

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA ALESSANDRA MIRABELLI

CURATORE DOTT. ALESSANDRO MIGNANI

*** * ***

R.G. N. 25/2022

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE "████████████████████"

*** * ***

LOTTO 1

Lo scrivente Geom. Claudio Vicari veniva nominato perito immobiliare nella procedura di liquidazione giudiziale indicata in epigrafe, con l'incarico di produrre relazione di stima sugli immobili di pertinenza della liquidazione giudiziale medesima; l'incarico sarà svolto specificando i seguenti punti:

1. Descrivere i beni oggetto di liquidazione giudiziale, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando: la corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai dati indicati nella relazione notarile; i dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti; il censimento regolare di tutte le proprietà e altri diritti reali rilevati previa ogni verifica di conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità/ usabilità/agibilità, la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziari;

2. Accertare lo stato di possesso e l'indicazione del titolo in base al quale l'immobile è occupato e in particolare: gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o d'altro tipo (es. contratti di comodato, leasing, ecc. o diritti d'abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per

separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.)

conferenti, in fatti, il godimento dei beni a terzi, indicandone le date

d'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~~) e allegando tutti i documenti

rinvenuti, nonché valutare la congruità del canone alla luce dell'art.

2923 c.c. 3° comma;

3. Esprimere il proprio motivato parere sull'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;

4. Redigere piante planimetriche per i fabbricati ed eseguire fotografie dei manufatti e delle aree;

5. Indicare i dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita (tra cui IMU a titolo d'esempio) e per la voltura dei beni all'aggiudicatario definitivo e redigere, per ogni lotto di vendita proposto e su pagina separata, un prospetto riepilogativo contenente stato di possesso, esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione d'agibilità dello stesso;

6. 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;

Lo scrivente, dopo aver compiuto in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Monzuno (BO), l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati), espone quanto segue.

* * *

PREMESSA

I beni oggetto di liquidazione giudiziale saranno presi in considerazione, specificando:

- o CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- o IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- o CONFINI
- o PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- o CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E QUANTO OGGETTO DI FALLIMENTO
- o PARTI COMUNI E SERVITU'
- o PERTINENZA
- o PROVENIENZA DEL BENE
- o ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- o REGIME FISCALE
- o INDAGINE AMMINISTRATIVA
- o CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- o SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- o DESCRIZIONE DEI BENI

o **CONSISTENZA COMMERCIALE**

o **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.

Si specifica che nella ricerca di dati comparabili per la valutazione del bene in oggetto si è fatto riferimento anche a compravendite recenti e (eventualmente) offerte in vendita pubblicate da operatori del settore immobiliare e decurtate di una quota pari al 10-15% circa, che tiene conto del margine di trattativa ragionevolmente attendibile.

Trattandosi di bene sottoposto a liquidazione giudiziale 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 a una riduzione percentuale del valore commerciale stesso, secondo quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di liquidazione giudiziale.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO 1

Piena proprietà relativa ad un fabbricato plurifamiliare a destinazione mista

costituita da:

a) **sub.2:** appartamento sito ai piani primo e secondo (sottotetto) di edificio plurifamiliare a destinazione mista, composto da: ingresso, soggiorno, pranzo, cucinotto, due camere, un locale pluriuso, un bagno e un balcone al piano primo, e da un vano definito "sottotetto" e un bagno al piano secondo (sottotetto).

Immobile regolare, dotato di Autorizzazione all'Abitabilità e Usabilità, come da Certificato di Abitabilità e/o Agibilità rilasciato in data 5/2/1992 su richiesta in data 31/3/1987 Prot. 2229.

Sito nel Comune di Monzuno (BO) località Vado, via Val Di Setta n. 36, per una superficie complessiva dell'appartamento di circa mq. 113 al piano primo e di circa mq. 45 al piano sottotetto, oltre al terrazzo al piano primo di circa mq. 12.

b) **sub.3:** appartamento sito ai piani primo e secondo (sottotetto) composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno e un balcone al piano primo, e da un vano definito "sottotetto abitabile" e un bagno al piano secondo (sottotetto).

Immobile regolare, dotato di Autorizzazione all'Abitabilità e Usabilità come da Certificato di Abitabilità e/o Agibilità rilasciato in data 5/2/1992 su richiesta in data 31/3/1987 Prot. 2229 e successiva SCIA Prot. 14493 del 12/12/2011 Pratica n. 207/2011.

Sito nel Comune di Monzuno (BO) località Vado, via Val Di Setta n. 36, per una superficie complessiva dell'appartamento di circa mq. 62 al piano primo e di circa mq. 27 al piano sottotetto, oltre al terrazzo al piano primo di circa mq. 5

c) **sub.4:** appartamento sito ai piani primo e secondo (sottotetto)

composto da: ingresso, pranzo, una camera, un bagno con antibagno, un ripostiglio e un balcone al piano primo, e da un vano definito "sottotetto" al piano secondo (sottotetto).

Immobile regolare, dotato di Autorizzazione all'Abitabilità e Usabilità, come da Certificato di Abitabilità e/o Agibilità rilasciato in data 5/2/1992 su richiesta in data 31/3/1987 Prot. 2229.

Sito nel Comune di Monzuno (BO) località Vado, via Val Di Setta n. 36, per una superficie complessiva dell'appartamento di circa mq. 60 al piano primo e di circa mq. 17 al piano sottotetto, oltre al terrazzo al piano primo di circa mq. 5.

d) **Sub.1:** un locale artigianale (officina) sito ai piani terreno e interrato, composto da ampio locale centrale (officina, con buca per riparazioni), un wc, un soppalco, e al piano interrato da una C.T., un ripostiglio e una cantina.

L'unità immobiliare al piano terreno dispone anche di un'ampia tettoia di lunghezza pari al fabbricato e larga circa 4 metri.

L'immobile principale (esclusa la tettoia) è dotato di Autorizzazione all'Abitabilità e Usabilità, come da Certificato di Abitabilità e/o Agibilità rilasciato in data 5/2/1992 su richiesta in data 31/3/1987 Prot. 2229, ma lo scrivente fa rilevare che la tettoia installata con pratica edilizia DIA 12/2/2007 Prot. 2112 Pratica n. 33/07- S variante alla DIA Pratica 181/04 - S è riferita alla "REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA IN FERRO PREFABBRICATA AMOVIBILE AL SERVIZIO DELL'ATTIVITA' ARTIGIANALE", mentre le

caratteristiche strutturali della tettoia non sono, sempre a parere dello scrivente, tali da rendere il manufatto realmente "amovibile".

Sito nel Comune di Monzuno (BO) località Vado, via Val Di Setta n. 36A, per una superficie complessiva dell'officina di circa mq. 260 al piano terreno e di circa mq. 30 al piano interrato, oltre alla superficie coperta dalla tettoia di circa mq. 110 e al soppalco di circa mq. 17.;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

- a) **sub.2:** Agenzia delle Entrate, Ufficio Prov.le di Bologna – Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Monzuno, Foglio 14, Particella 423 sub. 2, Cat. A/3, Cl. 2, consistenza vani 7, superficie catastale cat. mq. 115 (totale escluse aree scoperte mq. 111, Rendita € 433,82, via Val Di Setta n. 22 22 (**si tratta del vecchio indirizzo, ora il civico è il n. 36A**), P 1-2;
- b) **sub.3:** Agenzia delle Entrate, Ufficio Prov.le di Bologna – Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Monzuno, Foglio 14, Particella 423 sub. 3, Cat. A/3, Cl. 1, consistenza vani 3,5, superficie catastale cat. mq. 83, Rendita € 180,76, via Val Di Setta n. 36, P 1-2.
- c) **sub.4:** Agenzia delle Entrate, Ufficio Prov.le di Bologna – Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Monzuno, Foglio 14, Particella 423 sub. 4, Cat. A/3, Cl. 1, consistenza vani 4,5, superficie catastale cat. mq. 76 (totale escluse aree scoperte mq. 75), Rendita € 232,41, via Val Di Setta n. 22 (**indirizzo errato, l'indirizzo corretto è il n. 36**), S1-1 (attribuzione dei piani errata, quella corretta è 1-2).

d) **sub. 1 Officina:** Agenzia delle Entrate, Ufficio Prov.le di Bologna – Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Monzuno, Foglio 14, Particella 423 sub. 1, Cat. C/3, Cl. 2, consistenza 265 mq., superficie catastale cat. mq. 276, Rendita € 479,01, via Val Di Setta n. 22 (si tratta del vecchio indirizzo, ora il civico è il n. 36A), Piani S-T.

Nella planimetria catastale, si ripete, non è riportata la tettoia.

CONFINI

a) **sub.2:** Subalterno 3 (stessa proprietà), parti comuni, salvo altri;

b) **sub.3:** Subalterno 2 e 4 (stessa proprietà), parti comuni, salvo altri;

c) **sub.4:** Subalterno 3 (stessa proprietà), parti comuni, salvo altri;

d) **sub. 1 Officina:** Parti comuni, stessa proprietà, salvo altri.

PROPRIETÀ

Per tutti gli immobili [REDACTED], nato [REDACTED] (BO) [REDACTED],

C.F. [REDACTED], proprietà per 1/1.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO OGGETTO DI LIQUIDAZIONE

GIUDIZIALE

a) **Sub.2:** C'è corrispondenza tra la situazione catastale e la situazione reale dell'immobile.

b) **Sub.3:** C'è corrispondenza tra la situazione catastale e la situazione reale dell'immobile.

c) **Sub.4:** C'è corrispondenza tra la situazione catastale e la situazione reale dell'immobile.

d) Officina: Non c'è corrispondenza piena tra la situazione catastale e la situazione reale dell'immobile in quanto sulla planimetria catastale, depositata in data 21/8/1989, non è rappresentata la tettoia, realizzata nel 2007, e nemmeno il soppalco all'interno del locale officina.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni:

a) **Sub.2:** sono comprese le comproprietà pro quota sulle parti comuni dell'edificio di cui è parte, ai sensi di legge, per titolo o per destinazione.

b) **Sub.3:** sono comprese le comproprietà pro quota sulle parti comuni dell'edificio di cui è parte, ai sensi di legge, per titolo o per destinazione;

c) **Sub.4:** sono comprese le comproprietà pro quota sulle parti comuni dell'edificio di cui è parte, ai sensi di legge, per titolo o per destinazione

d) **Sub. 1: Officina:** sono comprese le comproprietà pro quota sulle parti comuni dell'edificio di cui è parte, ai sensi di legge, per titolo o per destinazione.

Servitù: attive e passive se e come esistano e abbiano ragione legale di esistere.

PERTINENZA

a) **Sub.2:** l'appartamento non ha pertinenze in piena proprietà (cantine o altro), ad eccezione della parte situata al secondo piano (sottotetto), direttamente collegata all'appartamento stesso.

Dal locale sottotetto si accede ad una parte di sottotetto non riportata nella

planimetria catastale, parte della quale non è evidenziata la proprietà.

b) Sub.3: l'appartamento non ha pertinenze in piena proprietà (cantine o altro), ad eccezione della parte situata al secondo piano (sottotetto), direttamente collegata all'appartamento stesso.

Dal locale sottotetto si accede ad una parte di sottotetto non riportata nella planimetria catastale, della quale non è evidenziata la proprietà.

c) Sub.4: l'appartamento non ha pertinenze in piena proprietà (cantine o altro), ad eccezione della parte situata al secondo piano (sottotetto), direttamente collegata all'appartamento stesso, mediante una botola.

Dal locale sottotetto si accede ad una parte di sottotetto non riportata nella planimetria catastale, della quale non è evidenziata la proprietà;

d) Sub. 1 Officina: l'officina ha in piena proprietà le pertinenze al piano interrato (cantina, ripostiglio e C.T.), oltre alla tettoia.

PROVENIENZA DEL BENE

Compravendita a rogito Notaio Stame di Bologna in data 23 dicembre 1966 rep. 67375, debitamente registrato, trascritto a Bologna in data 4 gennaio 1967 n. 151 part.. Si precisa che detti compendi immobiliari sono stati acquistati in regime di separazione dei beni.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI, ONERI

Alla data del 20.01.2023, e nel ventennio esaminato, gli immobili sono risultati liberi da oneri, vincoli, gravami, privilegi anche fiscali, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, nonché da terzi aventi diritto di prelazione ad eccezione:

- delle porzioni di fabbricato sub. 2, sub. 3 e l'Officina sub. 1 sulle quali grava servitù di costruire ad una distanza inferiore a quella legale, trascritta a Bologna in data 18 giugno 1968, n. 9095 part., costituita con atto a rogito Stame di Bologna in data 30 maggio 1968 n. 70753/20819 di rep., registrato a Bologna in data 10 giugno 1968 al n. 9095 part.;

- di tutte le unità sub. 2, sub. 3, sub. 4 e l'Officina sub. 1 su cui grava Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale del Tribunale di Bologna in data 23 dicembre 2022, numero di rep. 25/2022, trascritta a Bologna il 20 gennaio 2023 con nota di trascrizione Registro generale n.3061 e Registro particolare n.2235 ai sensi dell'art. 197 co. 2 Codice della Crisi d'impresa e dell'insolvenza (CCII) a favore della massa dei creditori.

REGIME FISCALE

a) **Sub.2:** sono comprese le comproprietà pro quota sulle parti comuni dell'edificio di cui è parte, ai sensi di legge, per titolo o per destinazione.

L'immobile è costituito da una unità immobiliare a destinazione abitativa.

Sono passati più di 5 anni dall'ultimazione dei lavori.

L'immobile fa parte di un fabbricato che **ha** i requisiti della Legge "Tupini".

La vendita del bene sarà soggetta a I.V.A. o a imposta di registro secondo il regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene.

b) **Sub.3:** sono comprese le comproprietà pro quota sulle parti comuni

	dell'edificio di cui è parte, ai sensi di legge, per titolo o per destinazione;	
	L'immobile è costituito da una unità immobiliare a destinazione abitativa.	
	Sono passati più di 5 anni dall'ultimazione dei lavori.	
	L'immobile fa parte di un fabbricato che <u>ha</u> i requisiti della Legge "Tupini".	
	La vendita del bene sarà soggetta a I.V.A. o a imposta di registro secondo il regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene.	
	c) Sub.4: sono comprese le comproprietà pro quota sulle parti comuni dell'edificio di cui è parte, ai sensi di legge, per titolo o per destinazione.	
	L'immobile è costituito da una unità immobiliare a destinazione abitativa.	
	Sono trascorsi più di 5 anni dall'ultimazione dei lavori.	
	L'immobile fa parte di un fabbricato che <u>ha</u> i requisiti della Legge "Tupini".	
	La vendita del bene sarà soggetta a I.V.A. o a imposta di registro secondo il regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene.	
	d) Sub.1 Officina: L'immobile è costituito da una unità immobiliare a destinazione commerciale (officina artigianale).	
	Sono trascorsi più di 5 anni dall'ultimazione dei lavori.	
	L'immobile fa parte di un fabbricato che <u>ha</u> i requisiti della Legge "Tupini".	
	La vendita del bene sarà soggetta a I.V.A. o a imposta di registro secondo il regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene.	

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Il fabbricato è stato costruito in periodo antecedente al 1/9/1967 con Licenza edilizia rilasciata in data 8 giugno 1967 Pratica n. 42/1967, e concluso nella volumetria attuale con Licenza di costruzione n. 9/1975 rilasciata in data 20/02/1975 su richiesta in data 6/02/1975 Prot. 557.

a) Sub.2:

o Licenza edilizia rilasciata in data 8 giugno 1967 Pratica n. 42/1967 (nuova costruzione di fabbricato ad uso officina artigiana con abitazione);

o Licenza di costruzione n. 9/1975 rilasciata in data 20/02/1975 su richiesta in data 6/02/1975 Prot. 557;

o Concessione Edilizia in sanatoria n. 426/1992 rilasciata in data 5/2/1992 su richiesta in data 31/3/1987 Prot. 2229;

o Certificato di Abitabilità e/o Agibilità rilasciato in data 5/2/1992 su richiesta in data 31/3/1987 Prot. 2229.

Da quanto depositato e quanto rilevato non si riscontrano difformità rispetto alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 426/1992 e al Certificato di Abitabilità e/o Agibilità rilasciato in data 5/2/1992 su richiesta in data 31/3/1987 Prot. 2229.

Eventuali lievi differenze non sono eccedenti la definizione di tolleranze prevista ai sensi dell'art. 19-bis della L.R. 23/04.

b) Sub.3:

o Licenza edilizia rilasciata in data 8 giugno 1967 Pratica n. 42/1967 (nuova costruzione di fabbricato ad uso officina artigiana con

abitazione);

o Licenza di costruzione n. 9/1975 rilasciata in data 20/02/1975 su richiesta in data 6/02/1975 Prot. 557;

o Concessione Edilizia in sanatoria n. 426/1992 rilasciata in data 5/2/1992 su richiesta in data 31/3/1987 Prot. 2229;

o Certificato di Abitabilità e/o Agibilità rilasciato in data 5/2/1992 su richiesta in data 31/3/1987 Prot. 2229;

o DIA Prot. 3753 del 31/3/2011 Pratica n. 47/11;

o SCIA Prot. 14493 del 12/12/2011 Pratica n. 207/2011.

Da quanto depositato e quanto rilevato non si riscontrano difformità rispetto alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 426/1992 e al Certificato di Abitabilità e/o Agibilità rilasciato in data 5/2/1992 su richiesta in data 31/3/1987 Prot. 2229, e rispetto alla più recente SCIA Prot. 14493 del 12/12/2011 Pratica n. 207/2011.

Eventuali lievi differenze non sono eccedenti la definizione di tolleranze prevista ai sensi dell'art. 19-bis della L.R. 23/04.

c) Sub.4:

o Licenza edilizia rilasciata in data 8 giugno 1967 Pratica n. 42/1967 (nuova costruzione di fabbricato ad uso officina artigiana con abitazione);

o Licenza di costruzione n. 9/1975 rilasciata in data 20/02/1975 su richiesta in data 6/02/1975 Prot. 557;

o Concessione Edilizia in sanatoria n. 426/1992 rilasciata in data 5/2/1992 su richiesta in data 31/3/1987 Prot. 2229;

o Certificato di Abitabilità e/o Agibilità rilasciato in data 5/2/1992 su

richiesta in data 31/3/1987 Prot. 2229;

Da quanto depositato e quanto rilevato non si riscontrano difformità

rispetto alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 426/1992 e al

Certificato di Abitabilità e/o Agibilità rilasciato in data 5/2/1992 su

richiesta in data 31/3/1987 Prot. 2229.

Eventuali lievi differenze non sono eccedenti la definizione di tolleranze

prevista ai sensi dell'art. 19-bis della L.R. 23/04.

d) Sub. 1 Officina:

o Licenza edilizia rilasciata in data 8 giugno 1967 Pratica n. 42/1967

(nuova costruzione di fabbricato ad uso officina artigiana con

abitazione);

o Licenza di costruzione n. 9/1975 rilasciata in data 20/02/1975 su

richiesta in data 6/02/1975 Prot. 557;

o Concessione Edilizia in sanatoria n. 426/1992 rilasciata in data

5/2/1992 su richiesta in data 31/3/1987 Prot. 2229;

o Certificato di Abitabilità e/o Agibilità rilasciato in data 5/2/1992 su

richiesta in data 31/3/1987 Prot. 2229;

o DIA 6/10/2004 Prot. 14550 Pratica n. 181/04 - S;

o DIA 12/2/2007 Prot. 2112 Pratica n. 33/07- S variante alla DIA Pratica

181/04 - S

Da quanto depositato e quanto rilevato non si riscontrano difformità.

Si precisa che la tettoia installata con pratica edilizia DIA 12/2/2007 Prot.

2112 Pratica n. 33/07- S variante alla DIA Pratica 181/04 - S è riferita

alla "REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA IN FERRO

PREFABBRICATA AMOVIBILE AL SERVIZIO

DELL'ATTIVITA' ARTIGIANALE", mentre le caratteristiche strutturali della tettoia non sono, a parere dello scrivente, tali da rendere il manufatto realmente "amovibile".

Eventuali altri lievi differenze non sono eccedenti la definizione di tolleranze prevista ai sensi dell'art. 19-bis della L.R. 23/04.

Conformità impianti.

Con riferimento a tutte le unità non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n° 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando, ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile, gli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo.

a) Sub. 2: Valore totale dell'immobile ai fini del calcolo IMU: €
72.881,76;

b) Sub.3: Valore totale dell'immobile ai fini del calcolo IMU: €
30.367,68

c) Sub.4: Valore totale dell'immobile ai fini del calcolo IMU: €
39.044,88

d) Sub. 1 Officina: Valore totale dell'immobile ai fini del calcolo IMU:
€ 70.414,47

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Ciascuna unità è dotata di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 26/06/2023, dall'Ing. Alberto Veggetti, numero di accreditamento 04696,

valevole sino al 26/06/2033.

a) **Sub.2:** codice identificativo 04696-450603-2023, si attesta che

l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica F;

b) **Sub.3:** codice identificativo 04696-450663-2023, si attesta che

l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica E;

c) **Sub.4:** codice identificativo 04696-450519-2023, si attesta che

l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica F.

d) **Sub. 1 Officina:** codice identificativo 04696-451156-2023, si attesta

che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica G.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Attualmente gli appartamenti sono occupati da:

a) **Sub.2:** debitore e coniuge;

b) **Sub.3:** familiari del debitore senza titolo opponibile e ai quali è già

stato comunicato il rilascio;

c) **Sub.4:** familiari del debitore senza titolo opponibile e ai quali è già

stato comunicato il rilascio.

Per quanto concerne l'**Officina Sub. 1** è libera da persone.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'edificio è ubicato nel centro della Frazione VADO, nel Comune di

MONZUNO, in via Val Di Setta n. 22, zona urbana dotata di diversi servizi

commerciali.

L'edificio, costruito nell'anno 1967 e ampliato nel 1975, presenta struttura

portante parte in c.a. e parte in muratura di mattoni, con tamponamenti in

laterizio intonacati e tinteggiati.

Lo stabile condominiale, composto da tre unità immobiliari residenziali e da una unità immobiliare commerciale/artigianale, si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad una piccola porzione interrata e ad una ampia tettoia (entrambe di proprietà dell'immobile commerciale oggetto della presente Relazione Estimativa).

a) **Sub.2:** Trattasi di un appartamento posto al piano primo/secondo (sottotetto) di fabbricato plurifamiliare a destinazione mista (al piano terreno è presente un locale ad uso officina). L'appartamento in oggetto è composto da ingresso, soggiorno, pranzo, cucinotto, due camere, un locale pluriuso, un bagno e un balcone al piano primo, e da un vano definito "sottotetto" e un bagno al piano secondo (sottotetto).

Dal locale sottotetto si accede ad una parte di sottotetto non riportata nella planimetria catastale, parte della quale non è evidenziata la proprietà.

Presenta finiture originarie, di discreta qualità e ~~generalmente ben~~ normalmente conservate:

- o Pareti interne: intonacate e tinteggiate;
- o Pavimenti: in ceramica;
- o Finestre e porte finestre in legno, dotate di vetrocamera, avvolgibili in pvc;
- o Bagno: completo di sanitari, vasca e box doccia, corretto il funzionamento dell'impianto idraulico;
- o Impianto elettrico: sottotraccia, sufficienti punti luce e prese, non reperita dichiarazione di conformità a norma legge 46/90 e seguenti;
- o Impianto di riscaldamento: autonomo con caldaia a gas e radiatori in

ghisa; non reperita dichiarazione di conformità a norma legge 46/90 e seguenti;

- o Presente impianto parziale di raffrescamento con 2 split a parete.

b) **Sub.3:** Trattasi di un appartamento posto al piano primo di fabbricato plurifamiliare a destinazione mista (al piano terreno è presente un locale ad uso officina). L'unità immobiliare oggetto della presente Relazione è stata successivamente oggetto di SCIA Prot. 14493 del 12/12/2011 Pratica n. 207/2011.

L'appartamento in oggetto è composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno e un balcone al piano primo, e da un vano definito "sottotetto abitabile" e un bagno al piano secondo (sottotetto). Dal locale sottotetto si accede ad una parte di sottotetto (nella quale peraltro è posizionata la caldaia a gas) non riportata nella planimetria catastale, parte della quale non è evidenziata la proprietà.

Presenta finiture recenti (2011), di buona qualità e ben conservate:

- o Pareti interne: intonacate e tinteggiate;
- o Pavimenti: in pvc;
- o Finestre e porte finestre nuove (2011) in pvc con vetrocamera, avvolgibili in pvc;
- o Bagni: completo di sanitari e box doccia, verificato il corretto funzionamento dell'impianto idraulico;
- o Impianto elettrico: sottotraccia, sufficienti punti luce e prese, non reperita dichiarazione di conformità a norma legge 46/90 e seguenti;
- o Impianto di riscaldamento: autonomo con caldaia a gas, radiatori in acciaio, non reperita dichiarazione di conformità a norma legge 46/90

e seguenti;

- o Presente impianto di raffrescamento con split a parete e parte canalizzato.

c) **Sub.4:** Trattasi di un appartamento posto al piano primo di fabbricato plurifamiliare a destinazione mista (al piano terreno è presente un locale ad uso officina).

L'appartamento in oggetto è composto da: ingresso, pranzo, una camera, un bagno con antibagno, un ripostiglio e un balcone al piano primo, e da un vano definito "sottotetto" al piano secondo (sottotetto) al quale si accede tramite una botola posizionata nel solaio a copertura del primo piano. Dal locale sottotetto si accede ad una parte di sottotetto non riportata nella planimetria catastale, parte della quale non è evidenziata la proprietà.

Presenta finiture probabilmente originarie, di discreta qualità e normalmente conservate:

- o Pareti interne: intonacate e tinteggiate;
- o Pavimenti: in ceramica;
- o Finestre e porte finestre in legno, dotate di vetrocamera, avvolgibili in pvc;
- o Bagno: completo di sanitari, vasca e box doccia, verificato il corretto funzionamento dell'impianto idraulico;
- o Impianto elettrico: sottotraccia, sufficienti punti luce e prese, non reperita dichiarazione di conformità a norma legge 46/90 e seguenti;
- o Impianto di riscaldamento: autonomo con caldaia a gas e radiatori in alluminio, non reperita dichiarazione di conformità a norma legge

46/90 e seguenti.

d) Sub.1 Officina: Trattasi di un locale commerciale (officina

artigianale) sito ai piani terreno e interrato di edificio plurifamiliare a

destinazione mista, composto da ampio locale centrale (officina, con

buca per riparazioni), un wc, un soppalco, e al piano interrato da una

C.T., un ripostiglio e una cantina.

L'unità immobiliare al piano terreno dispone anche di un'ampia tettoia

di lunghezza pari al fabbricato e larga circa 4 metri.

Presenta finiture originarie, di modesta qualità e di notevole usura

provocata dal tempo e dall'attività che vi si svolgeva, che richiedono

un notevole intervento di manutenzione (sia ordinaria che

straordinaria) alla struttura, agli impianti, ai serramenti, alle finiture:

- o Pareti interne: intonacate e tinteggiate;
- o Pavimentazione in cemento industriale;
- o Finestre metalliche, anch'esse originarie della costruzione, con vetri semplici;
- o Bagno/wc: composto da un vaso e da un lavatoio (non verificato il corretto funzionamento dell'impianto idraulico);
- o Impianto elettrico: sottotraccia in minima parte e in gran parte a vista, e comunque riferito all'attività artigianale che vi era svolta (non reperita dichiarazione di conformità a norma legge 46/90 e seguenti);
- o Impianto di riscaldamento: autonomo con convettori collegati alla caldaia posizionata nel piano interrato, non più in funzione, (non reperita dichiarazione di conformità a norma legge 46/90 e seguenti);
- o Ogni impianto fisso riferito all'attività artigianale che vi era svolta (di

nessun impianto è presente la dichiarazione di conformità e di rispetto delle norme relative)

CONSISTENZE COMMERCIALI

Le superfici misurate dei beni facenti parte del lotto in oggetto, al lordo delle murature, è la seguente:

a) Sub.2:

appartamento	ca. mq. 113	indice mercantile applicato 1,00
balcone	ca. mq. 12	indice mercantile applicato 0,25
sottotetto	ca. mq. 45	indice mercantile applicato 0,35

La superficie commerciale del bene in oggetto, calcolata mediante la sommatoria delle superfici sopra indicate moltiplicate per i relativi indici mercantili, ed applicato l'opportuno arrotondamento, risulta la seguente:
sup. commerciale totale mq. 132 circa.

b) Sub.3:

appartamento	ca. mq. 62	indice mercantile applicato 1,00
balcone	ca. mq. 5	indice mercantile applicato 0,25
sottotetto	ca. mq. 27	indice mercantile applicato 0,35

La superficie commerciale del bene in oggetto, calcolata mediante la sommatoria delle superfici sopra indicate moltiplicate per i relativi indici mercantili, ed applicato l'opportuno arrotondamento, risulta la seguente: sup. commerciale totale mq. 73 circa.

c) Sub.4:

appartamento	ca. mq. 60	indice mercantile applicato 1,00
--------------	------------	----------------------------------

balcone	ca. mq. 5	indice mercantile applicato 0,25
---------	-----------	----------------------------------

sottotetto	ca. mq. 17	indice mercantile applicato 0,35
------------	------------	----------------------------------

La superficie commerciale del bene in oggetto, calcolata mediante la

sommatoria delle superfici sopra indicate moltiplicate per i relativi indici

mercantili, ed applicato l'opportuno arrotondamento, risulta la seguente:

sup. commerciale totale mq. 67 circa.

d) Sub. 1 Officina:

officina	ca. mq. 260	indice mercantile applicato 1,00
----------	-------------	----------------------------------

cantina	ca. mq. 30	indice mercantile applicato 0,15
---------	------------	----------------------------------

tettoia	ca. mq. 110	indice mercantile applicato 0,25
---------	-------------	----------------------------------

soppalco	ca. mq. 17	indice mercantile applicato 0,20
----------	------------	----------------------------------

La superficie commerciale del bene in oggetto, calcolata mediante la

sommatoria delle superfici sopra indicate moltiplicate per i relativi indici

mercantili, ed applicato l'opportuno arrotondamento, risulta la seguente: sup.

commerciale totale mq. 295 circa.

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della **piena proprietà** di tre

appartamenti ed un locale commerciale sito al piano terreno di edificio

plurifamiliare a destinazione mista, comprensivo di pertinenze al piano

interrato e di una ampia tettoia al piano terreno.

Il compendio è sito nel Comune di MONZUNO, Frazione VADO, Via Val Di

Setta 36.

La valutazione viene effettuata attraverso il metodo della comparazione diretta.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter esprimere il più probabile valore unitario medio dei beni in argomento pari a:

a) **Sub.2: 900,00 €/mq.** Da tale valore unitario medio si desume pertanto

il valore dell'immobile secondo la relazione di seguito riportata:

132 mq. (sup. commerciale) x 900,00 €/mq. = € 118.800,00

b) **Sub.3: 1.250,00 €/mq.** Da tale valore unitario medio si desume

pertanto il valore dell'immobile secondo la relazione di seguito

riportata: 73 mq. (sup. commerciale) x 1.250,00 €/mq. = € 91.250,00;

c) **Sub.4: 950,00 €/mq.** Da tale valore unitario medio si desume pertanto

il valore dell'immobile secondo la relazione di seguito riportata:

67 mq. (sup. commerciale) x 950,00 €/mq. = € 63.650,00;

d) **Officina: 500,00 €/mq.** Da tale valore unitario medio si desume

pertanto il valore dell'immobile secondo la relazione di seguito

riportata: 295 mq. (sup. commerciale) x 500,00 €/mq. = € 147.500,00;

Valore dei Beni per intero (superficie commerciale):

Sub.2 132 mq x 900,00 €/mq. € 118.800,00

Sub.3 73 mq x 1.250,00 €/mq € 91.250,00

Sub.4 67 mq x 950,00 €/mq € 63.650,00

Sub. 1 Off. 295 mq x 500,00 €/mq. € 147.500,00

Totale € 421.200,00

(Euro quattrocentoventunomiladuecento/00)

Trattandosi di determinare il valore di immobili che saranno oggetto di vendita nell'ambito di una procedura concorsuale e quindi considerata l'assenza della garanzia per vizi, i tempi inferiori rispetto agli attuali tempi medi, la mancanza di margine di trattativa si provvede ad un abbattimento del 20%

PREZZO DA PROPORSI A BASE D'ASTA € 337.000,00 (arr.)

(Euro trecentotrentasettemila/00)

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Bologna 30/06/2023

IL CONSULENTE TECNICO

Geom. Claudio Vicari



Allegati:

- o Fotografie
- o Visura storica per immobile
- o Planimetrie catastali
- o Elenco subalterni
- o Estratto di mappa
- o Documentazione amministrativa U.T.
- o Relazione notarile ventennale

