

CTU - DOTT. ING. SERGIO LANDI

Via Nazionale 206/b - 40051 Altedo (BO)
Tel. 051 871549 - Fax 051 871549
E-mail: sergiolandi@sergiolandi.191.it

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI**

* * *

N. 169/23**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

R.G. ESEC.

Promosso da:

Udienza**RED SEA SPV S.R.L.****25 marzo 2024**

Contro

Ore 11.20**ESECUTATO****PERIZIA SENZA**

* * *

NOMI

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, in data 05/12/2023 nominava il

Dott. Ing. Sergio Landi iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di

Bologna al n. 3083/A, con studio in Altedo Via Nazionale n. 206/b,

Consulente Tecnico d'Ufficio, gli dava l'incarico di rispondere al seguente

quesito:

1. Provvedere prima di ogni altra attività al controllo della completezza dei documenti di cui agli articoli 567 II co. c.p.c. (Es. Relazione Notarile, CDU, o documentazione ipocatastale, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti e inidonei).
2. Descrivere i beni oggetto dell'espropriazione, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando: la corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai dati indicati nel verbale di pignoramento; i dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti; il censimento regolare di tutte le proprietà e altri diritti reali rilevati procedendo, in caso negativo e previa apposita autorizzazione da parte di questo Giudice, ai necessari atti ed operazioni per

l'accatastamento degli immobili, previa ogni verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziari.

3. Accertare lo stato di possesso e l'indicazione del titolo in base al quale l'immobile è occupato ed in particolare: gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato, leasing, ecc. o diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.) conferenti, in fatto, il godimento dei beni a terzi, indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) ed allegando tutti i documenti rinvenuti;

4. Esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e predisporre, in caso affermativo, il relativo frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto;

5. Indicare le eventuali opere necessarie secondo la migliore scienza ed esperienza ed il costo dei lavori di ripristino delle funzionalità cui i beni sono destinati, ove gravemente compromessa;

6. Esprimere il proprio motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene ovvero alienazione separata della quota stessa, provvedendo agli adempimenti eventuali;

7. Redigere piante planimetriche per i fabbricati ed eseguire fotografie

dei manufatti e delle aree;

8. Indicare i dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita (tra cui IMU a titolo di esempio) e per la voltura dei beni dell'aggiudicatario definitivo e redigere, per ogni lotto di vendita proposto e su pagina separata, un prospetto riepilogativo: stato di possesso, l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.

9. Determinare il valore commerciale dei beni secondo la migliore scienza ed esperienza nel settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto, opere necessarie alla migliore funzionalità ed epoca di alienazione;

10. Depositare una relazione scritta entro quarantacinque giorni antecedenti l'udienza ex art. 569nc.p.c., già fissata, facendo tempestivo ricorso al G.E. qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico;

11. Predisporre l'attestato di prestazione energetica A.P.E. ovvero comunque acquisirla, previa verifica se, per la tipologia dei beni sia necessaria. Per il caso in cui la certificazione sia resa, si determina fin

d'ora un compenso della somma omnicomprensiva di euro 200,00, oltre al rimborso chilometrico e rimborso diritti di deposito SACE, per ogni lotto periziato, comprendendosi in tale compenso eventuali conferme di validità, se ed in quanto necessarie per l'espletamento dell'incarico. Laddove all'interno del medesimo lotto vi siano più edifici oggetto di separate certificazioni, il compenso è di euro 200,00 per la prima e di euro 100,00 per ciascun ulteriore certificato. Il certificato A.P.E. dovrà essere depositato unitamente all'elaborato peritale. Si precisa, altresì, che la mancata produzione del detto certificato da parte del consulente sarà motivo di riduzione del compenso;

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, Il CTU fa presente che si è proceduto all'accesso bonario il giorno 15 gennaio 2024 alla presenza del Sig. ***** in qualità di liquidatore della proprietà effettuando la verifica e rilievo dell'immobile. Il CTU ing. S. Landi dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni ed aver avuto in precedenza i necessari contatti con l'ufficio tecnico del Comune di Bologna, Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati e Terreni) di Bologna, espone quanto segue:

* * *

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in considerazione, specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

○ IDENTIFICAZIONE CATASTALE

○ CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

○ ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

○ VINCOLI E ONERI

○ CONFINI

○ PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)

○ PROVENIENZA DEL BENE

○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI

○ CERTIFICAZIONE ENERGETICA

○ REGIME FISCALE

○ INDAGINE AMMINISTRATIVA

○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

○ DESCRIZIONE DEL BENE

○ CONFORMITA' IMPIANTI

○ CONSISTENZA SUPERFICIALE

○ STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

Trattandosi di bene oggetto di procedura esecutiva, il sottoscritto dopo

aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale che oscilla tra il 15 ed il 40 % del valore commerciale stesso, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare è stato pignorato alla ditta

ESECUTATO a favore di READ SEA SPV S.R.L.:

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 10 maggio 2023 al n. rep. 4294 trascritto a Bologna il 08/06/2023 al nn. 27307/20327 a favore di READ SEA SPV S.R.L., con sede in Conegliano (MO), codice fiscale 04938320266, contro ESECUTATO proprietario delle seguenti unità immobiliari siti in Via Giuseppe Massarenti n. 400/2, Bologna BO:

- Foglio 211, particella 1263, sub 8, piano T-1, categoria B/5, classe 2 consistenza 894 mq - R.C. € 1.292.80

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO – Piena proprietà di fabbricato indipendente ad uso Asilo Nido situato in Via Massarenti n. 400/2 inserito nel tessuto urbano del Comune di Bologna di proprietà della società “ESECUTATO” con sede a Modena. Il fabbricato del tipo industriale risalente alla sua edificazione negli anni 1950/60 attualmente risulta ad uso Asilo Nido “_____” del tipo privato convenzionato con il comune di Bologna, accoglie bambini dai 3 ai

36 mesi di cui al contratto di locazione del 01/10/2009 ESECUTATO /

_____ successiva modifica del contratto di affitto di azienda da _____

a _____ del 10/03/21.

Fabbricato costituito da un unico corpo a pianta rettangolare delle dimensioni di m. 14,30 per m. 16,00 circa; con copertura a volta, in origine era costituito da un unico volume, con pareti perimetrali in mattoni pieni a due teste e solaio di copertura in laterocemento ad arco a spinta eliminata per la presenza di 5 catene interne.

- al piano terra sono presenti numerosi vani e spazi in cui si svolge l'attività di Asilo Nido per i bimbi si individuano in spazi collettivi, dormitorio, bagni, cucina , spogliatoio, sala giochi, per una superficie lorda di mq. 228 circa.

- nella parte centrale del fabbricato sono stati realizzati tre soppalchi raggiungibili con scala circolare con la presenza di modesti locali, i tre soppalchi realizzati hanno una superficie lorda di 48 mq. circa.

Il fabbricato si inserisce in un'area fondiaria di circa mq. 894 con limitato spazio esterno e completamente privo di area a parcheggio per autovetture, essendo inserito nel tessuto urbano della Città di Bologna.

Il fabbricato nella parte bassa su due lati necessita di un intervento di ripristino per presenza di umidità proveniente dal terreno, ripristino alcuni punti della copertura per infiltrazioni e sostituzione di una caldaia e manutenzione alle altre.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così attualmente identificati:

Catasto Fabbricati del comune di Bologna (BO), via Massarenti n. 400/2.

Studio Ing. Landi

ESECUTATO (esecutato) _____ – proprietario

delle seguenti unità immobiliari:

Catasto fabbricati:

- Foglio 211, particella 1263, sub 8, piano T-1, categoria B/5,
classe 2 consistenza 894 mq - R.C. € 1.292.80

* * *

**CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE
ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

Si attesta la corrispondenza tra l'attuale identificazione catastale e quanto
pignorato.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: sono da considerarsi comprensive alla vendita tutte le
comproprietà e parti comuni del fabbricato in oggetto, ai sensi di legge o per
destinazione, come riportato nell' Atto di compravendita

Servitù attive e passive: se e come esistenti ed aventi ragione legale di
esistere.

* * *

VINCOLI E ONERI

Alla data odierna non si segnalano vincoli od oneri in capo ai beni in
oggetto, salvo i vincoli condominiali.

CONFINI

Beni comuni, pareti esterne, salvo altri.

* * *

PROPRIETÀ

ESECUTATO (esecutato) _____ – proprietario delle

seguenti unità immobiliari:

Catasto fabbricati:

- Foglio 211, particella 1263, sub 8, piano T-1, categoria B/5,
classe 2 consistenza 894 mq - R.C. € 1.292.80

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile su descritto è pervenuto all'attuale proprietà ditta

ESECUTATO con sede _____ rappresentata dal Sig. _____ che

interviene all'acquisto del bene con atto del Notaio Mauro Barisone in Imola

in data 16/09/2002 Repertorio n. 7490 Fascicolo n. 164.

* * *

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Ai fini per gli effetti della legge si evidenzia che in data 16/09/2002 la

Ditta ESECUTATO con sede in Modena Via Ganaceto n. 126 rappresentata

dal Sig. ***** che interviene all'acquisto del bene con atto del

Notaio Mauro Barisone in Imola Repertorio n. 7490 Fascicolo n. 164.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

- ISCRIZIONE NN. 44296/9582 del 19/09/2002 IPOTECA

VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA

DI MUTUO CONDIZIONATO del 16/09/2002 Numero di

repertorio 7491 Notaio BARISOM MAURO Sede IMOLA

(BO) A favore di CASSA DI RISPARMIO IN BOLOGNA

S.P.A. Sede BOLOGNA Codice fiscale 02089911206

(Domicilio ipotecario eletto BOLOGNA VIA FARINI N. 22),

contro ESECUTATO Sede MODENA Codice fiscale

02349520367 capitale C 540.000,00 Totale C

1.080.000,00 Durata 10 anni 15 giorni Grava su Bologna

Foglio 211 Particella 1263 N.B. A margine risultano:

- ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 4149 DEL

18/11/200d derivante da erogazione parziale

- ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 201S DEL

15/03/2005 derivante da erogazione a saldo

- &OTECA IN RINNOVAZIONE NN. 40151/7859 DEL

22/07/2022 derivante da ipoteca volontaria per

concessione a garanzia di mutuo condizionato del

16/09/2002 Notaio BARISONE MAURO Sede IMOLA (BO)

Numero di repertorio 7491

- ISCRIZIONE NN. 39446/6211 del 12/11/2014 IPOTECA

VOLONTARIA nascente da COSTITUZIONE DI IPOTECA

VOLONTARIA del 05/11/2014 Numero di repertorio 55 101/34944

Notaio TASSINARI FEDERICO Sede IMOLA (BO) A favore di BANCA

DI IMOLA S.P.A. Sede IMOLA (BO) Codice fiscale 00293070371

(Domicilio ipotecario eletto AG. DEL TERR. SERV. DI PUBBL. IMM.

DI BOLOGNA), contro ESECUTATO Sede MODENA Codice fiscale

02349520367 'capitale C 104.027,89 Totale £ 104.027,89

Grava su Bologna Foglio 211 Particella 1263 Su b. 8, Bologna Foglio 211

Particella 1263

- ISCRIZIONE NN. 39446/6212 del 12/11/2014 &OTECA

VOLONTARIA nascente da COSTITUZIONE DI IPOTECA

VOLONTARIA del 05/11/2014 Numero di repertorio 55101/34944

Notaio TASSINARI FEDERICO Sede IMOLA (BO) A favore di

BANCO POPOLARE-SOCIETA' COOPERATIVA Sede VERONA

Codice fiscale 03700430238 (Domicilio ipotecario eletto AG. DEL

TERR. SERV. DI PUBBL. IMM. DI BOLOGNA), contro

ESECUTATO Sede MODENA Codice fiscale 02349520367 capitale

C 1 11.442,79 Totale £ 111.442,79 Grava su Bologna Foglio 211

Particella 1263 Sub. 8, Bologna Foglio 211 Particella 1263

- ISCRIZIONE NN. 39446/6213 del 12/11/2014 IPOTECA

VOLONTARIA nascente da COSTITUZIONE DI IPOTECA

VOLONTARIA del 05/11/2014 Numero di repertorio 55 101/34944

Notaio TASSINARI FEDERICO Sede IMOLA (BO) A favore di

CASSA DI RISPARMIO IN BOLOGNA S.P.A. Sede BOLOGNA

Codice fiscale 02089911206 (Domicilio ipotecario eletto AG. DEL

TERR. SERV, DI PUBBL. IMM. DI BOLOGNA), contro

ESECUTATO Sede MODENA Codice fiscale 02S49520367 capitale

C 135.346,73 Totale C 135.346,73 Grava su Bologna Foglio 211

Particella 1263 Sub. 8, Bologna Foglio 211 Particella 1263

- ISCRIZIONE NN. 40131/7859 del 22/07/2022 IPOTECA IN

RINNOVAZIONE nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del

16/09/2002 Numero di repertorio 7491 Notaio BARISONE MAURO

Sede IMOLA (BO) A favore di CASSA DI RISPARMIO IN

BOLOGNA S.P.A. Sede BOLOGNA Codice fiscale 02089911206

(Richiedente: PENELOPE SPV S.R.L. CONEGLIANO), contro

ESECUTATO Sede MODENA Codice fiscale 02349520367 capitale

E 540.000,00 Totale 5 I .080.000,00 Grava su Bologna Foglio 211

Particella 1263

- TRASCRIZIONE NN. 27307/20327 del 08/06/2023 nascente da

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 10/05/2023

Numero di repertorio 4294 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO

CORTE D'APPELLO DI BOLOGNA Sede BOLOGNA A favore di

RED SEA SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale

04938320266 (Richiedente: EUROPA CS S.R.L. PER RED SEA SPV

S.R.L. VIA VITTORIO ALFIERI N.1 CONEGLIANO), contro

ESECUTATO Sede MODENA Codice fiscale 02349520367 Grava su

Bologna Foglio 211 Particella 1263 Sub. 8, Bologna Foglio 211

Particella 1263

* * *

REGIME FISCALE

Nell'eventualità della vendita dei beni oggetto di stima, gli stessi

saranno soggetti a fatturazione e tassa di registro, nonché ad Imposta

Catastale, nelle percentuali di Legge.

* * *

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'alloggio attualmente non è dotato di certificazione energetica, si

provvederà a redigere nuova documentazione APE relativa agli attuali

impianti interni con varie fonti di calore.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA

La costruzione dell'immobile risale all'anno 1953 di cui ad autorizzazione al Comune di Bologna n. 61316/1953 pertanto la costruzione è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967.

Il fabbricato oggetto di perizia è stato soggetto alle seguenti autorizzazioni:

successiva DIA in data 23.maggio.1996 P.G. 70808/1996;

DIA inoltrata al Comune di Bologna per cambio di destinazione di uso per Asilo Nido, P.G. 139776/2002;

DIA inoltrata al Comune di Bologna per accorpamento area interna per uso Asilo Nido privato (intero edificio) P.G. 117958/2003;

Comunicazione e deposito collaudo statico opere interne di cemento armato da parte di Ing. Iascone Rocco P.G. 166383/2003.

DIA al Comune di Bologna per variante finale opere interne di manutenzione straordinaria in immobile ad uso Asilo piano terra e 1° P.G. 218961/2006.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'attualità l'immobile oggetto della presente perizia risulta occupato ed in uso ad Asilo del tipo privato convenzionato con il Comune di Bologna, con contratto di locazione del 01/10/2009 ESECUTATO / _____, modifica del contratto di affitto di azienda _____ / _____ del 10/3/21, comunicazione A/R del 26/4/18 per subentro _____ S.r.l. registrazione atto subentro, accordo ESECUTATO / _____ del 1/9/21. Importo contratto di locazione attuale euro 32.366,80 annuo.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

LOTTO UNICO – Piena proprietà di fabbricato indipendente ad uso

Asilo Nido situato in Via Massarenti n. 400/2 inserito nel tessuto urbano del Comune di Bologna di proprietà della società “ESECUTATO” con sede a Modena.

Il fabbricato del tipo industriale risalente alla sua edificazione negli anni 1960 attualmente risulta ad uso Asilo Nido “_____” del tipo privato convenzionato con il comune di Bologna, accoglie bambini dai 3 ai 36 mesi di cui al contratto di locazione del 01/10/2009 ESECUTATO / _____ successiva modifica del contratto di affitto di azienda da _____ srl a _____ del 10/03/21.

Il fabbricato è costituito da un unico corpo a pianta rettangolare con copertura a volta, delle dimensioni di m. 14,30 per m. 16,00 circa; in origine era costituito da un unico volume, con pareti perimetrali in mattoni pieni a due teste e solaio di copertura in laterocemento ad arco a spinta eliminata per la presenza di 5 catene interne.

- al piano terra sono presenti numerosi vani e spazi in cui si svolge l’attività di Asilo Nido per i bimbi si individuano in spazi collettivi, dormitorio, bagni, cucina , spogliatoio, sala giochi, per una superficie lorda di mq. 228 circa

- nella parte centrale del fabbricato sono stati realizzati tre soppalchi raggiungibili con scala circolare con la presenza di modesti locali, i tre soppalchi realizzati hanno una superficie lorda di 48 mq. circa.

Il fabbricato si inserisce in un’area fondiaria di circa mq. 894 con limitato spazio esterno e completamente privo di area a parcheggio per autovetture, essendo inserito nel tessuto urbano della Città di Bologna.

Il fabbricato nella parte bassa su due lati necessita di un intervento di ripristino per presenza di umidità proveniente dal terreno.

* * *

CONFORMITA' IMPIANTI

Il fabbricato risulta in buone condizioni all'uso preposto sia sotto l'aspetto edilizio che come materiali interni e impiantistica. Il Ctu ha reperito la seguente documentazione di conformità dell'impianto elettrico ai sensi dell'art. 9 legge 46 del 05 marzo 1990 rilasciato dalla Ditta Morselli Stefano di Modena, documento inoltrato al Comune di Bologna in data 12/01/2007 al P.G. 8391/2007 relativa al fabbricato in uso ad Asilo Nido di Via Massarenti n. 400/2 Bologna per conto della proprietà ESECUTATO.

Altre dichiarazioni conformità impianti in base al D.M. 37/08

Comunicazione conformità impianti P.G. 99832/2013 al Comune di Bologna

Comunicazione conformità impianti P.G. 241261/2015 al Comune di Bologna.

Non sono stati reperiti tutti i certificazioni degli impianti idrici e di metanizzazione, 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

La superficie commerciale, al lordo delle murature, del bene in argomento, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Studio Ing. Landi

a) - al piano terra sono presenti numerosi vani e spazi in cui si svolge

l'attività di Asilo Nido per i bimbi si individuano in spazi collettivi,

dormitorio, bagni, cucina , spogliatoio, sala giochi, per una superficie

lorda di mq. 228 circa

b) - nella parte centrale del fabbricato sono stati realizzati tre soppalchi

raggiungibili con scala circolare con la presenza di modesti locali,

i tre soppalchi realizzati hanno una superficie lorda di 48 mq. circa.

c) - l'area esterna ad uso giochi per i bambini è di circa mq. 160

* * *

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene trattasi di piena proprietà di

fabbricato ad uso Asilo Nido situato in Via Massarenti n. 400/2 inserito nel

tessuto urbano del Comune di Bologna di proprietà della società

“ESECUTATO” con sede a Modena edificazione negli anni 1950/60

attualmente adibito ad uso Asilo Nido “_____” del tipo privato

convenzionato con il Comune di Bologna che accoglie bambini dai 3 ai 36

mesi di cui al contratto di locazione del 01/10/2009 ESECUTATO / _____

successiva modifica del contratto di affitto di azienda da _____ srl a

_____ del 10/03/21.

Importo contratto di locazione attuale euro 32.366,80 annuo

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di

fatto del bene, delle loro destinazioni d'uso, delle caratteristiche intrinseche

ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli

operatori settoriali si vendono immobili per un uso simile ed in relazione al

tipo di struttura ed età di fabbricazione a prezzi di mercato a mq. tra euro 600

e 1.100, (il prezzo è riferito all'immobile reso abitabile) il sottoscritto ritiene

di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento,

stimato a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e

tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva. Si procede

nella individuazione del valore dell'immobile ritenuto completo ed abitabile a

cui si dovranno dedurre gli importi per la manutenzione

straordinaria/ristrutturazione.

Sala piano terra Sup. lorda mq. 228 x euro/mq. 860,00 € **196.080,00**

Zona soppalchi Sup. lorda mq. 48 x euro/mq. 500,00 € **25.000,00**

Area esterna a giochi - Sup. lorda mq. 160 circa a corpo € **15.000,00**

TOTALE € **236.080,00**

Il Ctu Ing. Landi in ragione dello stato del fabbricato in cui si individua

la necessità di un intervento di ripristino per presenza di umidità proveniente

dal terreno su due lati in due zone esterne, una sostituzione caldaia e ripristino

copertura :

lavori edili sulle murature esterne euro 9.500,00

lavori idraulici sostituzione caldaia euro 7.000,00

lavori ripristino manto di copertura euro 8.000,00

totale importo lavori compreso IVA euro 24.500,00

Intervento idraulico ed edilizio a corpo: € **24.500,00**

Valore fabbricato € **236.080,00 -**

Costo per interventi edilizi ed idraulici € **24.500,00 =**

TOTALE valore fabbricato € **211.580,00 -**

Studio Ing. Landi

valore di abbattimento 10 % di 211.580,00 €. 21.158,00 =

 Valore a base d'aste €. 190.422,00

che si arrotonda a € 190.500,00. (centonovantamilacinquecento/00)

* * *

In riferimento al tipo di fabbricato, posizione urbana, contratto di locazione, lavori edili da eseguire e della situazione di mercato si individua un abbattimento del 10% in funzione della vendita

Il fabbricato in uso ad Asilo Nido oggetto di procedura esecutiva è stata stimata nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava alla data del sopralluogo del CTU, con criterio sintetico. Il valore unitario di riferimento è stato determinato attraverso un'analisi comparativa dei valori di beni simili compravenduti sul mercato immobiliare locale, valore che tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene in oggetto. Si precisa che la stima è sempre a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno un significato puramente indicativo, poiché il più probabile valore di mercato scaturisce da considerazioni complessive e compensative di tutto quanto lo scrivente ha osservato e rilevato, anche eventualmente non riportate in perizia. Anche l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o di arrotondamenti sensibili della consistenza con lo stato di fatto del bene "non alterano il valore complessivo di stima

indicato”.

* * *

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

Altedo, 26 febbraio 2024

IL CONSULENTE TECNICO

(Dott. Ing. Sergio Landi)

Allegati:

- o Allegato A (con nomi);
- o Allegato A (senza nomi);
- o Allegato G (commerciale senza nomi);
- o Visure del Catasto Fabbricati del Comune di Altoreno Terme;
- o Schede catastali;
- o Elaborato di rilievo alloggio
- o Documentazione fotografica;
- o Certificazione Notarile

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

- o Perizia senza nomi e parte introduttiva (in pdf)
- o Fotografie, schede catastali e piante (in pdf)
- o Allegato A senza nomi (in formato word)
- o Allegato G con i nomi (in formato word)

