

## Lotto 15

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Fabbricato residenziale - Ex Ristorante al P.Rialzato e seminterrato , Ex  
Albergo al P.1° e 2°.

Quota e tipologia del diritto:  
Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Pieve di Cento

Intestazione:

Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo  
chiuso ,speculativo,riservato a investitori qualificati  
con sede in Milano c.f. 05702400960

Ex ristorante

-foglio 18, mapp. 384 sub.6,  
cat.C/1 , cl.4,cons.vani 4,0,sup.cat.totale mq.101, escluse aree scoperte mq.101,R.C.€.495,80

Ex albergo

-foglio 18, mapp. 384 sub.7,  
cat.D/2 , cl.3,R.C.€.3.889,25

Centrale termica

-foglio 18, mapp. 3361 sub.2 graffato con mapp.3361 sub.1,  
cat.C/2 , cl.1,cons.mq.14,sup.cat.totale mq.19,R.C.€.47,00

Corte esclusiva

-foglio 180, mapp. 3782,  
cat.F/1 ,R.C.€.-.

Confini:

Ex Ristorante e albergo :In un sol corpo a nord con androne/vano scale comune ,a est con  
mapp 256, a sud con Via Matteotti ,a sud con mapp.387 e 395 a ovest con mapp.387 ;  
ovvero.

Ex Centrale termica : a nord con mapp.381 ,a est con mapp 3174, a sud con 3362 , a ovest  
con mapp.362 ; ovvero.

Conformità catastale:

Le planimetrie catastali non rappresentano lo stato dei luoghi per composizione  
planimetrica e destinazione d'uso (oggi l'immobile nel suo complesso e' assimilabile a  
residenza).

Inoltre:

Dal raffronto della mappa catastale con i luoghi risulta che parte della consistenza del  
mapp.252 e' ricompreso nella planimetria catastale dell'ex ristorante anche se non risulta  
citato nell'atto di provenienza.

La visura storica eseguita dimostra che il mapp.252 del foglio 18 del Comune di Pieve di  
Cento e' allibrata a "partita speciale 2" ovvero *Accessori comuni ad enti rurali ed urbani* :  
area di mq.30.

Il costo dell'aggiornamento catastale unitamente all'incombenza per allineare la mappa con le planimetrie- sempreche' si accerti che sia di proprieta' della venditrice- e' quantificabile in circa €.2.500,00 ; importo che verra' detratto nel capitolo valorizzazione.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: residenziale,commerciale,direzionale, a transito locale, con scarsa dotazione di parcheggi .

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI -da cancellare alla vendita-:

3.2.1 *Iscrizioni:* (aggiornamento al 05.01.2024)

-

3.2.2 *Trascrizioni:* (aggiornamento al 05.01.2024)

-

3.2.3 *Altre trascrizioni:*

-

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale-spese insolute :-

Rimangono comunque a carico le spese eventualmente non pagate , come per legge.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non rilevate.

Attestazione Prestazione Energetica: non rilevato.

Avvertenze ulteriori:Non e' stato condotto-in quanto non espressamente conferito in incarico-un rilievo topografico del bene e dei confini facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza ;da considerarsi a carico dell'aggiudicatario.

Rimangono a carico dell'aggiudicatario anche ogni onere per eventuali bonifiche ambientali se ed in quanto necessarie.

N.B. L'immobile risulta occupato con contratto di sublocazione stipulato fra [REDACTED] e [REDACTED] per uso hotel/casa famiglia residenza anziani e/o similari.

Contratto stipulato il 21.03.2018 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Cento in data 03.04.2018 al n. 746.

Durata della locazione dal 21.3.2018 al 20.03.2024 con tacito rinnovo di ulteriori 6 anni salvo disdetta.

Canone anno di locazione: €.36.000,00 oltre iva.

Al momento del sopralluogo l'immobile era libero.

5. PROVENIENZA:

L'immobile e' di proprieta' di [REDACTED] - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso ,speculativo,riservato a investitori qualificati con sede in Milano c.f. 05702400960, giusto atto di apporto al fondo di investimento immobiliare da parte [REDACTED] a ministero Not.Domenico Maglione di Cento del 29.12.2011 rep.11595/6776 registrato a Cento il 30.12.2011 al n.2806 e trascritto a Ferrara il 02.01.2012 al part.45.

[REDACTED] era divenuta proprietaria per acquisto :

-giusto Decreto di Trasferimento del Tribunale di Ferrara del 19.04.2000 trascritto a Ferrara il 12.05.2000 ai nn.8165/5173.

-giusto atto di compravendita a ministero Not.Domenico Maglione del 28.12.2010 rep.10885/6488 registrato a Cento il 13.01.2011 al n.56 e trascritto a Ferrara il 14.01.2011 al part.509.

1.

## 6. PRATICHE EDILIZIE:

Le richieste eseguite presso l'ufficio tecnico/archivio del Comune di Pieve di Cento hanno portato a rintracciare le seguenti pratiche edilizie:

Dalla visione dello stato dei luoghi, il fabbricato è di vecchia edificazione, sicuramente in data antecedente l'1.9.1967 verosimilmente esistente anche in data anteriore alla prima legge urbanistica italiana (17.08.1942, n.1150).

Successivamente:

-Concessione Edilizia n.80/'88 prot.5030 del 20.10.1989 e successiva variante in corso d'opera n. 2/'90 a nome  di produzione lavoro di Vigarano Pieve per ristrutturazione del fabbricato (ex Pettuciani) ad uso albergo e ristorante.

Inizio lavori: -

Successiva voltura di intestazione a nome  giusto prot.753 del 13.02.1991.

Fine lavori: 15.10.1991

Agibilita': n.5873 del 16.3.1992 (dichiarazione e parere del tecnico comunale eseguito con sopralluogo 03.12.1991 di cui al prot.257.

-Concessione Edilizia n.19/'91 prot.1258 del 18.07.1991 a nome  costruzione di centrale termica e muro di cinta.

Inizio lavori:-

Fine lavori: -

Agibilita': -

-Concessione Edilizia n.61/'91 prot.3520 del 22.07.1991 a nome  per sistemazione area cortiliva e suo arredo con destinazione di "ristorante all'aperto".

Inizio lavori:-

Fine lavori: -

Agibilita': -

-Denuncia Inizio Attivita' e asseverazione n.175/2000 del 29.12.2000 a nome  per demolizione recinzione in muratura.

Inizio lavori:-

Fine lavori: 22.12.2001

Agibilita': sostituita da comunicazione di fine lavori.

-Denuncia Inizio Attivita' e asseverazione prot.1786 del 25.03.2003 a nome  per esecuzione opere interne.

Inizio lavori:-

Fine lavori: 22.12.2001

Agibilita': sostituita da comunicazione di fine lavori.

-Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata SUAP prot.42217 del 01.08.2018 e prot. SUE 6899 del 7.8.2018 a nome  cambio destinazione d'uso da ristorante e albergo a casa collettiva.

Inizio lavori:-

Fine lavori: -

Agibilita': -

## 7. Conformità edilizia:

Va premesso che catastalmente ad oggi l'immobile è diviso in 3 unità immobiliari (ristorante, albergo e centrale termica in corpo staccato).

L'ultima pratica edilizia presentata ha mutato di destinazione d'uso in UA2 -Case collettive (classificazione avente la stessa funzione residenziale).

E' comunque possibile ripristinare la destinazione originaria fermo restando la verifica del carico urbanistico e relativi oneri.

Orbene:

Il raffronto delle pratiche edilizie reperite con i luoghi hanno portato a rilevare difformita' interne rispetto alle quali:

-per l'unita' immobiliare Ex ristorante: riconducibili alle tolleranze di cui all'art.19 bis della L.R. Emilia Romagna n.23/2004.

A tal proposito si vedano i sopralluoghi ufficio tecnico e ufficiale sanitario citati in in agibilita' -oltretutto la planimetria catastale redatta prima del rilascio sostanzialmente rappresenta lo stato dei luoghi .

-per l'unita' immobiliare Ex albergo: ad oggi, a parere dello scrivente, e' possibile regolarizzarle presentando CILA in sanatoria , il cui costo comprensivo di oblazione, diritti di segreteria e intervento di un professionista per presentazione pratica e' quantificabile in circa €.7.500,00 (costo che verra' detratto dall'importo stimato in sede di valorizzazione).

N.B.:Restano salve e impregiudicate le eventuali ulteriori difformita' eventualmente accertabili dagli uffici comunali preposti a seguito di presentazione pratica e istruttoria (pratica che richiede un rilievo dettagliato,verifica delle norme igienico sanitarie, sul miglioramento delle prestazioni energetiche,sismiche..ecc.), cosi' come adeguamenti e/o modifiche /demolizioni se e in quanto necessarie all'ottenimento della sanatoria ; sempre salvo diritti di terzi.

Gli oneri e/o incombenze derivanti-nulla escluso-saranno a carico dell'aggiudicatario.

#### Descrizione:

Fabbricato residenziale - Ex Ristorante al P.Rialzato. e seminterrato, Ex Albergo al P.1° e 2° .

L'immobile in stima e' costituito da un fabbricato indipendente da cielo a terra, libero su due lati , ora residenza per anziani/ casa collettiva (destinazione assimilabile al residenziale).

In passato era composto di due unita' immobiliari ovvero:

-un ex ristorante ubicato ai piani rialzato e seminterrato;

-un ex albergo ubicato ai piani primo e secondo.

La proprieta' e' in pieno centro storico della citta' di Pieve di Cento, a poche decine di metri dalla piazza principale.

Strutturalmente presenta pareti in muratura di mattoni, solai in latero-cemento.

Esternamente il palazzo presenta prospetti intonacati e tinteggiati , tetto a due falde, scuri esterni in legno verniciato con inferriate al pian terreno.

#### L' ex ristorante :

E' accessibile attraverso il portico e passaggio ad uso pubblico oltreche' dalla corte esclusiva retrostante.

La composizione planimetrica e' la seguente:

P.Rialzato:ingresso, sala ,cucina , 2 anti e 3 bagni oltre a scala che conduce al seminterrato ;

P.seminterrato:ampia sala,dispensa,locali tecnici ed enoteca.

Internamente presenta pavimentazioni in parquet di legno al piano rialzato , in ceramica, gres o

similari al piano seminterrato, oltre a ceramica nei servizi e cucina.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate con impiantistica perlopiu' sottotraccia.

N.B. il piano seminterrato al momento dei sopralluoghi risultava allagato per circa 20 cm , con la conseguenza dell'ammaloramento dei paramenti murari e finiture.

L' ex albergo :

E' accessibile dal pianerottolo del piano primo dell'attiguo portone posto al n.c. 30,attraversando androne e vano scale comuni.

La distribuzione planimetrica e' la seguente:

P.1°: ingresso su ex hall,n.5 camere con bagno oltre ad ascensore e vano scale che conduce al piano superiore.

P.2° (mansardato) : disimpegno, ascensore, vano scale, ripostiglio oltre a 7 camere con bagno.

Presenta pressoché le medesime finiture del piano rialzato

L'intera proprieta' e' collegata al suo interno da ascensore interno che disimpegna tutti i piani.

Completa la dotazione un'area cortiliva esclusiva pavimentata oltre ad un locale centrale termica in corpo staccato in cui sono ubicate tutte le tecnologie preposte al funzionamento dell'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda ad uso sanitario dell'intera proprieta'.

Per quanto non meglio relazionato ci si rimette alla documentazione fotografica e alla planimetria dimostrativa prodotte in copia nel fascicolo allegati.

Sviluppa una superficie commerciale di circa mq.716,00 oltre corti esclusive (alcune porzioni del seminterrato sono state misurate graficamente sulla scorta degli elaborati grafici in possesso essendo l'intero piano allagato).

Destinazione	Parametro	circa mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
P.T.,1° e 2°	sup commerciale	570,00	1,00	570,00
P.Seminterrato	sup commerciale	128,00	0,70	89,60
Centrale termica P.T.	sup commerciale	18,00	0,50	9,00
N.B.: L'incidenza delle corti esclusive sono ricomprese nel maggior valore attribuito ai fabbricati				

716,00

668,60

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Viene adottato il metodo comparativo sintetico basato sul raffronto del bene in esame con altri similari per ubicazione,consistenza,caratteristiche costruttive,destinazione e gradi di finitura .

Alla superficie commerciale rilevata (calcolata al lordo delle murature di competenza e in mezzeria di quelle di confine) verra' applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in

1.

base alle caratteristiche proprie dell'immobile.

N.B.: L'incidenza delle corti esclusive sono ricomprese nel maggior valore attribuito ai fabbricati

Il prezzo base indicato e' da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, venduto a corpo e non a misura, e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche /controlli eseguibili dall'acquirente, con eventuali oneri edilizi e catastali inerenti le conformita' inclusi.

## 8.2 Fonti di informazione:

Osservatori del mercato specifico (Borsino Immobiliare e Valori O.m.i. dell'Agenzia del Territorio);

### O.M.I.

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: BOLOGNA

Comune: Pieve di Cento

Fascia/zone: Centrale/CAPOLUGO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/NI)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/NI)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1500	L	5,5	8	L
Abitazioni civili	Ottimo	1550	1800	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1400	L	4	6	L
Box	NORMALE	650	1000	L	3	4,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAUSSELE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (NI) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (NI) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Automezze non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/NI/NI/NI è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

## Borsino Immobiliare

### Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni  
Abitazioni & Ville

Quotazioni  
Uffici & Negozi

Quotazioni  
Box & Posti auto

Quotazioni  
Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**

**Abitazioni in stabili di 1° fascia**  
Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona

Valore minimo <b>Euro 1.562</b>	Valore medio <b>Euro 1.791</b>	Valore massimo <b>Euro 2.019</b>	Valuta subito questo immobile
------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------

**Abitazioni in stabili di fascia media**  
Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona

Valore minimo <b>Euro 1.336</b>	Valore medio <b>Euro 1.532</b>	Valore massimo <b>Euro 1.728</b>	Valuta subito questo immobile
------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------

**Abitazioni in stabili di 2° fascia**  
Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Valore minimo <b>Euro 1.137</b>	Valore medio <b>Euro 1.318</b>	Valore massimo <b>Euro 1.498</b>	Valuta subito questo immobile
------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------

**Ville & Villini**  
Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo <b>Euro 1.497</b>	Valore medio <b>Euro 1.693</b>	Valore massimo <b>Euro 1.888</b>	Valuta subito questo immobile
------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------



---

Conoscenza personale del mercato, degli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni simili.  
Comparabili opportunamente mediati in base a informazioni Utili e disinteressate assunte da seri operatori immobiliari e colleghi del luogo.

8.3 Valutazione corpi :

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenza,ex Ristorante P.Rialzato e seminterrato, ex Albergo ,P.1° e 2° , Centrale termica	mq.668,60	€ 1.200,00/mq.	€ 802.320,00

N.B.: L'incidenza delle corti esclusive sono ricomprese nel maggior valore attribuito ai fabbricati

Valore complessivo diritto e quota € 802.320,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Detrazione per aggiornamento catastale e regolarizzazione edilizia: € 10.000,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, -a corpo e non a misura-con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale-e/o eventuali costi di messa in pristino/demolizione a carico dell'acquirente e al lordo del costo del collaudo degli impianti ai sensi della L.46/90 e succ. € 792.320,00

Data generazione:  
24 gennaio 2024

L'Esperto alla stima



*In fascicoli a parte, per ciascun lotto:*

Allegato A) :Documentazione fotografica;

Allegato B) :Planimetria dimostrativa degli immobili;

Allegato C) :Visure catastali (estratto di mappa,talubati c.f.-c.t.,planimetria ed elaborato

planimetrico);



Allegato D) :Provenienza;

Allegato E) :Visure ipotecarie;

Allegato F) :Copia pratiche edilizie reperite.