

DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

VIA PONTE BUCO N. 10 – 40068 SAN LAZZARO DI SAVENA (BO)

e-mail: ing.derrico@gmail.com – cell. +39. 340.4042125

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

N. 146/17

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI

R.G. ESEC.

* * *

Udienza 31.10.2019

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Ore 10,45

Promosso da:

LOTTO UNICO

CREDITORE PROCEDENTE

Contro

DEBITRICE ESECUTATA

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Bologna in data 02 marzo 2017 al Reg. Part. n. 6247 e Reg. Gen. n. 9502 è stata pignorata a favore del **CREDITORE PROCEDENTE** con sede a ---- (c.f. ----) e contro la società **DEBITRICE ESECUTATA** codice fiscale ----, dichiarata fallita, in persona del Curatore Fallimentare ---- (con studio a ---- in Via ---- n. --), con sede legale in ----, Via ---- n. --, la **Piena proprietà di 1/1** di complesso immobiliare di quattro edifici costituito dalla residenza principale, due corpi di fabbrica laterali di servizio ed un caratteristico edificio di ingresso a torretta, all'interno di un'ampia area di terreno di proprietà esclusiva, siti nel Comune di San Giovanni in Persiceto (Bo) in Località San Matteo della Decima, Via Fontana n. 11 – 12 – 13 – 14; il tutto identificato nella predetta Nota di trascrizione come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni in Persiceto (Bo) – Foglio 39

- Map. 106, Sub. -, Zona Cens. -, Cat. B/7, Classe 1, consistenza 440 mq,
- Map. 107, Sub. 4, Zona Cens. -, Cat. A/4, Classe 2, consistenza 3,5 vani,

DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

- Map. 107, Sub. 5, Zona Cens. -, Cat. A/4, Classe 2, consistenza 15 vani,
- Map. 107, Sub. 6, Zona Cens. -, Cat. A/4, Classe 2, consistenza 9,5 vani,
- Map. 107, Sub. 7, Zona Cens. -, Cat. A/4, Classe 2, consistenza 7 vani,
- Map. 107, Sub. 8, Zona Cens. -, Cat. A/4, Classe 2, consistenza 18 vani,
- Map. 107, Sub. 9, Zona Cens. -, Cat. A/4, Classe 2, consistenza 13 vani,
- Map. 107, Sub. 10, Zona Cens. -, Cat. A/4, Classe 2, consistenza 5 vani,
- Map. 107, Sub. 12, Zona Cens. -, Cat. C/6, Classe 1, consistenza 48 mq,
- Map. 107, Sub. 13, Zona Cens. -, Cat. C/2, Classe 1, consistenza 66 mq,
- Map. 107, Sub. 14, Zona Cens. -, Cat. C/2, Classe 1, consistenza 81 mq,
- Map. 107, Sub. 15, Zona Cens. -, Cat. C/6, Classe 1, consistenza 47 mq,
- Map. 107, Sub. 16, Zona Cens. -, Cat. C/2, Classe 1, consistenza 303 mq,
- Map. 107, Sub. 17, Zona Cens. -, Cat. A/4, Classe 2, consistenza 9,5 vani,
- Map. 107, Sub. 19, Zona Cens. -, Cat. C/2, Classe 1, consistenza 43 mq,
- Map. 107, Sub. 20, Zona Cens. -, Cat. C/2, Classe 1, consistenza 27 mq,
- Map. 107, Sub. 21, Zona Cens. -, Cat. C/2, Classe 1, consistenza 190 mq,

L'area sulla quale insiste il complesso e quella circostante è distinta al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 39, Map. 107, Ente Urbano di mq. 10.721.

Gli appezzamenti di terreno circostanti il complesso immobiliare sono distinti al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 39,

- Map. 34, Prato, consistenza: 0 ha, 10 are, 21 ca;
- Map. 35, Seminativo, consistenza: 0 ha, 21 are, 88 ca;
- Map. 36, Prato, consistenza: 0 ha, 16 are, 06 ca;
- Map. 129, Seminativo, consistenza: 0 ha, 11 are, 17 ca;
- Map. 131, Seminativo, consistenza: 0 ha, 14 are, 80 ca;
- Map. 133, Seminativo, consistenza: 0 ha, 10 are, 83 ca;

DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

- Map. 135, Seminativo, consistenza: 0 ha, 4 are, 94 ca;
- Map. 137, Seminativo, consistenza: 0 ha, 3 are, 52 ca;
- Map. 139, Seminativo, consistenza: 0 ha, 84 are, 82 ca;
- Map. 141, Seminativo, consistenza: 0 ha, 44 are, 65 ca;

Essendo i beni integrati tra di loro si dispone la vendita in un **LOTTO UNICO**.

* * *

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà di 1/1 di un complesso immobiliare di valore storico, costituito da complessivi quattro corpi di fabbrica inseriti all'interno di un'area di terreno di proprietà esclusiva. Il lotto è stato oggetto di una pratica di ristrutturazione e di restauro conservativo, NON ancora ultimata, che avrebbe dovuto portare alla realizzazione di un residence di lusso costituito da più immobili, tra appartamenti e studi professionali.

L'immobile è sito in Comune di San Giovanni in Persiceto (BO), Località San Matteo della Decima, in via Fontana, civici dal n. 11- 12 -13 – 14, con accesso pedonale e carrabile dalla Via Levratica.

La Superficie Utile complessiva dei quattro corpi di fabbrica è di circa 4.742,11 mq, mentre la Superficie Accessoria è di circa 864,99 mq (dati reperiti dall'ultimo titolo abilitativo presentato). La superficie dei terreni è di circa 22.288,00 mq. Le superfici sono da intendersi puramente indicative.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano intestati a:

DEBITRICE ESECUTATA., con sede legale in - - - - Via - - - - n. - - codice

fiscale - - - , Numero REA presso C.C.I.A.A. di Bologna - - - **piena proprietà per 1/1;**

e sono allibrati al:

Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni in Persiceto (Bo)

Foglio 39

- Map. **106**, Sub. -, Zona Cens. -, Cat. B/7, Classe 1, consistenza 440 mq, Rendita € 318,14 - Via Fontana n. 11, Piano T;
- Map. **107**, **Sub. 4**, Zona Cens. -, Cat. A/4, Classe 2, consistenza 3,5 vani, Rendita € 177,14 - Via Fontana n. 11, Piano T;
- Map. **107**, **Sub. 5**, Zona Cens. -, Cat. A/4, Classe 2, consistenza 15 vani, Rendita € 759,19 - Via Fontana n. 11, Piano T;
- Map. **107**, **Sub. 6**, Zona Cens. -, Cat. A/4, Classe 2, consistenza 9,5 vani, Rendita € 480,82 - Via Fontana n. 11, Piano T-1;
- Map. **107**, **Sub. 7**, Zona Cens. -, Cat. A/4, Classe 2, consistenza 7 vani, Rendita € 354,29 - Via Fontana n. 11, Piano T-1;
- Map. **107**, **Sub. 8**, Zona Cens. -, Cat. A/4, Classe 2, consistenza 18 vani, Rendita € 911,03 - Via Fontana n. 11, Piano 1;
- Map. **107**, **Sub. 9**, Zona Cens. -, Cat. A/4, Classe 2, consistenza 13 vani, Rendita € 657,97 - Via Fontana n. 11, Piano 1;
- Map. **107**, **Sub. 10**, Zona Cens. -, Cat. A/4, Classe 2, consistenza 5 vani, Rendita € 253,06 - Via Fontana n. 11, Piano 1;
- Map. **107**, **Sub. 12**, Zona Cens. -, Cat. C/6, Classe 1, consistenza 48 mq, Rendita € 158,66 - Via Fontana n. 12/A, Piano T;
- Map. **107**, **Sub. 13**, Zona Cens. -, Cat. C/2, Classe 1, consistenza 66 mq, Rendita € 323,82 - Via Fontana n. 12/B, Piano T;

DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

- Map. **107, Sub. 14**, Zona Cens. -, Cat. C/2, Classe 1, consistenza 81 mq, Rendita € 397,41 - Via Fontana n. 12/C, Piano T;
- Map. **107, Sub. 15**, Zona Cens. -, Cat. C/6, Classe 1, consistenza 47 mq, Rendita € 55,35 - Via Fontana n. 12/D, Piano T;
- Map. **107, Sub. 16**, Zona Cens. -, Cat. C/2, Classe 1, consistenza 303 mq, Rendita € 1.486,62 - Via Fontana n. 12/E, Piano T-1;
- Map. **107, Sub. 17**, Zona Cens. -, Cat. A/4, Classe 2, consistenza 9,5 vani, - Rendita € 480,82 - Via Fontana n. 13, Piano T-1-2;
- Map. **107, Sub. 19**, Zona Cens. -, Cat. C/2, Classe 1, consistenza 43 mq, Rendita € 210,97 - Via Fontana n. 14/A, Piano T;
- Map. **107, Sub. 20**, Zona Cens. -, Cat. C/2, Classe 1, consistenza 27 mq, Rendita € 132,47 - Via Fontana n. 14/B, Piano T;
- Map. **107, Sub. 21**, Zona Cens. -, Cat. C/2, Classe 1, consistenza 190 mq, Rendita € 932,20 - Via Fontana n. 11, Piano T;

Catasto Terreni del Comune di San Giovanni in Persiceto (Bo)

Foglio 39

- Map. **34**, Prato, consistenza: 0 ha, 10 are, 21 ca; - Reddito DOM. 3,80 € ed AGRARIO 2,64 €;
- Map. **35**, Seminativo, consistenza: 0 ha, 21 are, 88 ca; - Reddito DOM. 21,70 € ed AGRARIO 14,69 €;
- Map. **36**, Prato, consistenza: 0 ha, 16 are, 06 ca; - Reddito DOM. 5,97 € ed AGRARIO 4,15 €;
- Map. **129**, Seminativo, consistenza: 0 ha, 11 are, 17 ca; - Reddito DOM. 13,96 € ed AGRARIO 8,36 €;
- Map. **131**, Seminativo, consistenza: 0 ha, 14 are, 80 ca; - Reddito DOM.

DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

18,50 € ed AGRARIO 11,08 €;

- Map. **133**, Seminativo, consistenza: 0 ha, 10 are, 83 ca; - Reddito DOM.

13,54 € ed AGRARIO 8,11 €;

- Map. **135**, Seminativo, consistenza: 0 ha, 4 are, 94 ca; - Reddito DOM.

6,17 € ed AGRARIO 3,70 €;

- Map. **137**, Seminativo, consistenza: 0 ha, 3 are, 52 ca; - Reddito DOM.

4,40 € ed AGRARIO 2,64 €;

- Map. **139**, Seminativo, consistenza: 0 ha, 84 are, 82 ca; - Reddito DOM.

106,01 € ed AGRARIO 63,52 €;

- Map. **141**, Seminativo, consistenza: 0 ha, 44 are, 65 ca; - Reddito DOM.

55,80 € ed AGRARIO 33,44 €;

Con riferimento all'art. 19 della Legge n. 122/2010, si segnala che **l'identificazione catastale è corretta, e che le planimetria degli immobili risultano corrispondenti con quanto depositato in Catasto**: è da segnalare però che, visto lo stato dei luoghi al momento del fallimento, sono stati avviati lavori di ristrutturazione e restauro conservativo degli immobili, ancora da concludersi, al termine dei quali sarà necessario procedere al corretto accatastamento delle unità immobiliari da effettuarsi **a cura e spese dell'aggiudicatario**.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

I dati catastali delle visure e quelli riportati nella Nota di trascrizione del verbale di pignoramento **concordano**.

PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni e Servitù: attive e passive se e come esistenti e aventi ragioni

DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

legali di essere; si evidenzia come dall'Atto a Rogito del Notaio - - - di Bologna del 27.01.2005, Rep. n. 93023/17353, trascritto a Bologna in data 09.02.2005 ai numeri 4944 del Registro Particolare et 7001 del Registro Generale, sia stata stabilita una servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore della Società - - - - riguardante i primi 15,00 metri lineari del vialetto principale di accesso alla via Levratica, nello specifico a carico del terreno distinto al Catasto Terreni al Foglio 39, Mappale 139 ed a favore del terreno distinto al Catasto Terreni al Foglio 39, Mappali 138 e 142.

Si segnala, da quanto depositato in Catasto, con particolare riferimento all'elaborato planimetrico ed all'elenco subalterni Prot. N. 000389063 presentato il 20/12/2002, Tipo Mappale 209649 del 17/07/2002 relativo al Foglio 39, mappale 107:

- Sub. 2 - BENE COMUNE NON CENSIBILE CORRIDOIO AI SUBB.3-4-5-6-8-9-10
- Sub. 3 - BENE COMUNE NON CENSIBILE SCALE E CORRIDOIO AI SUBB.8-9-10
- Sub. 11 - BENE COMUNE NON CENSIBILE CORTE A TUTTI I SUBB. DEL MAPPALE 107
- Sub. 18 - BENE COMUNE NON CENSIBILE PORTICO AI SUBB.17-19

VINCOLI E ONERI

Non risultano ulteriori vincoli e/o oneri influenti sul valore dei beni in oggetto. Il Lotto è inoltre oggetto di una **Convenzione Edilizia** stipulata dal Notaio - - - di Bologna del 24.10.2005 al Rep. n. 54376/23984, trascritto a Bologna in data 09.11.2005 ai numeri 37822 del Registro Particolare et 64170 del Registro

DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

Generale, tra il Comune di San Giovanni in Persiceto e la proprietà del complesso immobiliare denominata “- - - - -” per la realizzazione di opere di tutela e qualificazione ambientale tra cui, a titolo di esempio:

- interventi di messa in sicurezza della viabilità comunale di accesso al complesso;
- interventi finalizzati alla raccolta e al riutilizzo delle acque di pioggia;
- interventi finalizzati alla depurazione dei reflui;
- interventi di conservazione ed integrazione del verde.

La validità di detta convenzione era stata stipulata in 10 anni.

Il complesso immobiliare risulta sottoposto ai vincoli del D.Lgs. n.42/2004 “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio”

CONFINI

Ragioni proprietà terze o aventi causa, salvo altri.

PROPRIETÀ

Dall’esame delle note di trascrizione depositate presso l’Ufficio del Territorio di Bologna e oggetto della relazione notarile del 11.04.2017 del Notaio - - - - di Bologna, risulta che l’immobile in oggetto appartiene:

- Società **DEBITRICE ESECUTATA** con sede a - - - - C.F. - - - -, Numero REA presso C.C.I.A.A. di Bologna - - - - (procedura in corso: fallimento) – **piena ed esclusiva proprietà per la quota di 1/1;**

PROVENIENZA DEL BENE

Con Atto a Rogito del Notaio - - - - di Bologna del 27.01.2005, Rep. n. 93023, Raccolta n. 17353, trascritto a Bologna in data 09.02.2005 ai numeri 4944 del Registro Particolare et 7001 del Registro Generale, l’attuale proprietà acquistava i beni in oggetto dalla Società - - - - .

DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Proprietà dei beni è una società.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sull'immobile in parola gravano le formalità indicate nella relazione notarile del 11.04.2017 a firma del Notaio - - - - di Bologna e quelle emerse dall'ispezione Ipotecaria del 25.09.2019 e che, di seguito, si sintetizzano.

Iscrizioni:

1. Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Bologna all'articolo Reg. Part. 18719 e Reg. Gen. 78660 del 19.12.2007 per Euro 18.000.000,00 (diciottomilioni/00) in favore di - - - -, con domicilio in - - - - (domicilio ipotecario eletto in - - - - , Via - - - - n. - -) c.f. - - - - , a carico della società DEBITRICE ESECUTATA, a garanzia di un mutuo di originari Euro 9.000.000,00 (novemilioni/00) concesso con rogito del Notaio - - - - di Bologna in data 17.12.2007 Rep. 6418, gravante la piena proprietà dei beni oggetto della presente procedura.

Trascrizioni:

1. Trascrizione di vincolo legale derivante da atto amministrativo del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, con sede a Roma, del 24.08.2007 rep. n. 1253, eseguita in data 23.02.2009 art. 4798 a favore del MINISTERO DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI, con sede a Roma e a carico della società DEBITRICE ESECUTATA, con cui si dichiara che "l'immobile denominato - - - - - e pertinenze, sito in provincia di Bologna, Comune di San Giovanni in Persiceto, Via Fontana n. 1, segnato al Catasto dal Foglio 39, Particelle 34,35,36,106,107,129,131, 133,135,137,139,

DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

come da planimetria catastale allegata al decreto, di proprietà di DEBITRICE ESECUTATA, con sede in - - -, presenta interesse “particolarmente importante” ai sensi degli artt. 10 (comma 3 lett. A) e 13 (comma 1) del D.Lgs. n.42 del 22 gennaio 2004, per motivi contenuti nella relazione storico artistica allegata al decreto”;

2. Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Bologna in data 06.07.2015 rep. n. 130/15, trascritta presso l’Agenzia del Territorio di Bologna il 07.10.2015 ai numeri 27826 di Registro Particolare et 39495 di Registro Generale, a favore della “Massa dei Creditori” ed a carico della società DEBITRICE ESECUTATA, con sede in - - - ;

3. Pignoramento immobiliare trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Bologna il 02.03.2017 ai numeri 6247 di Registro Particolare et 9502 di Registro Generale in forza di Verbale di Pignoramento Immobili emesso dall’Ufficiale Giudiziario di Bologna in data 03.02.2017 Rep. 913 a favore di CREDITORE PROCEDENTE con sede in - - - c.f. - - - , gravante la **piena proprietà per la quota 1/1** dei beni oggetto della presente procedura.

REGIME FISCALE

La Società fallita NON è qualificabile come IMPRESA COSTRUTTRICE. La vendita del bene sarà soggetta a I.V.A. o a imposta di registro secondo il regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti eseguiti presso l’Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica ed Edilizia Privata - del Comune di San Giovanni in Persiceto (Bo), sono stati riscontrati i seguenti titoli abilitativi

DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

- Concessione Edilizia tramite DIA del 27/09/2005, P.G N. 37378 (richiesta protocollata al N. 488/05) per il restauro del complesso immobiliare denominato “- - - -” (decaduto per mancanza di comunicazione di inizio lavori);
- Concessione Edilizia tramite DIA del 26/04/2007, P.G N. 18946 (richiesta protocollata al N. 248/07) per il restauro del complesso immobiliare denominato “- - - -”;
- Inizio Lavori del 01/10/2007 comunicato in data 28/09/2007 con Prot. n. 45481;
- Richiesta di Proroga dei termini di ultimazione lavori presentata il 02/07/2010 al Prot. n. 31611/10 e del 23/02/2010 al Prot. n. 8432, concessa dall'Amministrazione Comunale fino al 01/10/2012;
- Ordinanza n. 2 del 16/01/2015 emessa per irrogazione di sanzione pecuniaria per illecito edilizio riscontrato all'interno del complesso immobiliare: si riferisce alla modalità di intervento riscontrata sull'edificio denominato D “Stalla” che fu di demolizione e ricostruzione, anziché di restauro: ammenda commisurata in complessivi 10.000,00 €.

Si segnala innanzitutto che l'intervento edilizio che riguarda tutti gli edifici non è ancora stato ultimato e gli stabili si trovano ancora in uno stato equiparabile al grezzo. Inoltre, da quanto si è potuto rilevare durante il sopralluogo vi sono diverse difformità interne nella disposizione dei vani, ma risultano rispettate le posizioni dei vani scala, degli ascensori e delle principali strutture portanti, infine si sono rilevate alcune discrepanze nel posizionamento delle aperture esterne.

Dal confronto fra quanto assentito e quanto realizzato sono state accertate

DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

difformità interne ed esterne ai fabbricati.

Viste le difformità riscontrate, si ritiene di indicare quale atto di regolarizzazione l'effettuazione di "sanatoria" ai sensi dell'art. 17 della L.R. n.23/2004 "accertamento di conformità", così come modificata dalla L.R. n.15/2013, mediante la presentazione pratica edilizia (SCIA o PDC) che comporta, oltre il pagamento dei diritti di segreteria, il pagamento di un'oblazione pari al doppio del contributo di costruzione e comunque non inferiore a € 2.000,00, fatte salve le altre verifiche di rispondenza dell'immobile alla vigente normativa urbanistica, sismica ed igienico-sanitaria.

Il contributo di costruzione ed un'eventuale altra metodologia per la regolarizzazione degli immobili saranno valutate dall'aggiudicatario con l'ausilio di un tecnico di propria fiducia e condivisa con gli Uffici Comunali competenti.

Conseguentemente si dovrà procedere poi al deposito dell'aggiornamento dell'Abitabilità ed Agibilità, mediante la presentazione della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Abitabilità ed infine provvedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali.

Si ribadisce che il complesso immobiliare risulta sottoposto ai vincoli del D.Lgs. n.42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio"

L'aggiudicatario dovrà farsi carico degli oneri e delle spese per la presentazione della documentazione per l'ottenimento del titolo edilizio in sanatoria e della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità presso lo Sportello Edilizia del Comune di San Giovanni in Persiceto nonché degli oneri e delle spese per la presentazione dell'aggiornamento delle planimetrie catastali presso l'Agenzia del Territorio di Bologna, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del C.P.C. gli organi della procedura esecutiva

DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

da ogni responsabilità a riguardo.

Di tali importi si è tenuto conto nella definizione della stima.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Con riferimento alla normativa vigente in materia di certificazione energetica degli edifici e all'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), D.G.R. n.1275/2015 Allegato A art. 1 c.4 e c.5 ed art. 3 c.2, i fabbricati oggetto della presente stima rientrano tra le esclusioni dall'obbligo.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'attualità il complesso immobiliare è nella piena disponibilità della Curatela.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il complesso immobiliare preso in esame è ubicato in Comune di San Giovanni in Persiceto (BO), Località San Matteo della Decima, in via Fontana civici dal n. 11 al n. 14, in prossimità della via Levratica.

Trattasi di un complesso di quattro edifici costituito dalla residenza principale, due corpi di fabbrica laterali di servizio ed un caratteristico edificio di ingresso a torretta. L'immobile vede le sue prime rappresentazioni già nel XVII° secolo e si suppone appartenuto alle famiglie Marescotti ed Aldrovandi.

Il Lotto è quindi costituito dal fabbricato principale: la dimora signorile identificata nel progetto di restauro come **Edificio A**, i due corpi di fabbrica di servizio (probabilmente stalla e rimessa): **Edifici C e D** e il peculiare edificio di ingresso a torretta: **Edificio B**. L'accesso al lotto avviene tramite un imponente viale alberato rettilineo le cui condizioni risultano piuttosto precarie.

EDIFICIO A:

DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

Trattasi di un immobile realizzato sicuramente già nel XVII° secolo in muratura portante, tamponamenti interni in muratura di laterizio, solai interpiano in legno ed in parte in latero-cemento, copertura a falde inclinate realizzata con una struttura in legno e manto di copertura in coppi di laterizio. L'edificio si sviluppa complessivamente su quattro piani fuori terra compreso il piano sottotetto.

All'interno dell'immobile ci sono elementi architettonici di grande rilievo storico-artistico tra cui l'imponente camino del salone di rappresentanza ed il soffitto ligneo decorato riscontrato in un'ala del palazzo, elementi comunque ben conservati anche durante i lavori di restauro.

All'interno del fabbricato era stata prevista la realizzazione di circa 35 appartamenti di differenti metrature e di 2 studi professionali. I collegamenti fra i piani dovevano avvenire sia tramite le scale interne in muratura che tramite due ascensori, inoltre era stato previsto il mantenimento del grande corridoio centrale di disimpegno.

Gli appartamenti si affaccerebbero, oltre che all'esterno, anche sulle due corti interne rimaste dall'impianto originale.

Lo stato di avanzamento lavori è da considerarsi al grezzo, in cui risultano già realizzate le partizioni in C.A. degli ascensori, dei vani scala e dei soppalchi previsti da progetto, ed in larga parte anche le murature tramezze all'interno degli alloggi.

Infissi ed impianti ed opere di finitura sono ancora da realizzare.

EDIFICIO B:

Edificio denominato "il Portale": trattasi del particolare edificio con torretta realizzato all'ingresso del complesso immobiliare.

DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

L'immobile si trova in un pessimo stato di conservazione con alcune porzioni al limite della collabenza. Non è stato pertanto possibile accedervi all'interno per verificarne il livello delle finiture.

L'immobile è stato realizzato con una struttura portante in muratura di laterizio con solai interpiano molto probabilmente in legno.

L'ultimo atto abilitativo prevedeva la realizzazione di 2 appartamenti e di uno studio professionale, tutti su più livelli.

Come detto, l'immobile non è ancora stato interessato da lavori di restauro/ristrutturazione e si trova in un pessimo stato di conservazione.

EDIFICIO C:

Trattasi di uno dei due fabbricati originariamente a servizio della dimora principale e realizzato in muratura portante, tamponamenti interni in muratura di laterizio, solai interpiano in legno ed in parte in latero-cemento, copertura a falde inclinate realizzata con una struttura in legno e manto di copertura in coppi di laterizio. L'edificio si sviluppa complessivamente su tre piani fuori terra compreso il piano sottotetto.

All'interno del fabbricato era stata prevista la realizzazione di 3 appartamenti, tutti e tre che si sarebbero dovuti sviluppare sui tre piani dell'edificio.

Lo stato di avanzamento lavori è da considerarsi al grezzo, in cui risultano già realizzate le partizioni in dei vani scala previsti da progetto.

Infissi ed impianti ed opere di finitura sono ancora da realizzare.

EDIFICIO D:

Trattasi di uno dei due fabbricati originariamente a servizio della dimora principale e realizzato in muratura portante, tamponamenti interni in muratura di laterizio, solai interpiano in legno ed in parte in latero-cemento, copertura a

DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

falde inclinate realizzata con una struttura in legno e manto di copertura in coppi di laterizio. L'edificio si sviluppa complessivamente su tre piani fuori terra compreso il piano sottotetto, accessibile però solo tramite una scala retrattile.

All'interno del fabbricato era stata prevista la realizzazione di 4 appartamenti, tutti e 4 che si sarebbero dovuti sviluppare sui tre piani dell'edificio. Lo stato di avanzamento lavori è da considerarsi al grezzo, in cui risultano già realizzate le partizioni in dei vani scala e previsti da progetto. A differenza degli altri corpi di fabbrica, l'immobile è stato oggetto di un intervento di demolizione e ricostruzione.

Infissi ed impianti ed opere di finitura sono ancora da realizzare.

CONFORMITA' IMPIANTI

L'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti privi di certificazione o comunque non a norma, 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 COMMERCIALE

Criteria di misurazione della consistenza

Con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 "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 è stata determinata comprendendo:

DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

- per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e dei vani accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc.) e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari;
- la superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei vani principali (soffitte, cantine) qualora direttamente collegati ai locali principali è computata al 50%. Per il 25% qualora non direttamente comunicanti con i vani principali
- la superficie dei balconi, terrazzi e simili è computata nella misura del 30% fino a 25 mq, e del 10% per la porzione eccedente, se direttamente comunicanti con i vani principali;
- la superficie dei balconi, terrazzi e simili è computata nella misura del 15% fino a 25 mq, e del 5% per la porzione eccedente, se non direttamente comunicanti con i vani principali;
- Le aree scoperte o assimilata di pertinenza esclusiva dell'immobile, per il 10% della superficie, fino alla superficie dei vani principale e degli accessori diretti, e per il 2% per la parte eccedente.

La superficie, come sopra determinata, è arrotondata al metro quadrato.

Consistenza commerciale del bene

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati e precisando che **la valutazione del bene è effettuata a corpo** e non a misura si ha:

Edificio A

DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

Superficie Utile ad uso residenziale mq. 3.273,17

Superficie Utile ad uso laboratorio mq. 203,61

Superficie Accessoria mq. 797,39

Edificio B

Superficie Utile ad uso residenziale mq. 219,31

Superficie Utile ad uso laboratorio mq. 125,59

Superficie Accessoria mq. 27,98

Edificio C

Superficie Utile ad uso residenziale mq. 312,66

Superficie Accessoria mq. 39,62

Edificio D

Superficie Utile ad uso residenziale mq. 609,77

Superficie Accessoria mq. 0,00

TERRENO con colture seminativo - Sup. Catastale Ha 2.22.88

Si precisa inoltre che essendo le unità in corso di costruzione, lo scrivente ha eseguito una ricognizione visiva dello stato dei luoghi ed una verifica dimensionale sommaria degli ambienti interni e della sagoma dell'edificio, desumendo i dati prevalentemente dalle superfici riportate nei progetti allegati ai titoli abilitativi di riferimento e da un rilievo sommario eseguito in loco. Si ricorda che dette superfici fanno capo ad un progetto scaduto nei termini.

I beni oggetto dell'esecuzione nel loro complesso sono stati stimati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano alla data del sopralluogo

STIMA DEL BENE

Aspetto economico

Il quesito del G.E. chiede di determinare il valore commerciale dei beni alla **data odierna, per la vendita nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare.**

Il valore di mercato, peraltro, rappresenta il più probabile prezzo in contanti che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse messo in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato competitivo nel quale il compratore e il venditore sono bene informati ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza costrizioni.

Nella fattispecie, trattandosi di una procedura esecutiva, le ipotesi predette contrastano con le modalità di vendita previste dalla legge: i tempi di vendita, dall'inizio della pubblicità alla scadenza per la formulazione delle offerte, sono inferiori agli attuali tempi medi di vendita; il venditore, pur trovandosi nella necessità di vendere, è vincolato al prezzo fissato e non vi è alcun margine di trattativa.

Bisogna inoltre considerare che nelle vendite forzate non ha luogo la garanzia per vizi della cosa (art.2922 c.c.).

Per quanto sopra esposto, in ossequio al primo principio dell'estimo in base al quale il giudizio di stima dipende dallo scopo per cui è eseguita la stima stessa, al fine di migliorare l'appetibilità del bene nell'ottica di una positiva conclusione della procedura esecutiva, si reputa opportuno applicare al valore di mercato come *infra* determinato una riduzione percentuale di circa il 30%.

Procedimento di stima ed indagine di mercato

DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

La valutazione viene effettuata con il metodo sintetico comparativo (metodo di raffronto), consistente nella ricerca del valore commerciale di immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato locativo, e di cui è già stata definita la libera contrattazione. Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione, sovente permangono differenze significative nelle caratteristiche fisiche ed economiche di riferimento che è necessario considerare nel processo di calcolo. Si è effettuato, quindi, un ulteriore “processo di aggiustamento”, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

I valori unitari adottati costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati, la scansione cronologica impiegata e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati stessa.

Nella fattispecie sono stati esaminati i dati rilevati in:

- *Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate*, prezzi riferiti al primo semestre del 2019. San Giovanni in Persiceto (Bo) – Frazione San Matteo delle Decima
 - Abitazioni civili – stato ottimo: min. €/m² 1.400, max €/m² 1.650;
- *Osservatorio dei valori degli immobili FIAIP-2018*, prezzi riferiti al semestre ottobre 2017 – aprile 2018. San Giovanni in Persiceto (Bo) – San Matteo della Decima:
 - Abitazioni nuovi o ristrutturati: min. €/m² 1.400, max €/m² 1.700;

La valutazione dell'immobile è da considerarsi effettuata a corpo anche se ci si riferisce alla superficie commerciale, quindi eventuali variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

Valutazione del bene

Con riferimento all'art. 568 c.p.c. si precisa quanto segue.

- Tutti gli *Edifici A, B, C e D* che costituiscono il complesso immobiliare oggetto di perizia, si trovano in uno stato di avanzamento dei lavori al “grezzo”, partono la valutazione di mercato terrà conto degli oneri occorrenti al completamento delle opere. Il costo per il completamento delle opere si determina forfettariamente in circa €/m² 1.100 di cui si è tenuto conto nella determinazione del valore unitario;
- L'immobile è venduto libero al decreto di trasferimento e i vincoli e oneri giuridici non eliminabili influiscono sul valore del bene solo per il costo dell'eventuale cancellazione;
- Il condominio non è stato costituito e non ci sono spese insolite da accollare alla procedura;
- Si è già tenuto conto degli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale;

In base a quanto visto in luogo, prima brevemente descritto, tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dell'immobile, delle sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, dei criteri di valutazione precedentemente esposti e, infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di poter considerare i valori unitari che seguono.

La suddetta stima dei beni tiene già conto degli oneri che l'aggiudicatario

dovrà sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale da effettuarsi presso lo sportello unico per l'edilizia del Comune ove è ubicato il bene.

EDIFICIO A

<u>Destinazione d'uso</u>	<u>Superficie</u>	<u>Valore</u>
Residenziale	mq. 3.273,17	€ 1.309.268,00
Uffici / Laboratorio	mq. 203,61	€ 81.444,00
Accessoria	mq. 797,39	€ 199.347,00
	Valore dei beni Edificio A	€ 1.590.059,00

EDIFICIO B

<u>Destinazione d'uso</u>	<u>Superficie</u>	<u>Valore</u>
Residenziale	mq. 219,31	€ 87.724,00
Uffici / Laboratorio	mq. 125,59	€ 49.436,00
Accessoria	mq. 27,98	€ 5.596,00
	Valore dei beni Edificio B	€ 142.756,00

EDIFICIO C

<u>Destinazione d'uso</u>	<u>Superficie</u>	<u>Valore</u>
Residenziale	mq. 312,66	€ 125.064,00
Accessoria	mq. 39,62	€ 7.924,00
	Valore dei beni Edificio C	€ 132.988,00

EDIFICIO D

<u>Destinazione d'uso</u>	<u>Superficie</u>	<u>Valore</u>
Residenziale	mq. 609,77	€ 243.908,00
	Valore dei beni Edificio D	€ 243.908,00

DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

TOTALE VALORE EDIFICI € 2.109.711,00

Valutazione dei Terreni

Trattandosi di appezzamento di terreno all'esclusiva destinazione di carattere agricolo, il prezzo di mercato è stato rilevato da un recente mercato di terreni agrari di analoga superficie e di parificabile ubicazione ed attitudine e che siano stati compravenduti liberi da vincoli di conduzione, sulla base dei valori ad ettaro indicati nella *Tabella dei Valori Agrari medi per il 2019* redatta dalla

Commissione per la Determinazione del Valore Agrario Medio della Città Metropolitana di Bologna.

Dalla suddetta Tabella si ha che per i terreni con colture a prato nella Regione Agraria n. 6 (dove ricade il Comune di San Giovanni in Persiceto), il valore unitario accertato in zone di collina è di €/Ha. 28.000,00.

Quindi il valore è:

Seminativo Ha 2.22.88x €/Ha 28.000,00 = € 62.406,00

Quindi in definitiva il valore immobiliare per il complesso immobiliare e per i terreni è:

€ 2.109.711,00 + € 62.406,40 = € 2.172.117,00

in cifra tonda, si assume come valore dell'immobile € 2.170.000,00

Percentuale di abbattimento per vendita forzosa 30%

VALORE DEL LOTTO UNICO € 1.500.000,00

(euro unmilione cinquecentomila/00)

* * *

Ritenendo di aver dato un'esatta e fedele rappresentazione degli aspetti tecnici

DOTT. ING. MARIOPAULO D'ERRICO

ed economici relativi alla procedura in oggetto ed augurandosi di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Con Osservanza

Bologna, 27 Settembre 2019

IL CONSULENTE TECNICO

ing. Mariopaolo D'Errico