

REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE DI RAVENNA



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE



Fallimento “Elettra Impianti Srl”
R.G. n. 10/2022
già in
Concordato Preventivo R.G. n. 05/2021

**Beni in Comune di
Bentivoglio (BO)**



G.D. Dott. Piervittorio FARINELLA
Curatore Rag. Stefania TARANTOLA
C.T.U. Arch. Tito PALMIERI

Ravenna, 06.06.2023

tito palmieri architetto

progettazione e servizi tecnici
consulente del tribunale di Ravenna

c.f. PLM TTI 55R05 H199T / p.iva 00722350394

Via mariani 11/ 48121 ravenna tel. e fax. 0544-33.499

e-mail: studio@titopalmieri.it

PREMESSA

Con provvedimento in data 22.04.2022 il Sig. Giudice Delegato alla procedura in oggetto, Dott. Paolo Gilotta, vista l'istanza del Commissario Giudiziale Rag. Stefania Tarantola, nominava quale Consulente Tecnico, il sottoscritto Arch. Tito Palmieri, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ravenna con il n. 89 ed all'Albo dei Consulenti del Giudice di codesto Tribunale dal 07.03.1985 al n. 18, con studio in Via Mariani n. 11 a Ravenna, affidandogli il seguente incarico “ **... nel far presente che è necessario provvedere alla redazione della perizia di stima; comunica che ha nominato quale perito stimatore dei beni immobili l'Arch. Tito Palmieri, in quanto in sede di Concordato Preventivo della società Elettra Impianti S.r.l., oggi fallita, aveva già redatto la perizia di stima...**”

Il sottoscritto accettava l'incarico conferitogli e, dopo aver eseguito gli aggiornamenti delle visure catastali, e le nuove ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio, aver verificato la consistenza dei beni acquistati dalla Società “Elettra Impianti Srl” e conferiti nella procedura fallimentare, aver esaminato sia la documentazione messa a disposizione dalla Società, sia documenti e gli elaborati grafici reperiti presso il Comune di Bentivoglio, procedeva al sopralluogo degli immobili ed assumeva informazioni sul valore di beni similari, dopodiché, raccolte informazioni ed i documenti sulla regolarità dei

fabbricati, **redige la seguente perizia di stima**, suddividendola nei seguenti paragrafi:

- UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- PROVENIENZA DEI BENI
- PROPRIETA', CODICE FISCALE
- ISPEZIONI IPOTECARIE
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- REGOLARITA' EDILIZIA E DESTINAZIONE URBANISTICA
- DESCRIZIONE DEI BENI
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEI BENI
- ALLEGATI



N. 3 appartamenti, n. 2 cantine/soffitte e n. 3 aree urbane in immobile condominiale residenziale-commerciale in Bentivoglio (BO), Piazza dei Martiri per la Libertà n. 1

UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi di porzioni di fabbricato a prevalente destinazione residenziale, denominato "Palazzo Botteghe", sviluppato su tre livelli fuori terra oltre sottotetto, sito nel centro di Bentivoglio (BO), in Piazza dei Martiri per la Libertà, ortogonale alla strada di scorrimento principale Via Marconi, nelle immediate vicinanze del Comune e dell'ospedale di Bentivoglio e a circa 16 km nord

rispetto Bologna, e precisamente trattasi di n. 3 appartamenti sviluppati al piano secondo con soffitte al piano terzo (sottotetto) oltre a n. 2 cantine/soffitte poste anch'esse al terzo piano (sottotetto) e tre aree urbane al piano terreno.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE (aggiornata al 09.05.2022)

Catastalmente i beni risultano identificati al **C.F. nel Comune di Bentivoglio, Prov. BO, al Fg. 26, Mapp. 36:**

- **sub. 21**, Piazza Martiri per la Libertà n. 1, p. 2-3, cat A/3, cl. 2, consist. 3,5 vani, Sup. cat. tot. 56 mq, rendita € 225,95;
- **sub. 22**, Piazza Martiri per la Libertà n. 1, p. 2-3, cat A/3, cl. 2, consist. 5,5 vani, Sup. cat. tot. 106 mq, rendita € 355,06;
- **sub. 35**, Piazza Martiri per la Libertà n. 1, p. 2-3, cat A/3, cl. 2, consist. 4 vani, Sup. cat. tot. 80 mq, rendita € 258,23;
- **sub. 61**, Piazza Martiri per la Libertà n. 1, p. 3, cat C/2, consist. 26 mq, Sup. cat. tot. 29 mq, rendita € 139,65;
- **sub. 62**, Piazza Martiri per la Libertà n. 1, p. 3, cat C/2, consist. 39 mq, Sup. cat. tot. 43 mq, rendita € 209,47;
- **Mapp. 38:** (aree urbane)
- **Sub. 6** , Via G. Marconi n. 27, p.t., cat F/1,
- **Sub. 24** , Via G. Marconi n. 27, p.t., cat F/1, consist. mq 74
- **Sub. 26** , Via G. Marconi n. 27, p.t., cat F/1, consist. mq 14

I beni risultano così intestati:

- **Elettra Impianti S.r.l.** con sede in Ravenna, **C.F. 00472440395**, proprietà per 1/1.

Al **C.T.** l'area sulla quale insiste il fabbricato, risulta identificata **nel Comune di Bentivoglio, al Fg. 26, Mapp. 36, E.U. di mq 792.**



PROVENIENZA DEI BENI

I beni in oggetto, sono pervenuti alla Società "Elettra Impianti S.r.l.", tramite i seguenti titoli:

-“Datio in solutum – sottoposta a condizione sospensiva” del Notaio Stefania Palmieri del 02.03.2021, Rep. 40027/12436, per dare adempimento ad un precedente atto a rogito del Notaio Paolo Gentile di Ravenna del 19.05.2017, Rep. n. 2031/1552 stipulato tra il “Comune Di Bentivoglio” e la Società “Elettra Impianti S.r.l.” che vedeva la cessione dei beni oggetto del presente procedimento in luogo di un pagamento di € 190.000,00;

-“Dichiarazione di avveramento di condizione sospensiva” del Notaio Stefania Palmieri del 01.08.2022, Rep. 40637/12911, con cui si è dato che l'atto “Datio in Solutum” è da considerarsi pienamente valido, e che lo stesso ha acquisito piena efficacia.

Come si rileva da atto “Datio in solutum sottoposta a condizione sospensiva: *“...Dichiara la parte cedente, come sopra rappresentata, che i beni ceduti le spettano ed appartengono per giusti e legittimi titoli e precisamente in forza di svincolo del patrimonio ex-ospedaliero di cui agli artt. 6, 9 e 10 della legge regionale n.25 del primo settembre 1981 e successivi*

pareri, custoditi agli atti e precisamente:

- *parere su svincolo bene u.s.l. atto n. 724 del 21/07/1992 prot. 7050;*
- *approvazione e liquidazione all'u.s.l. da parte del Comune di Bentivoglio della somma pattuita con deliberazione del Consiglio Comunale n.55 del 29 luglio 1992;*
- *approvazione dello svincolo del bene da parte della Regione Emilia Romagna avvenuto con delibera della Giunta della regione Emilia Romagna n. 6480/1992 del 23 dicembre 1992 Prot. ECS/92/49892, che i medesimi sono liberi ed esenti da ogni iscrizione, trascrizione, privilegio, comunione legale, censo, livello, affitto, vincolo e peso qualsiasi e per tali li assicura e garantisce, senza obbligo di consegna di documenti ad eccezione di quanto segue:*
- *vincolo artistico ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004, a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali in virtù del Decreto del Direttore Regionale emesso in data 28 agosto 2008 con il quale è stata dichiarata la presenza dell'interesse culturale ai sensi degli artt. 10 comma 1 e 12 del D.Lgs. 42/2004 trascritto a Bologna il 22 novembre 2010 all'art. 31862, rettificato con atto amministrativo Rep. n. 2797 del 24 luglio 2012, trascritto a Bologna il 4 aprile 2013 all'art. 8541, gravante l'intera particella 36 del Foglio 26 del Catasto Fabbricati del Comune di Bentivoglio, in relazione al quale il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale*

per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna, ha rilasciato l'autorizzazione all'alienazione ai sensi dell'art.55 comma 3 del D.Lgs n. 42/2004 in data 6 aprile 2011 n. 2465, trascritta a Bologna in data 11 maggio 2011 all'art. 12701..."

(Il tutto come meglio specificato e precisato nei suddetti atti, ai quali si rimanda e che si allegano)



PROPRIETÀ, CODICE FISCALE

Gli immobili in oggetto, risultano essere di proprietà di:

- **Elettra Impianti S.r.l.** con sede in Ravenna, **C.F. 00472440395**,
proprietà per 1/1.

□□□□

Esistenza di parti comuni e servitù

Dall'atto "Datio in solutum – sottoposta a condizione sospensiva" del Notaio Stefania Palmieri del 02.03.2021, Rep. 40027/12436, trascritto all'Ufficio del Territorio di Bologna in data 07.08.2022 all'art. 8113, si rileva quanto segue: *"...Gli immobili in oggetto vengono alienati a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, noto alla parte compratrice e quale risulta dai documenti catastali, unitamente ai diritti accessori ad essi relativi ed in particolare alle loro pertinenze, alle azioni che li riguardano e con le servitù attive, anche se non trascritte, e passive se e come esistenti.*

Nella cessione sono compresi inoltre i proporzionali diritti sulle parti di uso comune o condominiali a norma di legge e del presente contratto e quanto possa considerarsi comune ai sensi dell'art. 1117 e

seguenti del Codice Civile, nonché ogni altra comproprietà risultante dagli elaborati planimetrici infra allegati, se e in quanto compatibile con le singole unità immobiliari.

Per l'individuazione dell'ubicazione delle suddette unità immobiliari, del posizionamento dei vari subalterni, dell'individuazione delle parti comuni e dei subalterni ai quali competono, le parti fanno espresso riferimento allo stato dei luoghi, a quanto previsto dal presente contratto, alla documentazione catastale e ai relativi elaborati planimetrici che, firmati dalle parti, si allegano al presente atto sotto la lettera "C", per farne parte integrante e sostanziale...."

Inoltre dall'atto di "Dichiarazione di avveramento di condizione sospensiva" del Notaio Stefania Palmieri del 01.08.2022, Rep. 40637/12911, annotato all'ufficio del Territorio di Bologna il 18.08.2022 all'art. 4274, si rileva che: *"Il trasferimento è fatto sotto l'osservanza di tutti i patti, obblighi e servitù contenuti e richiamati nell'atto Notaio Stefania Palmieri di Ravenna in data 2 marzo 2022, Repertorio n. 40027/12436, sopra meglio descritto, ben noto alle parti e che per quanto pertinenti ed attuali si vogliono come qui riportati parola per parola.*

Dichiara la parte venditrice che i beni venduti sono liberi ed esenti da ogni iscrizione, trascrizione, privilegio, comunione legale, censo, livello, affitto, vincolo e peso qualsiasi e per tali li assicura e garantisce, senza obbligo di consegna di documenti..."

(Il tutto come meglio specificato nei suddetti atti ai quali si rimanda integralmente e che si allegano)

In merito all'esistenza di parti comuni e servitù, infine, si ritiene che possano comunque sussistere tutte quelle servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti e nascenti dallo stato di fatto e dalla natura dei luoghi, oltre la comproprietà e l'uso di tutte le parti e cose comuni dell'immobile, come da codice civile, e si rimanda inoltre agli elaborati planimetrici vigenti, prodotti in allegati.



ISPEZIONI IPOTECARIE

Relativamente alle ispezioni ipotecarie, eseguite sul periodo dal 01.10.1992 al 01.10.2021 (in sede di Concordato), limitatamente al Fg. 26, Mapp. 36 sub. nn. 21, 22, 33, 35, 61, e 62, risultano le seguenti formalità di trascrizione:

- **Art. 12701 del 11.05.2011** Atto amministrativo Pubblico ufficiale Ministero per i beni e le Attività Culturali – Autorizzazione all'alienazione;

- **Art. 17903 del 15.06.2017** Atto notarile Pubblico – Preliminare di prestazione con trasferimento di proprietà

Inoltre, dalle ispezioni ipotecarie, eseguite sul periodo dal 01.10.1992 al 26.10.2021, limitatamente al Fg. 26, Mapp. 38, sub. nn. 1, 2, 4, 6, 24, 26, risultano la seguente formalità di trascrizione:

- **Art. 17903 del 15.06.2017** Atto notarile Pubblico – Preliminare di prestazione con trasferimento di proprietà.

Il tutto come meglio precisato e specificato nella suddetta ispezione ipotecaria e nelle note di trascrizione che si allegano.

□□□□□

Aggiornamento ispezioni ipotecarie

eseguite al 13.03.2023

Iscrizioni – negativo

Trascrizioni a favore

Art.17903 del 15.06.2017 Preliminare di prestazione con trasferimento di proprietà

Art.8113/ del 07.03.2022 Datio in solutum sottoposta a condizione sospensiva (dal Comune di Bentivoglio): scrittura privata autenticata dalla Dott.ssa Stefania Palmieri di Ravenna il 02.03.2022 rep.40027/12436 registrata ivi il 04.03.2022 al n.2433 mod.1T

In calce risulta l'annotazione **art. 4274 del 18.08.2022** di cancellazione condizione sospensiva:

scrittura privata autenticata dalla Dott.ssa Stefania Palmieri di Ravenna in data 01.08.2022 rep.40637/12911 registrata ivi il 02.08.2022 al n.9392 mod.1T.

Trascrizioni a carico

Art.8570 del 10.03.2023

Sentenza Dichiarativa di Fallimento

A FAVORE: Massa dei Creditori del Fallimento Elettra Impianti

S.r.l.

A CARICO: Elettra Impianti S.r.l.

Atto giudiziario ufficiale giudiziario Tribunale di Ravenna del
29.03.2022 rep. 12/2022

GRAVA:

- in Comune di Bentivoglio, Piazza dei Martiri della Libertà n. 1,
censiti C.F. di detto Comune al Fg.26 Mapp.36 sub. nn.21, 22, 35,
61 e 62 ed al Mapp. 38, sub. 6, 24, 26.

(Il tutto come meglio precisato e specificato nelle suddette
ispezioni ipotecarie che si allegano)



SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Per quanto riguarda la situazione occupazionale, si
precisa che i beni in oggetto, non risultano occupati da
persone, sono pertanto nella disponibilità della Società Fallita e
saranno **libere al decreto di trasferimento**.



REGOLARITÀ EDILIZIA E DESTINAZIONE URBANISTICA

Per quanto attiene la regolarità edilizia, a seguito di
contatti presi con il geom. Graziani Massimo, responsabile del
settore "Tecnico Urbanistico e Manutentivo" e del Servizio
"Lavori Pubblici, attività manutentive e ambientale", intervenuto
anche in atti quale legale rappresentante del Comune di
Bentivoglio, si è appurato, che fu presentato, presso la
Soprintendenza per i beni architettonici e per il Paesaggio

dell'Emilia – Ministero per i Beni e le Attività Culturali, un “Progetto di recupero residenziale per l'immobile denominato “Palazzo Botteghe”, di cui fanno parte anche le unità immobiliari in oggetto.

Tale progetto, prevedeva lavori di adeguamento igienico-funzionale degli alloggi, con utilizzo abitativo anche al piano sottotetto e l'installazione di un ascensore; con autorizzazione/comunicazione del 28.04.2005, Prot. 7941, la Soprintendenza autorizzava le opere previste dal progetto.

Successivamente, il Comune di Bentivoglio, ha recepito tale autorizzazione attribuendo al progetto, un proprio Protocollo generale n. 0009354 del 13.05.2005.

Si precisa poi che, per le unità immobiliari oggetto della presente perizia, a tali lavori non è stato dato seguito, come si evince anche da quanto di seguito descritto e dalla documentazione fotografica che si produce in allegato.

Pertanto i grafici forniti allo scrivente, che si allegano, rispecchiano lo stato di fatto e non quanto oggetto del progetto di adeguamento presentato.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali regolarizzazioni e sanatorie edilizie e catastali per violazioni anche non rilevate in sede di sopralluogo, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.2001 n°. 380, della L. 47/85, e successive modificazioni ed aggiornamenti (L. 724/1993; L. 326/2003), nonché di ulteriori

Leggi Regionali.

Per quanto riguarda la **destinazione urbanistica** si rileva che i beni sono così individuati nel **RUE**: Sistema Insediativo Per Funzioni Prevalentemente Residenziali Area di integrazione storico-ambientale e paesaggistica (Art. 22); inoltre il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, è individuato anche nel "Sistema delle risorse storiche e archeologiche (Art. 20 del RUE)" con il n. 15 "Palazzo Botteghe per la parte comunale" - Numero di riferimento alla tabella "Edifici e complessi di interesse storico-architettonico (con decreto ministeriale di vincolo D. Lgs 42/2004) - (Art. 20.e1).

Si sottolinea che il "Progetto di recupero residenziale di Palazzo Botteghe" prevedeva appunto il recupero, ai fini residenziali anche del piano sottotetto, dove erano previsti tre nuovi appartamenti in aggiunta ai tre esistenti al secondo piano.



DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di porzioni di fabbricato a prevalente destinazione residenziale, denominato "Palazzo Botteghe", sviluppato su tre livelli fuori terra oltre sottotetto, sito nel centro di Bentivoglio (BO), in Piazza dei Martiri per la Libertà, ortogonale alla strada di scorrimento principale Via Marconi, nelle immediate vicinanze del Comune e dell'ospedale di Bentivoglio e a circa 16 km nord rispetto Bologna, e precisamente trattasi di n. 3 appartamenti

sviluppati al piano secondo e terzo (sottotetto), oltre a n. 2 cantine/soffitte poste al terzo piano (sottotetto) e tre aree urbane al piano terreno.

La porzione di immobile in oggetto, di cui le u.i. in oggetto fanno parte, è posta sul retro dell'edificio rispetto a Via Marconi; ed in specifico si affaccia con prospetti sul fronte ovest lato Piazza Martiri della Libertà, fronte sud e fronte est lato corte interna.

In particolare:

- l'appartamento sub. 35 al secondo piano, ha affaccio sul lato ovest (Piazza dei Martiri), mentre le 2 cantine al terzo piano-sottotetto ad esso pertinenti, hanno l'una affaccio sul lato Piazza Martiri e l'altra, ad est sulla corte interna;
- l'appartamento sub. 22 al secondo piano, essendo l'appartamento "di testata" ha affacci su tutti e tre i lati (ovest – sud ed est), mentre la cantina al terzo piano- sottotetto ad esso pertinente, si affaccia sui lati sud ed est (corte interna);
- l'appartamento sub. 21 al secondo piano, ha affaccio sul lato est (corte interna), mentre la cantina al terzo piano- sottotetto ad esso pertinente, ha affaccio prospetto sulla Piazza dei Martiri, lato ovest;
- la cantina sub. 61, posta al terzo piano-sottotetto è in angolo con tra i lati ovest (Piazza dei Martiri) e sud;
- la cantina sub. 62, posta al terzo piano-sottotetto ha prospetto sul lato ovest (Piazza dei Martiri).

L'edificio storico, è stato di recente in parte restaurato, mentre le unità immobiliari in oggetto, sono nella porzione ancora da restaurare. La struttura verticale è realizzata con muratura di mattoni, con partizioni interne in laterizio, gli infissi sono prevalentemente in legno e vetro semplice; al secondo piano si presenta con pavimenti di varia tipologia, in ceramica, in cemento e graniglia, le scale sono con pedata in cemento, i solai sono in legno, mentre al terzo piano (sottotetto) la pavimentazione è in tavelle di cotto e la copertura è con struttura in legno con graticcio e manto di finitura in marsigliesi.

Come già sopra evidenziato, si rammenta che il progetto di recupero di Palazzo Botteghe, nel quale sono inseriti gli immobili oggetto di stima, prevedeva, per la parte di nostro interesse, il recupero ai fini residenziali anche del piano sottotetto, attualmente piano esclusivamente di "servizi", dove erano previsti tre nuovi appartamenti in aggiunta ai tre attualmente esistenti al secondo piano, e l'inserimento di un ascensore.

Attualmente, il tutto, risulta non occupato e inutilizzato da diverso tempo, con un evidente stato di incuria e degrado; gli impianti al momento del sopralluogo non risultavano né funzionanti né attivi e, come anticipato, il tutto dovrà essere oggetto di integrale e completo restauro ed adeguamento.

Le unità immobiliari, attualmente esistenti, si possono così distinguere:

- Appartamento sub. 21, posto al secondo piano e sottotetto;

- Appartamento sub. 22, posto al secondo piano e sottotetto;
- Appartamento sub. 35, posto al secondo piano e sottotetto;
- Cantina/soffitta sub 61, posto al terzo piano sottotetto;
- Cantina/soffitta sub 62, posto al terzo piano sottotetto.
- Aree urbane nella corte al piano terreno.

Lo stato di conservazione e manutenzione è scadente, i materiali e le finiture risentono dello stato di prolungato inutilizzo; l'altezza interna al secondo piano è di m 3,30 circa mentre al terzo piano sottotetto è variabile da m 2,00 circa in gronda a m 4,00 circa in colmo.

Relativamente alle tre aree urbane catastalmente individuate al piano terra, subalterni del Map. 38, esse risultano essere aree cortilizie di utilizzo comune, prive di identificazione in loco e sostanzialmente prive di un proprio valore commerciale.



CONSISTENZA COMMERCIALE

Relativamente alle consistenze commerciali, riscontrate sui grafici, forniti allo scrivente dalla Società fallita e reperiti presso il Comune di Bentivoglio, possono essere così riassunte:

- Piano secondo: **mq 214 circa;**
- Piano sottotetto: **mq 214 circa.**



CRITERI DI STIMA

E' qui appena il caso di ricordare alcuni concetti basilari per tutte le valutazioni, così come definiti dagli **IVS** (International

Valuation Standard).

Per **prezzo** si intende l'importo richiesto, offerto o pagato per un prodotto o un servizio. Il prezzo di vendita costituisce un dato storico, indipendentemente dal fatto che sia reso pubblico o sia mantenuto riservato.

Il **valore** si riferisce al prezzo che sarà concordato, con maggiore probabilità, tra l'acquirente ed il venditore di un prodotto o di un servizio in un dato momento ed in un definito mercato.

Atteso quindi che i diversi momenti e le diverse **"fasi di mercato"** (stagnazione, ripresa, euforica, caduta) influenzano pesantemente il valore di un determinato bene in un determinato momento, si ricorderà anche che, l'altro elemento determinante alla formazione del valore, è **"lo scopo"** per il quale esso viene determinato; così ad esempio potremo avere, diverse finalità: contabili, amministrative, fiscali, esecutive, creditizie, ecc., ed ottenere quindi differenti valori, ad esempio: di investimento, di uso, di fusione, di vendita forzata, di pronto realizzo, cauzionale, imponibile, assicurabile, ecc.

Tutti questi saranno "altri valori"; comunque diversi dal **valore di mercato** che, così viene normalmente definito **secondo gli IVS International Valuation Standard ed il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**: *"Il valore di mercato è la somma di denaro per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, tra un acquirente ed un*

venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Relativamente ai criteri di stima normalmente adottati per giungere alle valorizzazioni dei beni, si riassumono brevemente quelli più comunemente usati:

il metodo sintetico-comparativo di mercato (market approach), quello prioritariamente più comunemente impiegato, è il procedimento di stima basato sulla comparazione tra l'immobile oggetto di valutazione ed un insieme di immobili simili, scambiati di recente. Tale metodo è utilizzabile per tutti i beni (fabbricati o terreni) per i quali si dispongano transazioni e/o quotazioni di confronto rilevate nello stesso segmento di mercato, operando opportune correzioni e aggiustamenti al caso specifico.

Il metodo del costo (cost approach) ed in particolare, riferito ad immobili edificati, il costo di ricostruzione deprezzato; basato sul costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio, diminuito del deprezzamento dovuto a vetustà ed obsolescenza, più il valore del terreno edificato sul quale insiste l'opera.

Il metodo della capitalizzazione del reddito (income approach), raggruppa procedimenti di stima basati sulla capacità degli immobili di generare un reddito attuale o futuro. Tra questi: **la valutazione reddituale**, che si basa sulla

conversione del reddito di un immobile, dato da affitti o locazioni, in valore capitale attraverso l'applicazione di un saggio di capitalizzazione; nonché **il valore di trasformazione**, che si ottiene invece dalla differenza tra il valore di mercato dell'immobile da realizzare ed il costo della trasformazione comprendente tutti i costi diretti, indiretti, il profitto d'impresa e l'incidenza tra le diverse tempistiche inerenti l'operazione.

□□□□□

VALUTAZIONE DEI BENI

Per il compendio immobiliare in oggetto, si ritiene di applicare il metodo del *market approach* "**comparativo del mercato**", attraverso il metodo del confronto con beni analoghi e comparabili sulla stessa piazza, implementato anche mediante informazioni assunte presso: agenzie ed operatori immobiliari della zona, Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenda del Territorio (OMI), analisi dei valori riportati a livello nazionale dal "*Consulente Immobiliare*", analisi dei valori riportati a livello locale dalle quotazioni da "*Osservatorio Immobiliare 2021 Provincia di Bologna*" edito dalla FIAIP e dalle quotazioni del "*Borsino Immobiliare*" e tenuto conto in particolare dei seguenti elementi:

- ubicazione,
- consistenze,
- tipologia edilizia
- destinazione d'uso: attuale e futura,

- vetustà e stato di conservazione e manutenzione generale,
- uso dei materiali e tipo di finiture,
- dotazione di servizi comuni,
- appetibilità e alienazione di immobili simili.

□□□□□

Considerato quanto sopra esposto, e viste le quotazioni di immobili commerciali ubicati in zona centrale a Bentivoglio, viste le quotazioni di immobili residenziali, in scadente stato di conservazione e manutenzione, e considerato il possibile utilizzo del piano sottotetto a fini residenziali, si ritiene che, in condizioni di libero mercato, i più probabili valori commerciali unitari delle unità immobiliari che costituiscono il compendio in oggetto, nello stato di fatto in cui si trovano, possano essere considerate: di € 700,00/mq per il secondo piano residenziale e di € 500,00/mq per il piano sottotetto con possibilità di utilizzo residenziale, valori sostanzialmente comprensivi delle "aree urbane" al piano terreno, con utilizzo comune.

Da cui risulterà:

- Sup. comm. secondo piano mq 214 x € 700,00 = € 149.800,00
- Sup. comm. piano sottotetto mq 214 x € 500,00 = € 107.000,00

Sommano = € 256.800,00

□□□□□

Adeguamenti e correzioni di stima

Rispetto al valore sopra determinato, in considerazione di eventuali, anche se non riscontrati, aggiornamenti e/o

regolarizzazioni edilizie e/o catastali, nonché per eventuali rimozioni e ripristini, si ritiene di effettuare una decurtazione forfettaria del 2% circa, per cui si otterrà, in tondo, per i beni in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, **un valore di mercato complessivo di € 252.000,00 (duecentocinquantaduemila/00).**

□□□□□

Determinazione valore di vendita forzata

Considerato infine che l'importo da proporre per la base d'asta dovrà essere un valore di pronto realizzo, conseguente ad una vendita forzata, si ritiene di applicare al valore sopra definito una riduzione del 15% circa, per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, nonché per la immediatezza della procedura giudiziaria, le assunzioni inerenti l'incertezza sui: tempi di vendita, emissione del D.d.T., consegna all'aggiudicatario, al fine di renderli maggiormente appetibili e di favorirne una rapida alienazione, determinando il **valore di vendita forzata** in tondo in: **€ 215.000,00 (duecentoquindicimila/00).**



Ritiene così il sottoscritto di aver espletato l'incarico ricevuto nel miglior modo possibile.

Ravenna, 06.06.2023

arch. Tito Palmieri



ALLEGATI

1. Stralcio RUE
2. Estratto di mappa
3. Visure per soggetto
4. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni Mapp. 36
5. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni Mapp. 38
6. Planimetria catastale sub. 21
7. Planimetria catastale sub. 22
8. Planimetria catastale sub. 35
9. Planimetria catastale sub. 61
10. Planimetria catastale sub. 62
11. Copia elenco sintetico formalità ipotecarie eseguite sul periodo dal 01.10.1992 al 01.10.2021-26.10.2021
12. Copia Nota di trascrizione art. 12701-2011
13. Copia Nota di trascrizione art. 17903/2017
14. Copia elenco sintetico formalità ipotecarie aggiornate al 10.03.2023
15. Copia atto Datio in solutum – sottoposta a condizione sospensiva” del Notaio Stefania Palmieri del 02.03.2021, Rep. 40027/12436
16. Copia atto “Dichiarazione di avveramento di condizione sospensiva” del Notaio Stefania Palmieri del 01.08.2022, Rep. 40637/12911
17. Copia Sentenza dichiarativa di Fallimento
18. Copia autorizzazione Soprintendenza del 28.04.2005

Prot. n. 7941

- 18.1 Elaborato grafico - pianta piano secondo rilievo
 - 18.2 Elaborato grafico - pianta sottotetto rilievo
 - 18.3 Elaborato grafico - prospetto ovest rilievo
 - 18.4 Elaborato grafico - prospetto est rilievo
 - 18.5 Elaborato grafico - prospetto sud rilievo
 - 18.6 Elaborato grafico - sezione AA rilievo
 - 18.7 Elaborato grafico - pianta piano secondo progetto
 - 18.8 Elaborato grafico - pianta sottotetto progetto
 - 18.9 Elaborato grafico - prospetto ovest progetto
 - 18.10 Elaborato grafico – prospetto est progetto
 - 18.11 Elaborato grafico – prospetto sud progetto
 - 18.12 Elaborato grafico – sezione AA progetto
 - 18.13 Elaborato grafico – sezioni B-B e D-D progetto
 - 18.14 Elaborato grafico – sezione C-C progetto
 - 18.15 Elaborato grafico – piante comparata
 - 18.16 Elaborato grafico – prospetti est e ovest comparata
 - 18.17 Elaborato grafico – prospetto sud e sezione AA comparata
19. Quotazioni FIAIP Bologna e Provincia 2021 e quotazioni OMI
20. Documentazione fotografica