

TRIBUNALE di BOLOGNA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n.24/2023

PERIZIA di STIMA dell'IMMOBILE sito a IMOLA (Bo)

LOTTO UNICO

DATI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale n.24/2023 in fase di trascrizione, emessa dal Tribunale di Bologna il 06.04.2023, contro

CONSISTENZA - UBICAZIONE -- DESCRIZIONE IMMOBILE

All'esame è un ufficio al piano primo, compreso in un fabbricato direzionale/artigianale in condominio edificato circa venti anni fa', sito in comune di Imola (Bo) in via Pietro Nenni n.6/I, nella zona conosciuta come *industriale/villaggio* (via Gambellara-Molino Rosso).

Si tratta di fatto della classica porzione di unità immobiliare uso ufficio tipologia "open space".

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo ..." ed in particolare all'Allegato C "*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*".

La superficie lorda di seguito riportata è di un rilievo redatto dallo scrivente con l'ausilio di apparecchiatura al laser con strumento marca *Leica*.

Le superfici lorda complessiva è di mq. 126.

La struttura dell'immobile sviluppata su due livelli oltre la copertura, è in c.a. a pilastri con pannelli di tamponamento di tipologia prefabbricata in c.a., e pareti interne di divisione a vetri, in muratura laterizia o cartongesso. Lo spessore delle pareti esterni è di cm.45; ciò presupporrebbe l'esistenza di una coibentazione.

In generale le finiture sono di medio livello, con infissi esterni in pvc con doppi vetri-camera e pavimentazione in piastrelle finto legno 15 x 60 circa.

L'altezza al solaio portante è di circa mt. 3,25.

Vi è un unico bagno con anti-bagno.

L'ufficio è dotato di impianto di condizionamento e riscaldamento mediante n.6 split alimentati con macchina/e esterna/e a pompa di calore posta/e sulla copertura di marca "Daikin".

L'acqua calda nel bagno è prodotta mediante un boiler elettrico di accumulo.

L'immobile è privo di ascensore ed è altresì dotato di impianto citofonico.

Lo stato di manutenzione e conservazione è da considerarsi buono.

Si precisa infine che (da informazioni sommarie) la luce nel vano scale che serve di fatto due uffici, è alimentata dal contatore dell'ufficio oggetto della presente. L'eventuale regolarizzazione sarà da redigere a cura e spese dell'aggiudicatario, e/o di concerto con gli altri condomini. A tal proposito si precisa che non c'è un amministratore e che il condominio non risulta costituito.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto della presente relazione risulta censito al catasto fabbricati, in comune di Imola al foglio **112** con il mappale **1053** sub **46**, via Pietro Nenni n. 6, piano: 1, Cat. A/10, Cl. 2, consistenza 7 vani, Superficie Catastale Totale: 124 mq., R.C. Euro 2.404,11.

Vi è corrispondenza tra i dati catastali, i dati riportati nella relazione notarile, e quanto in possesso della società.

Ai sensi dell'articolo 29, comma 1 bis, della Legge 52/85, come modificata ed integrata dal decreto legge 21 maggio 2010 n. 78, **non si** attesta la conformità della planimetria catastale per le modifiche interne realizzate senza titolo e descritte al capitolo dell'urbanistica. **La regolarizzazione sarà da espletare a cura e spese dell'aggiudicatario.**

Porzioni comuni

L'elaborato planimetrico prot. BO0086820 del 14.06.2016, indica quali BCNC (beni comuni non censibili) i seguenti subalterni del foglio 112 mappale 1053 :

- sub 6 corsello carrabile
- sub 22 vano scale
- sub 72 area cortiliva
- sub 73 corsello carrabile
- sub 74 corsello carrabile
- sub 79 area cortiliva
- sub 80 area cortiliva
- sub 85 area cortiliva e corselli

- mappale 1075 sub 1 parcheggio
- mappale 1075 sub 2 area verde
-

CONFINI

Porzioni comuni, sub catastali 47 (piano primo) e 94 (piano terra).

PROVENIENZA DEI BENI

Per atto di acquisto in forza di decreto di trasferimento predisposto dal Notaio delegato, con ordinanza del 26 giugno 2009 il Giudice Delegato del Tribunale di Bologna, approvato dal Giudice Delegato del Tribunale di Bologna in data 3 maggio 2011, e depositato dal Notaio in data 12 maggio 2011 al rep. n. 21634/13364, trascritto a Bologna in data 19 maggio 2011 all'art. 13698.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI – SERVITU'

ISCRIZIONI :

- ipoteca giudiziale iscritta a Bologna in data 21 febbraio 2023 n. 1307 reg.part.
- ipoteca giudiziale iscritta a Bologna in data 9 marzo 2023 n. 1743 reg.part.

Dati desunti dalla relazione notarile ventennale agli atti aggiornata al 10.05.2023.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a imposta di registro o ad Iva, a seconda del regime fiscale vigente all'atto di trasferimento dei beni.

INDAGINE AMMINISTRATIVA – URBANISTICA

L'immobile, edificato successivamente al 01.09.1967, è stato interessato dai seguenti titoli edilizi (salvo errori ed omissioni da parte dell'archivio del comune di Imola) :

- Concessione Edilizia n.46 rilasciata in data 13.03.2003;
- Permesso di Costruire n.83 in variante rilasciato in data 21.08.2006;
- CILA (comunicazione inizio lavori asseverata) prot.60203 depositata in data 15.12.2010 con fine lavori dichiarata in data 06.12.2011;
- Deposito di Conformità Edilizia ed Agibilità in data 06.12.2011, il cui procedimento è stato dichiarato dal comune di Imola concluso in data 21.05.2012 con provvedimento prot. 22470.

L'immobile presenta varie difformità interne relativamente alla distribuzione dei vani; sono state infatti demolite varie pareti.

L'immobile in esame non è pertanto urbanisticamente conforme. Il tutto sarà da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario.

A tal proposito si precisa che la procedura non è in grado di quantificare i costi e le metodologie per la regolarizzazione, che dovranno essere valutate dai potenziali aggiudicatari con l'ausilio di un proprio tecnico di fiducia di concerto con l'ufficio tecnico edilizia privata del comune di Imola.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile è occupato in forza di un contratto di locazione *ad uso diverso da quello di abitazione* (L.392/78), opponibile alla L.G. in quanto stipulato in data 06 agosto 2020, con decorrenza dal 09 settembre 2020 sino al 09 settembre 2026 (anni 6).

Attualmente il canone di locazione percepito è di Euro 646,00 mensili (aumento ISTAT del 75%).

CONFORMITA' IMPIANTI

Non è stato possibile reperire le certificazioni degli impianti.

L'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dovrà pertanto **dichiarare** di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti, e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese dell'adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, o degli oneri per ottenere le certificazioni, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice gli organi della procedura da ogni responsabilità a riguardo.

Tuttavia sono state reperite le seguenti certificazioni :

- Impianto elettrico vano scale comune sub 22;
- Impianto idrico;
- Impianto elettrico.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

L'immobile è dotato di APE del 22.09.2023 con scadenza decennale in data 22.09.2033, dalla quale si evince la classe energetica **D**.

STIMA DEL BENE

Con la presente stima si determina il più probabile valore di mercato alla data di agosto 2023, ovvero la più probabile quantità di denaro, o mezzo equivalente, che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare, se l'immobile fosse posto in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato competitivo nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza costrizioni (cfr. *International Valuation Standards*, IVS 1, 3.1).

Per la determinazione delle stime lo scrivente si è basato su dati personali, sulla propria esperienza ultra trentennale, sulle condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili, e su informazioni raccolte da colleghi e immobiliareisti di fiducia.

Altresì lo scrivente si è basato di massima sui dati ufficiali forniti dalla FIAIP (federazione italiana agenti immobiliari professionisti- report 09/2022-04/2023), e dall'OMI (osservatorio mercato immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate 2° semestre 2022.

Dai diversi aspetti economici, attraverso altrettanti criteri di stima, possono determinarsi per i medesimi beni e per lo stesso mercato diversi valori.

Il criterio più idoneo da adottare è pertanto il “valore di mercato” che è il rapporto di equivalenza tra un bene ed una quantità di moneta di un libero mercato in funzione della domanda e dell'offerta.

Il criterio di stima, inteso come strumento atto alla determinazione del valore di mercato, si risolve nella analisi della domanda e dell'offerta di beni analoghi nello specifico mercato.

Si tratta in sostanza di determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente a “ il più probabile prezzo di mercato”), cioè quel valore che alla data odierna avrebbe la maggior probabilità, tra i possibili valori, di segnare il punto di incontro fra la domanda ed offerta in una libera contrattazione di una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Il mercato immobiliare ha subito in questo ultimo decennio notevoli oscillazioni, ove si è passati da una supervalutazione alla fine degli anni ottanta ai primissimi anni novanta, dove la ripresa dei prezzi si è accentuata in concomitanza con l'accelerazione del fenomeno inflattivo.

Alla fine dell'anno 1993 il mercato si è stabilizzato verificando un discreto calo rispetto le alte valutazioni degli ultimi anni (1988/1992). Infatti in quel periodo si è notato palesemente che vi è stata molta offerta che non sempre è coincisa con la domanda, anch'essa comunque rimasta abbastanza alta.

Dal 1994 sino alla metà circa del 1999 il mercato immobiliare si è stabilizzato subendo un ulteriore calo dei prezzi.

Dalla metà del 1999 sino al 2008 si è verificato invece un fortissimo rialzo dei prezzi; da oltre dieci anni il mercato è però “stagnante”, e pertanto vi è stato un calo dei valori degli immobili che oscilla dal 30 % sino al 40 % circa, rispetto ai valori massimi raggiunti negli anni 2004/2007 e primi mesi del 2008.

In questo momento il mercato immobiliare gode della buona ripresa verificatasi post Covid; tuttavia tale ripresa sembra essersi arrestata a causa del forte rialzo dei tassi di interesse, e pertanto dei mutui.

Nel caso di specie, ci si potrebbe essenzialmente avvalere di due differenti approcci metodologici, ormai concordemente accreditati nella teoria e prassi italiana e internazionale :

- approccio di mercato;
- approccio reddituale-finanziario con capitalizzazione dei redditi.

Col primo si determina il valore di un bene sulla base dei prezzi riscontrabili di beni comparabili, contrattati di recente, ricadenti nello stesso segmento di mercato e localizzazione. I valori unitari adottati costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore.

Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione e l'elevato grado di dettaglio nella raccolta delle informazioni, si è effettuato un ulteriore “processo di aggiustamento”, di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche fisiche (intrinseche ed estrinseche), giuridiche ed economico-finanziarie del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

Con il secondo l'approccio reddituale *“provvede alla simulazione del mercato attraverso la costruzione della serie dei redditi dell'immobile da valutare e la ricerca del saggio di capitalizzazione”*. Tale metodo si basa sull'assunto che *“un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al valore attuale dei benefici che il bene sarà in grado di produrre”*.

Per semplicità espositiva e stante le finalità della stima si è ritenuto di non poter procedere mediante il *metodo della capitalizzazione diretta*, che prescinde dall'analisi finanziaria sui redditi futuri e sulla durata dell'investimento. Secondo tale procedimento, tenuto conto che per gli immobili la vita utile è molto lunga, si presume accettabile l'ipotesi di una redditività illimitata nel tempo sicché la relazione tra reddito e valore è espressa dalla formula più semplice e di immediata applicazione:

$$V = R/i$$

Dove:

V = valore di mercato

R = reddito percepito

i = tasso di capitalizzazione.

E' importante precisare che tale formula esprime un valore di mercato, come sopra definito, benché con la medesima formula si calcoli il valore attuale di una serie di annualità costanti illimitate e posticipate, ovvero un valore di capitalizzazione. In altre parole, viene assunto per l'immobile un reddito (lordo) costante e illimitato il cui valore attuale è determinato dividendolo per il tasso di capitalizzazione (lordo).

Infine si precisa che ogni valutazione di seguito riportata è da considerarsi effettuata a corpo, anche se ci si riferisce alle superfici lorde delle singole unità immobiliari, e quindi piccole variazioni nel calcolo non modificano la valutazione del bene.

Stima di mercato

Mq. 126 x Euro 1.000,00 = Euro 126.000,00 in cifra arrotondata **Euro 125.000,00**

Stima con capitalizzazione del reddito

Euro 646,00 x 12 = Euro 7.752,00

Tassi i = 6,5%

Valore di stima Euro 119.261,54 in cifra arrotondata **Euro 120.000,00**

Valore potenziale di mercato definitivo dell'intera proprietà immobiliare

stimato a corpo e non a misura

COINCIDENTE CON LA BASE D'ASTA

Euro 125.000,00

Bologna, li 17 agosto 2023