

	PERIZIA ESTIMATIVA	

	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
	GIUDICE DELEGATO DR.SSA ALESSANDRA MIRABELLI	
	CURATORE DOTT. SSA GIORGIA PANFILI	
	* * *	Lotto 2
	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE “VIA FUCINI 1 SRL”	IMMOBILE SITO A
	***	CASALECCHIO DI RENO
	Lo scrivente Prof. Ing. Tomaso Trombetti, con studio in Bologna, in viale	VIA FUCINI N.1
	Risorgimento, 2 iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di	
	Bologna al numero 4661, è stato nominato perito stimatore ai fini della rapida	
	determinazione del valore dell’immobile sito in Casalecchio di Reno in via	
	Fucini n.1. Ha reperito i dati catastali, la specifica documentazione fornita	
	dalla soc. Fucini 1 s.r.l., ha effettuato altresì specifici sopralluoghi nell’area al	
	fine di redigere nel merito la seguente	
	RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA	
	mirante alla determinazione del valore di mercato più probabile dei beni	
	precitato.	
	PREMESSA	
	I beni in oggetto saranno presi in considerazione specificando:	
	○ ELENCO, CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE	
	○ IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	○ CONFINI	
	○ PROPRIETÀ	
	○ CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E	
		1

	QUANTO OGGETTO DI FALLIMENTO	
	○ PARTI COMUNI E SERVITU'	
	○ PERTINENZA	
	○ PROVENIENZA DEL BENE	
	○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI	
	○ REGIME FISCALE	
	○ INDAGINE AMMINISTRATIVA	
	○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	
	○ DESCRIZIONE DEI BENI	
	○ METODO DI STIMA ADOTTATO	
	○ STIMA DEI BENI	
	Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo detto per comparazione o di confronto di mercato.	
	Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata a 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 superficiaria dei beni. A conforto esaminate fonti quali Agenzia del Territorio Valori OMI, FIAIP (con gli opportuni aggiustamenti dettati dalla realtà di zona) e ipotesi di capitalizzazione diretta dei redditi.	
	I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata.	
	La valutazione degli immobili è effettuata a corpo, anche se ci si riferisce alla superficie commerciale; variazioni nel calcolo della superficie non	
		2

modificano la valutazione del bene.

CONSISTENZE COMMERCIALI ED UBICAZIONE DEGLI

IMMOBILI

Trattasi di un fabbricato uso capannone sito nel Comune di Casalecchio di Reno (BO), in Via Fucini n.1. L'immobile è costituito da un fabbricato costruito per uso industriale negli anni '70 oggi in stato di abbandono, successivo all'incendio che nel 2013 danneggiò parte dell'edificio. Ad oggi l'edificio è ingombro con materiali vari rimasti in sito dopo il predetto incendio.

Il fabbricato ha due piani, uno seminterrato di circa 737 m2 in pianta ed uno rialzato di circa 800 m2 in pianta.

~~Al piano seminterrato sono situati magazzino e centrale termica. Il piano seminterrato è raggiungibile da una rampa carrabile o dalla scala di collegamento con il piano rialzato.~~

~~Al piano rialzato invece sono situati la zona produttiva, gli uffici e servizi e il corpo scala.~~

~~All'esterno dell'edificio c'è un'area area esterna di circa 1.450 m2 a verde che circonda l'edificio e connette l'area con la viabilità esterna: via Fucini sul lato corrispondente all'attuale fronte e con via Magnanelli sul retro tramite un piccolo corridoio. Vedasi, a tal proposito anche l'Allegato Estratto di mappa. (all. nr. 2) e la relazione notarile (all. nr. 4).~~

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

~~L'immobile risulta accatastato al catasto fabbricati del Comune di Casalecchio di Reno (si veda la allegata visura, all. nr. 1), in classe D/7~~

	(fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale	
	e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) al:	
	- Foglio 1, Mappale 178 con superficie fondiaria di circa 2.250 m2 (vedasi	
	relazione notarile, all. nr. 4)	
	CONFINI	
	Ragioni proprietà terze, beni comuni da più lati, salvo altri e più precisi.	
	PROPRIETÀ	
	FUCINI 1 S.R.L. con sede in Bologna (BO), CF: 03988331207, proprietà	
	1/1.	
	CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	ATTUALE E QUANTO OGGETTO DI LIQUIDAZIONE	
	Il fabbricato in oggetto risulta denunciato ed accatastato.	
	ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'	
	Come da relazione notarile redatta dal Notaio Raffaele Vannini non si	
	evincono parti comuni e servitù.	
	PERTINENZA	
	La società FUCINI 1 S.R.L. risulta ad oggi piena proprietaria del lotto	
	oggetto di stima.	
	PROVENIENZA DEL BENE	
	Atto del Notaio Roberto Quaranta N. 69093 del 29 Marzo 2022 di	
	compravendita per l'acquisto dell'immobile oggetto della presente relazione.	
	ATTI PREGIUDIZIEVOLI	
	Sul bene gravano le formalità come da relazione notarile ventennale redatta	
	dal Notaio Raffaele Vannini: Trascrizione art 2627/,596 del 27 Gennaio 2026	
	con sentenza dichiarativa di apertura di liquidazione giudiziale.	
		4

Vedasi per maggiori dettagli vedasi la relazione notarile allegata agli atti. (all. nr 4).

REGIME FISCALE

La Società in liquidazione **NON** è **impresa costruttrice**.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

In riferimento all'immobile di cui oggetto di perizia presso l'ufficio tecnico – sportello unico per l'edilizia sono depositati i seguenti Atti Abilitativi:

- Licenza di costruzione nr 14650/67 del 15/02/1968 per costruzione di un edificio ad uso artigianale e commerciale.

- Si precisa che, per quanto potuto ricostruire sulla base della documentazione agli atti, nel settembre 1970 viene richiesta una variante all'originario PDC passando da 2 a 1 piano fuori terra. Il comune si accorge che stavano facendo i lavori in difformità e blocca i lavori nell'Aprile 1971. Sempre nell'Aprile '71 viene depositata una variante in corso d'opera e nel giugno del 71 viene rilascia una nuova licenza e abitabilità. Cambiano, rispetto all'originario PDC il prospetto (da retta a volta), il numero piani (da due a uno) e la pianta (posizione scala e disposizione partizioni interne).

- Licenza di costruzione nr 7084/70 del 04/06/1971 per la costruzione di un edificio industriale di mq 2217 cin superficie coperta di mq 800. Si precisa che, per quanto potuto ricostruire sulla base della documentazione agli atti, nel settembre 1970 viene richiesta una variante all'originario PDC passando da 2 a 1 piano fuori terra. l comune si accorge che stavano facendo i lavori in difformità e blocca i lavori nell'Aprile 1971. Sempre nell'Aprile '71 viene depositata una variante in corso d'opera ed

~~nell'estate del 71 viene rilasciata una nuova licenza e abitabilità. Cambiano, rispetto all'originario PDC il prospetto (da retta a volta), il numero piani (da due a uno) e la pianta (posizione scala e disposizione partizioni interne).~~

- Autorizzazione di Abitabilità prot. 7686/72/5668 del 08/09/1972.
- Certificato prevenzione incendi nr 3406 del 09/07/1973.
- Dichiarazione inizio attività nr 1704/87 del 3/02/1987 riguardante la modifica di alcune divisioni interne.

Si rappresenta in fine come, fra la documentazione consegnata allo scrivente vi era copia di una richiesta per titolo edilizio del 26/09/2022 relativa ad un intervento di demolizione e ricostruzione in ampliamento di palazzina uffici. Pur tuttavia l'accesso agli atti presso il Comune di Casalecchio di Reno non ha dato riscontro in tal senso.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Come già accennato l'immobile ha subito un incendio e i residui di tale evento (materiale vario in differente stato di conservazione) occupano sia il piano terreno (o rialzato) che il piano interrato esistenti che anche la piccola zona cortiliva che circonda l'edificio. Anche la zona uffici è occupata da beni mobili di varia natura in condizioni ammaloramento e valore nullo.

Vedasi relazione fotografica allegata- All. nr 3).

DESCRIZIONE DEI LUOGHI E DEI BENI

Di seguito viene riportata una sintetica descrizione dei beni finalizzata principalmente a fornire essenziali indicazioni utili alla identificazione dei fattori che principalmente ne vanno ad influenzare il valore dei beni stessi.

Trattasi di un fabbricato uso capannone sito nel Comune di Casalecchio di Reno (BO), in Via Fucini n.1. L'immobile è costituito da un fabbricato costruito per uso industriale negli anni '70 oggi in stato di abbandono, successivo all'incendio che nel 2013 danneggiò parte dell'edificio. Le condizioni attuali dell'edificio rendono estremamente difficoltoso il recupero delle strutture e per pervenire ad un utilizzo del medesimo appare più ragionevole operare tramite un intervento di demolizione e ricostruzione. Il fabbricato è costituito al piano interrato con struttura pilastri e travi in c.a., muri perimetrali in mattoni con solaio orizzontale in laterocemento; al piano terra con struttura portante pilastri e travi in c.a. e solaio di copertura a volta in laterocemento. Stante l'epoca di costruzione non si può escludere la presenza di elementi in asbesto (ad es. eternit) nella costruzione. Sono presenti due piani, uno seminterrato di circa 737 m2 in pianta ed uno rialzato di circa 800 m2 in pianta. Al piano seminterrato sono situati magazzino e centrale termica. Il piano seminterrato è raggiungibile da una rampa carrabile o dalla scala di collegamento con il piano rialzato. Al piano rialzato invece sono situati la zona produttiva, gli uffici e servizi e il corpo scala. All'esterno dell'edificio c'è un'area esterna di circa 1450 m2 a verde che circonda l'edificio e connette l'area con le strade intorno.

Il fabbricato è situato nella zona industriale di Casalecchio di Reno (BO), in Via Renato Fucini 1. La vicinanza agli svincoli autostradali e alla Strada Nuova Bazzanese, consente una buona accessibilità, si precisa tuttavia come il lotto di terreno sia stretto ed allungato con limitati spazi di manovra attorno al fabbricato esistente. Come già più sopra indicato l'immobile è ad oggi occupato da beni mobili in stato di degrado (a causa dell'incendio) che

dovranno essere adeguatamente smaltiti e su cui andrà fatta opportuna

verifica in merito alle modalità di conferimento ad opportune discariche.

Come già più sopra citato, sempre a causa del sopra citato incendio il bene

non è in condizioni di potere essere utilizzato e la più opportuna

valorizzazione a appare quella di **demolizione e ricostruzione**. A tal

proposito, qui di seguito vengono richiamate le principali caratteristiche

urbanistiche dell'immobile. Dalle analisi del RUE vigente, il fabbricato ricade

della strategia di "RIGENERAZIONE EDILIZIA ED ENERGETICA

(RIGE)". Nella fattispecie nella zona RIGE TER.

Tale strategia promuove un insieme sistematico di interventi di

miglioramento dello stato fisico degli edifici esistenti o attraverso la loro

sostituzione in modo da migliorare i livelli di efficienza strutturale, energetica

e di qualità ambientale.

Negli ambiti di attuazione del RIGE tra gli interventi ammessi viene elencato

quello di ristrutturazione edilizia rigenerativa, ovvero di demolizione e

ricostruzione, che consente un aumento della SCA, superficie catastale del

30% con prescrizioni energetiche e sismiche. Nel caso di edifici produttivi

(PRO, come nel caso in esame), si consente un aumento del 50% sempre

subordinatamente alle prescrizioni energetiche/sismiche.

Con riferimento al vigente RUE si precisa che, così come già anche più sopra

indicato, da quanto potuto ricostruire nel 2022 venne presentato un titolo

edilizio, poi **NON PERFEZIONATO**, che vedeva una SCA di progetto pari

a 2076 metri quadrati (di cui circa 730 mq al piano terreno ed i restanti a piani

1 e 2). Nel 2024 i Comuni dell'Unione Valli del Reno, Lavino e Samoggia

	hanno assunto la proposta di Piano Urbanistico Generale PUG che sostituisce	
	il RUE vigente.	
	Il PUG è stato assunto, tuttavia non ancora adottato. Sono attualmente in	
	corso le fasi finali per l'adozione.	
	Dalle analisi del PUG in adozione, il fabbricato ricade negli ambiti di	
	rigenerazione edilizia diffusa (RUDI), in particolare nella c.d. RUDI 8.	
	Tali ambiti del PUG in adozione, così come nel RUE che verrà sostituito,	
	consentono un incentivo alle superfici esistenti con prescrizioni energetiche,	
	sismiche ed ambientali (ad se ad oggi non è possibile garantire quali saranno	
	gli incentivi e le prescrizioni di cui al PUG di futura adozione).	
	METODO DI STIMA ADOTTATO	
	Il valore del fabbricato è determinato in base al valore di trasformazione dello	
	stesso. Il valore viene stimato ipotizzando la demolizione e ricostruzione del	
	bene, il valore di ricavo del bene finito, deducendo poi tutti i costi necessari	
	allo sviluppo e commercializzazione del bene finito. La stima tiene conto	
	delle numerose fonti di incertezza fra cui i costi di conferimento e	
	smaltimento dei beni che ad oggi occupano l'immobile (non determinabili con	
	precisione) oltre che del potenziale passaggio dalla vigenza del RUE al PUG	
	(con conseguenti differenti capacità edificatorie, indici di premialità e	
	vincoli). La stima tiene altresì conto delle specifiche caratteristiche del lotto	
	che non consentono lo sviluppo di tutta la eventuale capacità edificatoria su di	
	un unico livello, oltre che delle limitate aree esterne.	
	L'immobile viene <u>stimato a corpo e non a misura</u> .	
	STIMA DEL BENE E PIANO DELLE VENDITE	
		9

	Lo scrivente, dopo aver determinato il valore potenziale dei beni, ha poi	
	provveduto ad identificare una riduzione da applicare alla stima al fine di	
	tenere in conto della particolare condizione di mercato e di vendita. In tale	
	ottica, oltre ad un primo valore in cui il valore di stima indicato come “Valore	
	Potenziale”, viene di seguito riportato anche un “Valore di Realizzo”.	
	Quest’ultimo valore è stato qui ottenuto prendendo a riferimento condizioni	
	di vendita simili a quelle di realizzo in caso di vendite fallimentari.	
	Tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle	
	caratteristiche intrinseche ed estrinseche (ivi compresa la situazione	
	occupazione e le necessarie operazioni di bonifica delle aree /o smaltimento e	
	conferimento dei beni in esse presenti), delle risultanze delle indagini di	
	mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter	
	indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato a	
	corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si	
	trova, come di seguito indicato:	
	VALORE POTENZIALE DEI BENI	€ 250.000,00
	Con riferimento ad una modalità di vendita assimilabile a quella di cui alle	
	vendite fallimentari, alla particolare natura del lotto in oggetto, ed al periodo	
	particolarmente incerto per il mercato immobiliare, si applica un abbattimento	
	del prezzo di circa il 30 % del valore di mercato, pertanto:	
	VALORE DI REALIZZO	€ 175.000,00
	* * *	
	Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l’incarico affidatogli, il	
	sottoscritto rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.	
	Bologna, 10/10/2026	
		10

IL TECNICO

(Prof. Ing. Tomaso Trombetti)

Allegati

- 1) Allegato 1: Visura Catastale
- 2) Allegato 2: Estratto di Mappa
- 3) Allegato 3: Relazione fotografica
- 4) Allegato 4: Relazione Notarile
- 5) Allegato 5: Atti abilitativi (estratti significativi)
- 6) Allegato 5 bis: documentazione completa da accesso agli atti.