 27.000,00/mq.

il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei

beni in argomento, **stimati a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui

attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura

Esecutiva considerando i seguenti valori unitari:

Unità immobiliari Subalterni 11-13-14

mq. 902 x €/mq. 900,00

€ 811.800,00

Percentuale di Abbattimento

20%

Valore del bene arrotondato

€ 649.000,00

VALORE COMPLESSIVO DEI BENI A BASE D'ASTA CON

ABBATTIMENTO 20%

€ 649.000,00 (euro seicentoquarantanovemila/00)

* *

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

* * *

Con Osservanza

Castel San Pietro Terme li 21/07/2025

IL CONSULENTE TECNICO

Allegati:

Allegato A (con nomi)

Allegato A (senza nomi)

Allegato G (commerciale)

Documentazione catastale.

Documentazione fotografica

Titoli di provenienza

Rilievo difformità

Attestato prestazione energetica

Contratto di locazione commerciale

Relazione notarile

Per la pubblicità 1 CD-ROM con all'interno:

○ Perizia senza nomi e parte introduttiva (in pdf)

○ Fotografie, schede catastali e piante (in pdf)

○ Allegato A senza nomi (in formato word)

o Allegato G con i nomi (in formato word)