

GEOM. DAVID GOVONI

Via Emilia n° 66/A
40064 OZZANO DELL'EMILIA (BO)
Tel.051/6511206-Fax.051/6523475

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

Sezione IV° Fallimentare

* * *

FALL. N. 111/04

Relazione Estimativa nel fallimento n° 111 dell' 08/10/2004 "Pizza

G.D. DR.SSA ANNA

Ignazio di Pedrazzi Michele & C. S.a.S." con sede a Castello di

DE CRISTOFARO

Serravalle (BO) Via Vandino n° 190.

* * *

Oggetto: Verifica e Stima di bene Immobile costituito da Villetta ad uso

Abitativo e Servizi sita in Comune di Castello di Serravalle (BO), Via

Sant'Apollinare n° 1144, colpita dal procedimento fallimentare "Pizza

Ignazio di Pedrazzi Michele & C. S.a.S.

* * *

A seguito dell'istanza del Dr. Fortunato Sandro Macrì, Curatore del

fallimento in epigrafe, *l'illustrissimo Signor Giuduce Delegato Dott.ssa**Anna De Cristofaro* con provvedimento in data 14/10/2004 notificato in data25/10/2004, nominava lo scrivente *Govoni Geometra David* con Studio in

Ozzano dell'Emilia (BO) Via Emilia n° 66/a, iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di Bologna al n° 3692, Perito Estimatore dei beni immobili

dando incarico di:

A) descrivere i beni immobili di pertinenza del fallimento previa esatta

individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali accertando

inoltre:

▪ i dati del Nuovo Catasto Effettivamente risultanti;

▪ la regolarità del censimento catastale di tutte le proprietà esistenti con

riguardo a tutti i falliti provvedendo, in caso negativo, ai necessari

incombenti per l'accatastamento dei beni;

- la sussistenza di eventuali diritti di Comproprietà o altri diritti reali predisponendo, nel caso, un progetto di separazione in natura delle quote di pertinenza fallimentare ai fini del giudizio di divisione;

- l'esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione o altre limitazioni opponibili al fallimento;

- la conformità tra l'opera realizzata e opera licenziata previa acquisizione del certificato di Abitabilità e/o Usabilità, indicando l'esistenza di eventuali opere abusive in relazione alla Legge 28/02/1985 n° 47 e successive modificazioni e/o integrazioni e la possibilità (con le relative spese presumibili da enunciare espressamente) di sanatoria totale o parziale;

- la destinazione urbanistica degli immobili acquisendo il relativo certificato ex Art. 18 Legge 28/02/1985 n° 47;

- l'identità delle persone occupanti l'immobile e la sussistenza, per ciascuna, dei titoli di cui al punto B, con descrizione di ogni circostanza di fatto riscontrata accertando gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, conferenti, di fatto, il godimento dei beni a terzi, indicando le date di apparente inizio e scadenza, risalenza delle utenze, corrispettivo pagato al fallito o a terzi, ecc.

B) determinare il valore commerciale dei beni secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto, con riferimento anche agli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento del bene, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di

procedere alla vendita in uno o più lotti, predisponendo il relativo

frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto;

C) indicare i dati necessari per la compilazione della denuncia INVIM e/o ICI, per la voltura dei beni a favore del futuro aggiudicatario e per l'identificazione, con relativa descrizione delle iscrizioni e descrizioni da cancellare;

D) depositare unitaria relazione, con risposta a tutti i quesiti e riscontro degli adempimenti richiesti, con i documenti, i grafici ed idonee fotografie o stampe a colori entro 90 giorni dalla notifica del decreto, unitamente a due copie semplici dell'elaborato descrittivo di perizia facendo tempestivo ricorso al G.D. qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico;

E) provvedere a redigere, per ogni lotto su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo, giusto il modello che viene testé consegnato;

F) predisporre, successivamente alla vendita, la voltura catastale, d'intesa con il cancelliere ed il curatore.

Lo scrivente, ricevuto l'incarico di verificare la consistenza del bene colpito dalla procedura fallimentare e di individuare dello stesso il più probabile valore da porsi a base dell'asta, ha immediatamente dato corso alle ricerche ed alle indagini da ritenersi utili al fine di dare compiuta risposta al quesito formulato; ha proceduto, in primo luogo, ad inoltrare presso i pubblici uffici, quali Ufficio Tecnico del Comune di Castello di Serravalle, Ufficio del Territorio (N.C.E.U – N.C.T.), Ufficio delle Entrate di Bologna tutte le domande necessarie all'ottenimento della documentazione pertinente ed aggiornata e successivamente al ritiro della stessa; previo contatto telefonico

verso l'interessato, ha proceduto al necessario sopralluogo per le verifiche

metriche, fotografiche e di conformità per quanto di specifica richiesta.

Effettuate le operazioni sopradescritte lo scrivente è in grado di rassegnare quanto di seguito riportato.

I beni oggetto di stima verranno presi in considerazione esaminando e specificando i punti di cui al seguente indice, riportato al fine di rendere maggiormente comprensibile, nonché esaustiva la presente Relazione Estimativa.

INDICE

1) Ubicazione e natura dell'Immobile pag. 5

2) Generalità del bene e sua disponibilità

2.1) Proprietà pag. 5

2.2) Provenienza del bene pag. 5

2.3) Identificazione Catastale pag. 6

2.4) Osservazioni del C.T.U. pag. 7

2.5) Confini pag. 9

2.6) Atti Pregiudizievoli pag. 9

2.7) Situazione locativa/occupazionale pag. 9

2.8) Comproprietà pag. 10

2.9) Indagine Amministrativa pag. 10

2.10) Destinazione Urbanistica pag. 11

3) Conformità opera in materia di abusivismo edilizio pag. 11

4) Descrizione dei Beni

4.1) Composizione dell'Immobile e stato di Conservazione pag. 12

4.2) Descrizione della singola Unità Immobiliare pag. 14

4.3) *Consistenza Superficiale*

pag. 27

5) *Scelta del metodo di Stima e considerazioni*

pag. 28

6) *Valore stimato dei beni*

pag. 29

* * *

1) UBICAZIONE E NATURA DELL'IMMOBILE

Il bene immobile oggetto di stima è rappresentato da:

Quota indivisa del 100% di fabbricato urbano ad uso Civile Abitazione e

Servizi sito in Comune di Castello di Serravalle, Via Sant'Apollinare n°

1144. (cfr. foto 1-2-3-4)

L'immobile, edificato su corte esclusiva, ma comune a tutte le Unità

Immobiliari facenti parte dello stabile, è costituito da n° 1 appartamento con

accesso indipendente dal portico ad uso esclusivo e dal blocco scale comune

posto al Piano Terra; n° 2 appartamenti posti al Piano Primo con accesso

indipendente dal blocco scala comune; n° 2 Monocali posti al Piano

Secondo Sottotetto con accesso indipendente dal blocco scala comune; locali

ad uso Servizio alla Residenza (Autorimessa, Dispensa, Cantine, Lavanderia

ecc.) posti al Piano Seminterrato.

* * *

2) GENERALITA' DEL BENE E SUA DISPONIBILITA'

2.1) Proprietà

PEDRAZZI MICHELE nato a Bologna (BO) il 29/12/1968, residente a

Castello di Serravalle (BO) Via Sant'Apollinare n° 1114, Cod. Fisc. PDR

MHL 68T29 A944S stato civile CELIBE, proprietario in ragione del 100%

2.2) Provenienza del bene

Lo scrivente, per una maggior chiarezza dell'esposizione della presente

relazione estimativa, ritiene opportuno riassumere brevemente la storia del

bene immobile in oggetto:

L'edificio in oggetto è di proprietà del Sig. Pedrazzi Michele, nato a Bologna

(BO) il 29/12/1968 pervenuto a favore del medesimo, da Decreto di

Trasferimento Immobiliare Rep. n° 5651 del 24/09/1990 contro Ballestri

Liuba nata a Castello di Serravalle (BO) il 22/06/1944 (cfr. allegato "1") alla

quale il bene è pervenuto, per donazione da parte dei Sig.ri Ballestri Primo e

Boschi Angiolina, i quali donavano indivisamente ed in parti uguali al Sig.

Ballestri Gino e Ballestri Liuba l'appezzamento di terreno su cui sorge

l'immobile in oggetto e per compravendita della quota di 1/2 spettante a

Ballestri Gino a favore di Ballestri Liuba così come da atto Notaio Luciano

Scudellari del 12/05/1980 Rep. N° 28991 trascritto alla Conservatoria dei

Registri Immobiliari in data 06/06/1980 n° 15369/10981 (cfr. allegato "2").

2.3) Identificazione Catastale

▪ CORTE COMUNE (P.T.): Foglio 14, Mappale 346, Sub. 1 (B.C.N.C.) Via

Sant'Apollinare n° 1144;

▪ AUTORIMESSA CON RIPOSTIGLIO (P.S1): Foglio 14, Mappale 346,

Sub. 2, Cat. C/6, Classe 1, Cons. mq. 95 R.C. € 328,72 Via

Sant'Apollinare n° 1144;

▪ SCALA (P.S1-P.T.-P.1-P.1S): Foglio 14, Mappale 346, Sub. 3 (B.C.N.C.)

Via Sant'Apollinare n° 1144;

▪ DISPENSA, CANTINE, RIP., BAGNO (P.S1): Foglio 14, Mappale 346,

Sub. 4, Cat. A/3, Classe 1, Cons. vani 3 R.C. € 185,92 Via Sant'Apollinare

n° 1144;

▪ PORTICO (P.T.): Foglio 14, Mappale 346, Sub. 5 (B.C.N.C.) ai sub.

2,4,6,8,9,10,11) Via Sant'Apollinare n° 1144;

▪ APPARTAMENTO E PORTICO ESCLUSIVO (P.T.): Foglio 14,

Mappale 346, Sub. 6-7 tra loro graffati, Cat. A/3, Classe 1, Cons. vani 6,5

R.C. € 402,84 Via Sant'Apollinare n° 1144;

▪ APPARTAMENTO (P.1.): Foglio 14, Mappale 346, Sub. 8, Cat. A/3,

Classe 2, Cons. vani 3 R.C. € 216,91 Via Sant'Apollinare n° 1144;

▪ APPARTAMENTO (P.1.): Foglio 14, Mappale 346, Sub. 9, Cat. A/3,

Classe 2, Cons. vani 3,5 R.C. € 253,06 Via Sant'Apollinare n° 1144;

▪ MONOLOCALE (P.2.): Foglio 14, Mappale 346, Sub. 10, Cat. A/3, Classe

1, Cons. vani 1,5 R.C. € 92,96 Via Sant'Apollinare n° 1144;

▪ MONOLOCALE (P.2.): Foglio 14, Mappale 346, Sub. 11, Cat. A/3, Classe

1, Cons. vani 1,5 R.C. € 92,96 Via Sant'Apollinare n° 1144;

2.4) Osservazioni del C.T.U.

Dalle risultanze dell'indagine Catastale effettuata presso l' Ufficio del

Territorio (N.C.E.U.), relativamente all'Unità Immobiliare di cui al **Sub. 4**

meglio identificata al Foglio 14, Mappale 346, Cat. A/3, Classe 1, Cons. vani

3 R.C. € 185,92, si evince che a tale bene immobile risulta attribuita una

categoria catastale A/3 (Abitazioni di tipo economico), attribuzione per la

quale è necessaria la presenza di idonei spazi con caratteristiche tali da

potere garantire la funzione abitativa (es. Camera, Soggiorno/Cucina,

Bagno).

Dai sopralluoghi effettuati in loco, e come più puntualmente analizzato al

successivo punto 4.2, si rende noto che l'Unità Immobiliare in oggetto risulta

composta da un vano ad uso Disimpegno, da un locale Bagno, da un locale

Dispensa attualmente destinato a Taverna, n° 2 Locali ad uso Cantina oltre

ad un ulteriore locale ad uso ripostiglio, questi ultimi non ancora completamente ultimati.

A seguito di quanto sopra menzionato, lo scrivente si permette di riportare una evidente anomalia nell'accatastamento del bene in oggetto, precisando che, a suo giudizio, sarebbe opportuno attuare una Denuncia di Variazione Catastale proponendo pertanto l'aggiornamento catastale verso una più consona categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito).

A conferma di tutto quanto premesso, ed a seguito di indagine presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castello di Serravalle, è emersa inoltre l'impossibilità, in quanto in contrasto con le N.T.d.A. del P.R.G. Vigente, di trasformare i locali esistenti (Superficie di Servizio alla Residenza) in superficie ad uso puramente Abitativo (Superficie Utile), oltremodo non essendo comunque garantiti i requisiti minimi per svolgere correttamente la funzione Abitativa.

Pertanto qualora il bene di cui sopra sia oggetto di vendita giudiziaria, sarà a cura e spese della parte aggiudicataria provvedere alla Denuncia di Variazione Catastale, il cui onere può essere quantificato in base alla Tariffa per prestazioni Topografiche e Catastali adottata dal Collegio dei Geometri della Provincia di Bologna con Delibera Consiliare n° 878 del 07/07/2003.

Facendo riferimento a quanto sopramenzionato, relativamente ai contigui locali ad uso Cantina e Ripostiglio non ancora completamente ultimati, (cfr. foto 5) emerge inoltre la possibilità di operare un frazionamento dell'unità immobiliare in oggetto, da attuarsi creando una ulteriore Unità Immobiliare autonoma adibita ad Autorimessa, attribuendo una nuova categoria Catastale C/6 (Autorimessa). Tale possibilità trova corretto riscontro dalle risultanze

dei sopralluoghi effettuati in loco, dai quali si evince che i tramezzi di divisione tra i predetti locali risultano non realizzati, inoltre è totalmente mancante un qualsiasi tipo di pavimentazione, come parimenti risulta mancante anche parte dell'impiantistica elettrica.

Da tutto quanto descritto risulta quindi possibile, con un esborso economico di poco conto, procedere al completamento delle opere di finitura del suddetto locale configurabile come Autorimessa, anche in considerazione del fatto che risulta già comunque dotato di accesso autonomo dall'esterno mediante un portone in ferro basculante (cfr. foto 6).

Tanto premesso, si precisa, che la successiva elaborazione del giudizio di stima relativamente all'unità in oggetto terrà conto di tutti gli oneri conseguenti a quanto sopraesposto, nulla escluso.

2.5) Confini

Strada Privata, beni Ballestri Gino, Ballestri Liuba, Boschi Angiolina e ragioni Comunali, salvo altri come meglio sul posto.

2.6) Atti Pregiudizievoli

Vedasi relazione notarile allegata (cfr. allegato "3")

2.7) Situazione locativa/occupazionale

Alla data di verifica sul posto il Sig. Pedrazzi Michele ha dichiarato che: le Unità Immobiliari contraddistinte con i sub. 2 (Autorimessa e Ripostiglio), sub. 4 (Dispensa, Cantine, Ripostiglio, Bagno), sub. 6-7 (Appartamento e Portico Esclusivo) sono tenuti in uso, senza titolo alcuno da Pedrazzi Romano e Ballestri Liuba (genitori del proprietario); l'Unità Immobiliare contraddistinta con il sub. 8 (Appartamento) è occupata a pieno titolo dal Sig. Curci Domenico nato a Taranto il 08/08/1965 ivi residente in Via

Umberto I° Talsano n° 46 (Cod. Fisc. CRC DNC 65M08 L049Q) in forza di regolare Contratto di Locazione Immobiliare registrato a Bologna il 30/07/2003 al n° 9620 con scadenza al 30/06/2007 (cfr. allegato “4”); l’Unità Immobiliare contraddistinta con il sub. 9 (Appartamento) è tenuta in uso, senza titolo alcuno, dal Sig. Pedrazzi Guido (fratello del proprietario); le Unità Immobiliari contraddistinte con i sub. 10-11 (Monolocale) risultano a tutt’oggi libere e pienamente disponibili alla procedura.

2.8) Comproprietà

Quanto per legge e per destinazione e quanto meglio riportato sull’atto di provenienza del bene, al quale si dovrà fare specifico riferimento per gli eventuali obblighi relativi a regolamenti e convenzioni, anche se non allegati alla presente.

2.9) Indagine Amministrativa

Il Sig. Pedrazzi Michele non ha prodotto elementi probanti circa la legittimità edilizia, pertanto lo scrivente ha condotto minuziose ricerche presso l’archivio del Comune di Castello di Serravalle (BO) e sono risultate le seguenti posizioni:

- Concessione Edilizia Prot. n° 1578/10.9 Prat. n° 25 del 25/06/1979 intestata a Ballestri Primo e Boschi Angiolina, per la realizzazione dell’immobile in oggetto. (cfr. allegato “5”)

Tale Concessione Edilizia con domanda prot. n° 3653/10.11 del 01/09/1980 è stata volturata a Ballestri Liuba.

- Concessione Edilizia Prot. n° 2080/10.11 Prat. n° 15/1983 del 19/05/1983 intestata a Ballestri Liuba, per il completamento delle opere inerenti la realizzazione dell’immobile già autorizzato con Concessione Edilizia Prot.

n° 1578/10.9 Prat. n° 25 del 25/06/1979. (cfr. allegato “6”)

▪ Concessione Edilizia a Sanatoria Prot. n° 8792/10.11 Prat. n° 320 del 20/12/1989 intestata a Ballestri Liuba, inerente la realizzazione di nuova Superficie Utile Lorda (Portico, Terrazza) e modifiche interne ed esterne. (cfr. allegato “7”)

▪ Concessione Edilizia a Sanatoria Prot. n° 2120/10.11 Prat. n° 50 del 01/03/1996 e Prot. n° n° 2121/10.11 Prat. n° 51 del 01/03/1996 intestate a Pedrazzi Michele, inerenti il cambio di destinazione d’uso con opere per la trasformazione delle due soffitte poste al Piano Secondo dell’edificio in due monolocali dotati di servizio igienico (cfr. allegato “8-9”)

▪ Non risulta infine rilasciato il Certificato di Abitabilità.

Qualora l’immobile sia oggetto di vendita giudiziaria, sarà a cura e spese della parte aggiudicataria provvedere alla richiesta del Certificato di Abitabilità, ora Certificato di Conformità Edilizia.

2.10) Destinazione Urbanistica

L’area di insediamento del fabbricato in oggetto (Mappali 65-346) risulta identificata, ai sensi degli Art. 12 e 17 delle N.T.d.A. della Variante Generale al P.R.G. adottata in data 21/03/1996 parte in “**Zona Omogenea B0 – Zona Urbana Saturata**” e parte in “**Zona Omogenea G – per attrezzature pubbliche e servizi sociali a livello urbano e di Vicinato (Verde Pubblico Attrezzato)**”. (cfr. allegato “10-11”)

* * *

3) CONFORMITA’ IN MATERIA DI ABUSIVISMO EDILIZIO

Visti gli atti di cui sopra, presa visione della documentazione messa a disposizione dalla Pubblica Amministrazione e tra questa le N.T.d.A. del

P.R.G. ed il R.E., visti i luoghi, lo scrivente ritiene di dovere considerare

l'immobile in parola **Conforme** alle vigenti disposizioni in materia di controllo urbanistico, pertanto l'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, risulta perfettamente vendibile ai sensi della Legge 28/02/1985 n° 47 e successive modificazioni ed integrazioni.

* * *

4) DESCRIZIONE DEL BENE

4.1) Composizione dell'Immobile e stato di Conservazione

Come risultante dall'indagine amministrativa di cui al precedente punto 2.9 il bene immobile di pertinenza del fallimento in oggetto, è stato edificato nei primi anni '80 e completato sotto il profilo edile nel corso del decennio successivo; risulta inoltre fecente parte di un piccolo intervento di lottizzazione residenziale completato sotto il profilo urbanistico con la medesima tempistica di cui sopra.

Il lotto su cui risulta edificato il fabbricato presenta sagoma grossomodo rettangolare e giacitura pianeggiante, facilmente accessibile e parzialmente recintato lungo i fronti Nord-Ovest; l'area di pertinenza risulta prevalentemente pavimentata in lastre di porfido posate ad "opus incertum", sono comunque presenti zone sistemate a verde con cespugli e piantumazione di alberi ad alto fusto.

Il fabbricato, posto in Zona Residenziale Collinare risulta contiguo al vecchio nucleo abitato di Castelletto di Serravalle, accessibile direttamente dalla Via Sant'Apollinare per quanto concerne l'accesso al Piano Seminterrato dell'immobile, usufruendo di una strada comunale (mappale 68) parallela alla predetta via, realizzata a cura e spese dei frontisti,

confinante con una striscia di terreno (mappale 505) destinata a verde

condominiale il cui onere di cui costituzione e relativa manutenzione risulta

in ragione di 1/3; l'accesso al Piano Terra del fabbricato risulta anche

garantito usufruendo di una strada privata (mappali 344-345-346) gravata da

servitù di passaggio pedonale e carraio il cui onere di cui costruzione e

relativa manutenzione risulta in ragione di 1/3.

L'edificio si eleva su n° 3 piani fuori terra, ai quali si aggiunge un Piano

Seminterrato che accoglie le superfici di servizio alla residenza, risulta

costituito da un blocco centrale di forma rettangolare corredato dalla

realizzazione lungo i fronti Ovest e Sud di un gradevole porticato, parte ad

uso comune e parte ad uso esclusivo; l'immobile risulta dotato di tutti i

servizi, reti di acquedotto, gas, telefono ed energia elettrica.

Costituito da un telaio strutturale in c.a., tamponamenti in laterizio

intonacati e tinteggiati, solai intermedi in latero-cemento, solaio di copertura

a falde inclinate in latero-cemento (travetti in c.a. e tavelloni di laterizio),

l'intera sezione edificata racchiude complessivamente n° 1 appartamento con

accesso indipendente dal portico ad uso esclusivo e dal blocco scale comune

posto al Piano Terra; n° 2 appartamenti posti al Piano Primo con accesso

indipendente dal blocco scala comune; n° 2 Monolocali posti al Piano

Secondo Sottotetto con accesso indipendente dal blocco scala comune; locali

ad uso Servizio alla Residenza (Autorimessa, Dispensa, Cantine, Lavanderia

ecc.) posti al Piano Seminterrato.

Il fabbricato, considerato nella sua completezza, si presenta in discreto stato

di conservazione, anche in considerazione del fatto che risulta comunque

abitato, pur rilevando la presenza, al piano Seminterrato alcune tracce di

umidità risalenti per capillarità. Da un'indagine minuziosamente condotta, relativamente al solaio di copertura dell'immobile, si rilevano inoltre evidenti tracce di umidità nei locali bagno posti al Piano Secondo/Sottotetto, elemento quest'ultimo, che fa presumere allo scrivente la necessità di operare ad un rimaneggiamento del manto di copertura sovrastante tali zone, comprendente quindi la rimozione e sostituzione di parte dei coppi danneggiati, previa verifica del sistema di impermeabilizzazione presente che potrebbe risultare anch'esso danneggiato. Tanto premesso, si precisa che la successiva elaborazione del giudizio di stima terrà conto di tutti gli oneri conseguenti a quanto sopraesposto, nulla escluso.

4.2) Descrizione della singola Unità Immobiliare

- CORTE COMUNE (P.T.): Foglio 14, Mappale 346, Sub. 1 (B.C.N.C.)

Come già enunciato in precedenza il lotto, coincidente con la Corte Comune, su cui risulta edificato il fabbricato, presenta sagoma grossomodo rettangolare e giacitura pianeggiante, facilmente accessibile e parzialmente recintato lungo i fronti Nord-Ovest; l'area risulta prevalentemente pavimentata in lastre di porfido posate ad "opus incertum", sono comunque presenti zone sistemate a verde con cespugli e piantumazione di alberi ad alto fusto. (cfr. foto 1-2-3-4)

- AUTORIMESSA CON RIPOSTIGLIO (P.S1): Foglio 14, Mappale 346, Sub. 2 (Cat. C/6)

Tale Unità Immobiliare, posta al Piano Seminterrato dell'edificio, con accesso diretto sia dall'esterno, usufruendo della Corte Comune di cui al Sub. 1, sia dall'interno a mezzo del blocco scale comune di cui al Sub. 3, risulta composta da n° 2 vani ad uso Autorimessa aventi superficie

calpestabile rispettivamente di mq. 47,12 e mq. 34,78 (cfr. foto 7-8) il cui

accesso dall'esterno avviene tramite un portone metallico basculante di tipo

economico verniciato in coloritura verde scuro, consta infine di un ulteriore

vano ad uso Ripostiglio/Lavanderia avente una superficie calpestabile di mq.

11,10 (cfr. foto 9).

Risulta dotata di impianto elettrico presumibilmente non rispondente la

normativa vigente, mentre non risulta dotata di impianto di riscaldamento.

Le caratteristiche costruttive e di finitura possono ritenersi di tipo economico

e possono così riassumersi:

- Portone di accesso basculante in ferro verniciato; (cfr foto 2)

- Infissi in alluminio anodizzato con vetro grigliato antinfortunistico; (cfr.

foto 10)

- Porte interne in legno tamburato colore noce complete di ferramenta

comune; (cfr. foto 11)

- Pareti intonacate in malta di calce e cemento con finitura al civile e tinta a

tempera in tutti i locali;

- Pavimentazione in piastrelle di ceramica di natura economica posate "a

correre"; (cfr. foto 12)

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità Immobiliare può

ritenersi discreto, pur evidenziandosi alcune tracce di umidità e lievi

infiltrazioni provenienti da un serramento posto sul fronte Sud dell'edificio.

Dalle risultanze dell'indagine Catastale effettuata presso l' Ufficio del

Territorio (N.C.E.U.), e dalle verifiche tecniche espletate presso l'Ufficio

Tecnico del Comune di Castello di Serravalle relativamente all'Unità

Immobiliare in oggetto, si evince che parte di tale bene, e più in particolare

la porzione destinata a Ripostiglio/Lavanderia risulta edificata su una porzione dell'adiacente terreno di cui al Mappale 65, la cui proprietà non risulta essere Pedrazzi Michele ma Ballestri Gino, Ballestri Liuba e Boschi Angiolina.

Come puntualmente descritto anche nella allegata Relazione Notarile qualora il bene di cui sopra sia oggetto di vendita giudiziaria, sarà a cura e spese della parte aggiudicataria provvedere al frazionamento catastale del mappale 65 previa individuazione della zona su cui risulta edificata la piccola porzione adibita a Ripostiglio/Lavanderia e di conseguenza trasferire la proprietà di tale porzione alla parte aggiudicataria dell'intero bene di cui al Subalterno 2.

Tanto premesso, si precisa che la successiva elaborazione del giudizio di stima terrà conto di tutti gli oneri conseguenti a quanto sopraesposto, nulla escluso.

- SCALA (P.S1-P.T.-P.1-P.1S): Foglio 14, Mappale 346, Sub. 3 (B.C.N.C.)

Tale Unità Immobiliare posta come collegamento verticale a tutti i Piani dell'edificio e comune a tutte le Unità Immobiliari, risulta realizzata in c.a. e pavimentata in graniglia di marmo, risulta inoltre corredata di idoneo parapetto-corrimano in legno di pregevole fattura, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate bicolore previa interposizione di listello in legno (cfr. foto 13).

- DISPENSA, CANTINE, RIP., BAGNO (P.S1): Foglio 14, Mappale 346, Sub. 4, Cat. A/3

Tale Unità Immobiliare, posta al Piano Seminterrato dell'edificio, con accesso diretto sia dall'esterno, usufruendo della Corte Comune di cui al

Sub. 1, sia dall'interno a mezzo del blocco scale comune di cui al Sub. 3,

risulta composta da un vano ad uso Disimpegno avente superficie

calpestabile di mq. 10,54, da un locale Bagno di mq. 6,29 (cfr. foto 14), da

un locale Dispensa di mq. 36,18 attualmente destinato a Taverna (cfr. foto

15) avente superficie calpestabile di mq. 36,18 al cui interno risulta inoltre

ubicato un camino realizzato in blocchi di cemento refrattario e

discretamente rifinito in muratura.

Come già menzionato al precedente punto 2.4, i restanti vani facenti parte

l'unità immobiliare oggetto della presente descrizione, e più in particolare i

previsti n° 2 Locali ad uso Cantina aventi superficie calpestabile

rispettivamente di mq. 29,75 e mq. 16,15 oltre ad un ulteriore locale ad uso

ripostiglio di mq. 10,54, risultano non ancora ultimati in quanto non sono

stati realizzati né i tramezzi di divisione, né un qualsiasi tipo di

pavimentazione, come parimenti risulta mancante anche parte

dell'impiantistica elettrica. (cfr. foto 5). Circa le possibilità di utilizzo e/o di

regolarizzazione della situazione rilevata in loco si rimanda alle

considerazioni riportate dallo scrivente al punto 2.4 della presente relazione.

Risulta dotata di impianto elettrico sottotraccia presumibilmente non

rispondente la normativa vigente, quindi necessitante opere di normale

adeguamento, mentre non risulta dotato di impianto di riscaldamento.

Le caratteristiche costruttive e di finitura possono ritenersi di tipo

economico, pur evidenziandosi notevoli differenze all'interno dei singoli

vani e possono così riassumersi:

- Portone di accesso basculante in ferro verniciato; (cfr foto 6)

- Infissi in alluminio anodizzato con vetro grigliato antinfortunistico; (cfr.

foto 10)

- Porte interne in legno tamburato colore naturale completi di ferramenta

comune; (cfr. foto 11)

- Pareti intonacate in malta di calce e cemento rivestite in perline di legno

limitatamente al locale Dispensa; (cfr. foto 15)

- Pareti intonacate in malta di calce e cemento rivestite in piastrelle di

ceramica di natura economica fino ad una altezza di circa ml. 2,20

limitatamente al locale Bagno, comunque dotato di impiantistica idrica con

distribuzione di acqua calda e fredda e sanitari in ceramica colore bianco

dotati di rubinetteria economica cromata. (cfr. foto 14)

- Pareti intonacate in malta di calce e cemento con finitura al civile e tinta a

tempera nei restanti i locali;

- Pavimentazione in piastrelle di ceramica di natura economica posate “a

correre”; (cfr. foto 16)

Lo stato di conservazione e manutenzione dell’unità Immobiliare può

ritenersi discreto, pur evidenziandosi come sopra meglio enunciato differenti

finiture.

- PORTICO COMUNE (P.T.): Foglio 14, Mappale 346, Sub. 5 (B.C.N.C.)

Tale Unità Immobiliare sviluppata lungo il Fronte SUD dell’edificio con

accesso direttamente dall’esterno, e dal quale si accede, tramite un gradevole

portone di accesso in legno blindato, al blocco scale comune, risulta

realizzata con struttura in c.a. opportunamente intonacata e tinteggiata e

sovrastante coperto in latero-cemento, è pavimentato in lastre di travertino e

corredato di parapetto in elementi prefabbricati di cemento di gradevole

fattura. (cfr. foto 17)

- APPARTAMENTO E PORTICO ESCLUSIVO (P.T.): Foglio 14, Mappale

346, Sub. 6-7 (Cat. A/3)

L'Unità Immobiliare in oggetto, sviluppata esclusivamente ed integralmente al Piano Terra dell'edificio e con accesso diretto dall'esterno a mezzo del predetto Portico Comune, e dall'interno mediante il blocco scala di cui al

Sub. 3, risulta razionalmente suddivisa in un locale avente superficie calpestabile di mq. 5,78 con funzione di ingresso e di disimpegno (cfr. foto

18) tra i locali Soggiorno Pranzo (cfr. foto 19) di mq. 21,06 ed opposto

locale ad uso Cucina (cfr. foto 20) di mq. 14,58; tramite un ulteriore

Disimpegno, risulta concretizzata la "zona notte" dell'unità abitativa, la quale consta di due Camere da letto a tipologia matrimoniale (cfr. foto 21-

22) rispettivamente di mq. 15,58 e mq. 14,76, di cui una dotata di locale

Bagno (cfr. foto 23) di mq. 5,10 ad uso esclusivo, un ulteriore locale Bagno

(cfr. foto 25) di mq. 6,12 ad uso di tutti gli utilizzatori dell'unità, ed una

Camera da letto a tipologia singola (cfr. foto 24) di mq. 9,64 dalla quale si

accede alla terrazza scoperta (cfr. foto 26); tale unità risulta anche corredata

dalla presenza di un Portico ad uso esclusivo (cfr. foto 27) di mq. 48,10.

La superficie calpestabile complessiva dell'unità in oggetto risulta essere di

mq. 98,57 oltre al Portico esclusivo di mq. 48,10 alla Terrazza di mq. 14,03.

Progettualmente ben concepita, l'unità consta anche finiture di buon livello

quali:

- Pavimentazioni della "Zona Giorno" in lastre di granito; (cfr. foto 18)

- Pavimentazioni della "Zona Notte" parte in parquet di legno di frassino

posati "a correre" e parte in quadrotti di listelli di legno posati sfalsati; (cfr.

foto 21-22-24-28)

- Pavimentazione della Terrazza in piastrelle di gres e parapetto in elementi

prefabbricati di cemento; (cfr. foto 26)

- Pavimentazione del Portico in lastre di travertino e parapetto in elementi

prefabbricati di cemento; (cfr. foto 27)

- Rivestimenti nei locali Bagno e Cucina, fino ad una altezza di ml. 2,20 in

ceramica decorata di vario formato, (cfr. foto 20-23-25) mentre sulle

rimanenti pareti e su tutti i soffitti si rileva intonaco in malta di calce e

cemento con finitura al civile e tinta a tempera bianca;

- Infissi esterni in alluminio anodizzato con vetrocamera e ferramenta

comune; (cfr. foto 24-25)

- Oscuri in legno colore verde;

- Infissi interni in legno tamburato colore noce ciechi per la “zona notte”,

mentre per la “zona giorno” pregevoli infissi in legno con vetri

“all’inglese” dotati di ferramenta comune; (cfr. foto 18)

- Locali Bagno completi di sanitari in ceramica colorata e rubinetteria

economica cromata. (cfr. foto 23-25)

L’unità è inoltre dotata di impianto autonomo di riscaldamento e produzione

acqua calda, alimentato a gas metano, con caldaia stagna del tipo a “tiraggio

forzato” ubicata nel locale Cucina e celata da un idoneo armadietto (cfr. foto

29) perfettamente in regola con la Normativa Vigente, gli elementi di

diffusione del calore, realizzati in nicchia sono del tipo radiante, in alluminio

verniciati colore bianco; l’unità è dotata altresì di impiantistica elettrica con

punti di utilizzo ben distribuiti e frutti di bassa qualità marca “Vimar” ma

comunque dotata di quadro elettrico con interruttore magnetotermico (cfr.

foto 30)

Tutti gli impianti di cui sopra sono regolarmente allacciati alle pubbliche utenze e risultano regolarmente funzionanti.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità Immobiliare può ritenersi buona.

- APPARTAMENTO (P.1.): Foglio 14, Mappale 346, Sub. 8, (Cat. A/3)

L'Unità Immobiliare in oggetto, sviluppata su parte della superficie posta al Piano Primo dell'edificio e con accesso diretto dall'interno mediante il blocco scala di cui al Sub. 3, ed a mezzo di portoncino in legno non blindato, risulta razionalmente suddivisa in un locale avente superficie calpestabile di mq. 15,96 con funzione di Ingresso e Soggiorno (cfr. foto 31) dal quale si accede alla Terrazza scoperta, attiguo a quest'ultimo risulta ubicato un locale ad uso Cucinotto (cfr. foto 32) della superficie di mq. 5,13; tramite un ulteriore Disimpegno, risulta concretizzata la "zona notte" dell'unità abitativa, la quale consta di una Camera da letto a tipologia matrimoniale (cfr. foto 33) della superficie di mq. 15,58 oltre ad un locale Bagno (cfr. foto 34) della superficie di mq. 5,13.

La superficie calpestabile complessiva dell'unità in oggetto risulta essere di mq. 45,10 oltre alla Terrazza di mq. 5,40.

L'unità consta anche di finiture di discreto livello quali:

- Pavimentazioni in piastrelle di gres porcellanato posate "a correre"; (cfr. foto 31-33)

- Rivestimenti nei locali Bagno e Cucina, fino ad una altezza di ml. 2,20 in piastrelle di ceramica formato 10 x 10, di natura economica e scarsa qualità (cfr. foto 32-34) mentre sulle rimanenti pareti e su tutti i soffitti si rileva intonaco in malta di calce e cemento con finitura al civile e tinta a tempera

colore bianco;

- Infissi esterni in alluminio anodizzato con vetrocamera completi di ferramenta comune; (cfr. foto 33- 34)

- Oscuri in legno colore verde;

- Infissi interni in legno colore noce ciechi completi di ferramenta comune;

- Locale Bagno dotato di sanitari in ceramica bianca, vasca idromassaggio e rubinetteria economica cromata monocomando. (cfr. foto 34)

- Pavimentazione della Terrazza in gres grigio e parapetto in muratura intonacata e tinteggiata;

L'unità è inoltre dotata di impianto autonomo di riscaldamento e produzione acqua calda, alimentato a gas metano, con caldaia stagna del tipo a "tiraggio forzato" ubicata nel locale Cucinotto (cfr. foto 35) perfettamente in regola con la Normativa Vigente; gli elementi di diffusione del calore, realizzati in nicchia sono del tipo radiante, in alluminio verniciati colore bianco; l'unità è dotata altresì di impiantistica elettrica con punti di utilizzo discretamente distribuiti e frutti di media qualità marca "Siemens" (cfr. foto 36) ma comunque dotata di quadro elettrico con interruttore magnetotermico (cfr. foto 37).

Tutti gli impianti di cui sopra sono regolarmente allacciati alle pubbliche utenze e risultano regolarmente funzionanti.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità Immobiliare può ritenersi buona.

- APPARTAMENTO (P.1.): Foglio 14, Mappale 346, Sub. 9, (Cat. A/3)

L'Unità Immobiliare in oggetto, sviluppata su parte della superficie posta al Piano Primo dell'edificio e con accesso diretto dall'interno mediante il

blocco scala di cui al Sub. 3, ed a mezzo di portoncino in legno non blindato,

risulta razionalmente suddivisa in un locale avente superficie calpestabile di

mq. 6,38 con funzione di Ingresso e Disimpegno (cfr. foto 38) tra il contiguo

locale ad uso Soggiorno-Pranzo (cfr. foto 39) della superficie di mq. 13,50

dal quale si accede alla Terrazza scoperta; annesso al locale predetto è

presente un locale Cucinotto ampiamente comunicante (cfr. foto 40) della

superficie di mq. 7,20; tramite un ulteriore Disimpegno, risulta concretizzata

la “zona notte” dell’unità abitativa, la quale consta di una Camera da letto a

tipologia matrimoniale (cfr. foto 41) della superficie di mq. 14,76 oltre ad un

locale Bagno (cfr. foto 42) della superficie di mq. 5,10.

La superficie calpestabile complessiva dell’unità in oggetto risulta essere di

mq. 52,21 oltre alla Terrazza di mq. 5,40.

L’unità consta anche di finiture di discreto livello quali:

- Pavimentazioni in piastrelle di gres porcellanato posate “a correre”; (cfr.

foto 38- 39)

- Rivestimenti nei locali Bagno e Cucina, fino ad una altezza di ml. 2,20 in

ceramica decorata di formato 10 x 10, (cfr. foto 40-42) mentre sulle

rimanenti pareti e su tutti i soffitti si rileva intonaco in malta di calce e

cemento con finitura al civile e tinta a tempera colore rosa;

- Infissi esterni in alluminio anodizzato con vetrocamera e ferramenta

comune; (cfr. foto 39)

- Oscuri in legno colore verde;

- Infissi interni in legno colore noce ciechi completi di ferramenta comune;

- Locale Bagno dotato di sanitari in ceramica bianca, vasca idromassaggio e

rubinetteria cromata monocomando; (cfr. foto 42)

- Pavimentazione della Terrazza in gres grigio e parapetto in muratura

intonacata e tinteggiata; (cfr. foto 43)

L'unità è inoltre dotata di impianto autonomo di riscaldamento e produzione

acqua calda, alimentato a gas metano, con caldaia stagna del tipo a "tiraggio

forzato" ubicata nel locale Cucinotto e celata da un idoneo armadietto (cfr.

foto 44) perfettamente in regola con la Normativa Vigente; gli elementi di

diffusione del calore, realizzati in nicchia sono del tipo radiante, in alluminio

verniciati colore bianco; l'unità è dotata altresì di impiantistica elettrica con

punti di utilizzo ben distribuiti e frutti di media qualità marca "Siemens"

(cfr. foto 36) ma comunque dotata di quadro elettrico con interruttore

magnetotermico (cfr. foto 37)

Tutti gli impianti di cui sopra sono regolarmente allacciati alle pubbliche

utenze e risultano regolarmente funzionanti.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità Immobiliare può

ritenersi buono.

- MONOLOCALE (P.2.): Foglio 14, Mappale 346, Sub. 10, (Cat. A/3)

L'Unità Immobiliare in oggetto, sviluppata su parte della superficie posta al

Piano Secondo/Sottotetto dell'edificio risulta accessibile direttamente

dall'interno mediante il blocco scala di cui al Sub. 3, utilizzando una scala in

legno di gradevole fattezza, ma non di comodo utilizzo, (cfr. foto 45) ed a

mezzo di porta in legno non blindata; risulta ancora in fase di completamento

per quanto riguarda le opere di rifinitura (punti di illuminazione, elementi di

diffusione del calore, etc.); consta di un unico locale avente superficie

calpestabile di mq. 24,65 con funzione di Monocale (cfr. foto 46), si rileva

che il locale in oggetto non risulta in alcun modo dotato di illuminazione e

ventilazione; contiguo a tale vano risulta ubicato un locale Bagno (cfr. foto 47) della superficie di mq. 7,25 dotato di superficie illuminoventilante a mezzo di abbaino.

La superficie calpestabile complessiva dell'unità in oggetto risulta essere di mq. 31,90.

L'unità, nello stato di fatto in cui si trova, presenta le seguenti caratteristiche di finitura:

- Pavimentazioni in piastrelle di gres posate "a correre"; (cfr. foto 46)
- Rivestimenti nel locale Bagno, fino ad una altezza di ml. 2,20 in piastrelle di ceramica decorata formato 10 x 20, di natura economica (cfr. foto 47) mentre sulle rimanenti pareti e su tutti i soffitti si rileva intonaco in malta di calce e cemento con finitura al civile e tinta a tempera colore azzurro decorata con dubbio gusto;
- Locale Bagno completo di sanitari in ceramica bianca, piatto doccia e rubinetteria economica cromata. (cfr. foto 47)

Sebbene tale unità si possa considerare autonoma analizzando molteplici elementi quali l'accesso indipendente, il regolare accatatastamento con attribuzione di categoria Catastale A/3 (Abitazione), nonché la tipologia edilizia di Monolocale dotato di angolo cottura e servizio igienico (Bagno) ad uso esclusivo, lo scrivente, a seguito di minuziosa indagine condotta in loco rileva che tutta la parte impiantistica (elettrica, idrica e di riscaldamento) di tale Unità non risulta agli effetti autonoma ma realizzata in derivazione agli impianti di cui alla sottostante Unità Immobiliare contraddistinta con il Sub. 9.

Da tutto quanto sopradescritto, e da una attenta valutazione degli oneri

necessari al fine di dotare l'unità in oggetto di impiantistica completamente autonoma, nonché delle intrinseche ed evidenti difficoltà di realizzazione di tale modifica, che comporterebbe un esborso economico di notevole conto, lo scrivente ritiene maggiormente opportuno considerare tale unità come indissolubilmente legata al sottostante appartamento e si precisa che la successiva elaborazione del giudizio di stima relativamente all'unità in oggetto terrà conto di quanto sopramenzionato.

- MONOLOCALE (P.2.): Foglio 14, Mappale 346, Sub. 11, (Cat. A/3)

L'Unità Immobiliare in oggetto, sviluppata su parte della superficie posta al Piano Secondo/Sottotetto dell'edificio risulta accessibile direttamente dall'interno mediante il blocco scala di cui al Sub. 3, utilizzando una scala in legno di gradevole fattezze, ma non di comodo utilizzo, (cfr. foto 45) ed a mezzo di porta in legno non blindata; risulta ancora in fase di completamento per quanto riguarda le opere di rifinitura (punti di illuminazione, elementi di diffusione del calore, etc.); consta di un unico locale avente superficie calpestabile di mq. 23,50 con funzione di Monocale (cfr. foto 48), si rileva che il locale in oggetto non risulta in alcun modo dotato di illuminazione e ventilazione; contiguo a tale vano risulta ubicato un locale Bagno (cfr. foto 49) della superficie di mq. 7,20 dotato di superficie illuminoventilante a mezzo di abbaino.

La superficie calpestabile complessiva dell'unità in oggetto risulta essere di mq. 30,70.

L'unità, nello stato di fatto in cui si trova, presenta le seguenti caratteristiche di finitura:

- Pavimentazioni in piastrelle di gres posate "a correre"; (cfr. foto 48)

- Rivestimenti nel locale Bagno, fino ad una altezza di ml. 2,20 in piastrelle

di ceramica formato 10 x 20, di natura economica (cfr. foto 49) mentre

sulle rimanenti pareti e su tutti i soffiti si rileva intonaco in malta di calce e

cemento con finitura al civile e tinta a tempera colore bianco;

- Locale Bagno con sanitari in ceramica bianca, vasca e rubinetteria

economica cromata. (cfr. foto 49)

Sebbene tale unità si possa considerare autonoma analizzando molteplici

elementi quali l'accesso indipendente, il regolare accatastamento con

attribuzione di categoria Catastale A/3 (Abitazione), nonché la tipologia

edilizia di Monocale dotato di angolo cottura e servizio igienico (Bagno)

ad uso esclusivo, lo scrivente, a seguito di minuziosa indagine condotta in

loco rileva che tutta la parte impiantistica (elettrica, idrica e di

riscaldamento) di tale Unità non risulta agli effetti autonoma ma realizzata in

derivazione agli impianti di cui alla sottostante Unità Immobiliare

contraddistinta con il Sub. 8.

Da tutto quanto sopradescritto, e da una attenta valutazione degli oneri

necessari al fine di dotare l'unità in oggetto di impiantistica completamente

autonoma, nonché delle intrinseche ed evidenti difficoltà di realizzazione di

tale modifica, che comporterebbe un esborso economico di notevole conto,

lo scrivente ritiene maggiormente opportuno considerare tale unità come

indissolubilmente legata al sottostante appartamento e si precisa che la

successiva elaborazione del giudizio di stima relativamente all'unità in

oggetto terrà conto di quanto sopramenzionato.

4.3) Consistenza Superficiale

Le superfici unitarie complessive dei beni in oggetto, misurate come da usi

locali risultano le seguenti:

▪ AUTORIMESSA CON RIPOSTIGLIO (P.S1): Foglio 14, Mappale 346,

Sub. 2, Cat. C/6, Classe 1, Cons. mq. 95 R.C. € 328,72 (*mq. 107,40*);

▪ DISPENSA, CANTINE, LAVANDERIA, BAGNO (P.S1): Foglio 14,

Mappale 346, Sub. 4, Cat. A/3, Classe 1, Cons. vani 3 R.C. € 185,92 (*mq.*

112,30);

▪ APPARTAMENTO E PORTICO ESCLUSIVO (P.T.): Foglio 14,

Mappale 346, Sub. 6-7 tra loro graffati, Cat. A/3, Classe 1, Cons. vani 6,5

R.C. € 402,84 (*mq. 146,30*);

▪ APPARTAMENTO (P.1.): Foglio 14, Mappale 346, Sub. 8, Cat. A/3,

Classe 2, Cons. vani 3 R.C. € 216,91 (*mq. 57,30*);

▪ APPARTAMENTO (P.1.): Foglio 14, Mappale 346, Sub. 9, Cat. A/3,

Classe 2, Cons. vani 3,5 R.C. € 253,06 (*mq. 64,10*);

▪ MONOLOCALE (P.2.): Foglio 14, Mappale 346, Sub. 10, Cat. A/3, Classe

1, Cons. vani 1,5 R.C. € 92,96 (*mq. 35,40*);

▪ MONOLOCALE (P.2.): Foglio 14, Mappale 346, Sub. 11, Cat. A/3, Classe

1, Cons. vani 1,5 R.C. € 92,96 (*mq. 33,70*);

* * *

5) SCELTA DEL METODO DI STIMA E CONSIDERAZIONI

Lo scrivente, quindi, da quanto esposto in precedenza e dalle indagini effettuate, ritiene opportuno riportare alcune osservazioni riguardo al metodo di stima applicato alla presente relazione estimativa.

I beni immobili in oggetto verranno valutati alla luce delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche adottando il criterio di stima

“*sintetica comparativa*” costituente la sintesi di una preventiva indagine di

mercato, praticata in tempi recenti, per beni simili a quelli in esame, tenendo presente la situazione urbanistica, la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale nonché la consistenza superficiale.

Si perverrà pertanto ad indicare un valore da proporre a base d'asta, cioè un valore di pronto realizzo che tenga in debita considerazione le particolari condizioni di vendita della procedura fallimentare.

* * *

6) VALORE STIMATO DEI BENI

LOTTO 01

▪ AUTORIMESSA CON RIPOSTIGLIO (P.S1): Foglio 14, Mappale 346,

Sub. 2, Cat. C/6, Classe 1, Cons. mq. 95 R.C. € 328,72;

mq. L.V. 107,40 x €/mq. 300,00 = €. **32.220,00**

diconsi (Euro Trentaduemiladuecentoventi)

LOTTO 02

▪ DISPENSA, CANTINE, LAVANDERIA, BAGNO (P.S1): Foglio 14,

Mappale 346, Sub. 4, Cat. A/3, Classe 1, Cons. vani 3 R.C. € 185,92;

mq. L.V. 112,30 x €/mq. 350,00 = €. **39.305,00**

diconsi (Euro Trentanovemilatrecentocinque)

LOTTO 03

▪ APPARTAMENTO E PORTICO ESCLUSIVO (P.T.): Foglio 14,

Mappale 346, Sub. 6-7 tra loro graffati, Cat. A/3, Classe 1, Cons. vani 6,5

R.C. € 402,84

mq. L.V. 146,30 x €/mq. 1.200,00 = €. **175.560,00**

diconsi (Euro Centosettantacinquemilacinquecentosessanta)

LOTTO 04

▪ APPARTAMENTO (P.1.): Foglio 14, Mappale 346, Sub. 8, Cat. A/3,

Classe 2, Cons. vani 3 R.C. € 216,91;

mq. L.V. 57,30 x €/mq. 950,00 = €. **54.435,00**

▪ MONOLOCALE (P.2.): Foglio 14, Mappale 346, Sub. 11, Cat. A/3, Classe

1, Cons. vani 1,5 R.C. € 92,96

mq. L.V. 33,70 x €/mq. 700,00 = €. **23.590,00**

e così per complessivi €. **78.025,00**

diconsi (Euro Settantottomilazeroventicinque)

LOTTO 05

▪ APPARTAMENTO (P.1.): Foglio 14, Mappale 346, Sub. 9, Cat. A/3,

Classe 2, Cons. vani 3,5 R.C. € 253,06;

mq. L.V. 64,10 x €/mq. 1.100,00 = €. **70.510,00**

▪ MONOLOCALE (P.2.): Foglio 14, Mappale 346, Sub. 10, Cat. A/3, Classe

1, Cons. vani 1,5 R.C. € 92,96

mq. L.V. 35,40 x €/mq. 700,00 = €. **24.780,00**

e così per complessivi €. **95.290,00**

diconsi (Euro Novantacinquemiladuecentonovanta)

* * *

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico ricevuto e nella fiducia di avere svolto scupolosamente lo stesso, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario cogliendo l'occasione per porgere Distinti Saluti.

Ozzano dell'Emilia (BO) li

* * *

IL C.T.U.*Govoni Geom. David*

Allegati :

- Atti di Provenienza;

- Relazione Notarile;

- Contratto di Locazione;

- Concessione Edilizia Prot. n° 1578/10.9 Prat. n° 25 del 25/06/1979;

- Concessione Edilizia Prot. n° 2080/10.11 Prat. n° 15/1983 del 19/05/1983;

- Concessione Edilizia a Sanatoria Prot. n° 8792/10.11 Prat. n° 320 del
20/12/1989;- Concessione Edilizia a Sanatoria Prot. n° 2120/10.11 Prat. n° 50 del
01/03/1996 e Prot. n° n° 2121/10.11 Prat. n° 51 del 01/03/1996;

- Certificato di Destinazione Urbanistica e Estratto N.T.d.A.;

- Documentazione Catastale;

- Documentazione Fotografica.