

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA
GIUDICE DELEGATO dott. MAURIZIO ATZORI

* * *

N. 36/2012 R.G.

PROCEDIMENTO DI FALLIMENTO

Lotto 1

* * *

La scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con gli Uffici Tecnici dei Comuni di Bologna e Fanano (MO), con l' Agenzia del Territorio, espone quanto segue.

PREMESSA

I beni oggetto d'esecuzione immobiliare sono stati presi in considerazione, specificando:

- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- PARTI COMUNI, SERVITU', DIRITTI E CONVENZIONI
- VINCOLI ED ONERI
- CONFINI
- PROPRIETA'
- PROVENIENZA DEI BENI
- STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA

- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEI BENI
- CONFORMITA' IMPIANTI
- CONSISTENZA SUPERFICIALE
- STIMA DEI BENI

La presente perizia di stima si fonda sull'analisi dei dati forniti dai pubblici uffici, dei report di alcuni Osservatori Immobiliari e da colloqui con operatori del settore.

Per la proprietà, provenienza ed i gravami quanto riportato è desunto dalla certificazione ventennale notarile allegata; per le comproprietà, servitù, diritti, etc. dall'atto di provenienza.

Il valore definito di stima è da intendersi solo limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal valore conseguente all'effettivo realizzo all'asta, dipendente da valori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei partecipanti.

L'esito finale cui perviene la stima è conseguente agli elementi messi a disposizione della scrivente, supponendo che siano stati forniti completi.

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di utilizzare il metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza dei beni.

Trattandosi di beni oggetto di procedura forzata, la sottoscritta dopo averne determinato il valore commerciale, al fine di migliorare l'appetibilità degli stessi e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale in base alle caratteristiche di commerciabilità dei beni.

* * *

LOTTO 1

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Appartamento di superficie commerciale di ca. 104 mq al p. terzo s.a. costituito da tinello, cucinotto, disimpegno, tre camere, rip., bagno e due balconi di ca. 9 mq oltre a cantina di 17 mq al p. seminterrato ed autorimessa di 17 mq. Beni siti in Comune di Bologna Via della Barca 4

Classe energetica "E" = EP_{gl, nren} 176,22 kWh/m²/anno.

Da regolarizzare anche catastalmente a cura e spese dell'aggiudicatario.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima attualmente è così identificato Catasto Fabbricati del Comune di Bologna:

- o Foglio 178 Particella 358 Sub 2, ZC 2, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 17 mq, Dati di Superficie: Totale 17 mq Rendita Euro 96,58, Via della Barca n. 4 piano: S1;
- o Foglio 178 Particella 358 Sub 11, ZC 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani, Dati di Superficie: Totale 84 mq Totale escluse arre scoperte 81 mq, Rendita Euro 790,18, Via della Barca n. 4 piano: 3-S1.

Si rileva che il debitore socio accomandatario è deceduto in data 23.09.2011 e che gli eredi hanno rinunciato all'eredità.

Con riferimento all'art. 19 della Legge n. 122/2010 (di conversione del D.L. n. 78/2010), si evidenzia che **i dati catastali** (visura prot. n. T46274/2024 del

06/03/2024) **non sono conformi per l'appartamento quanto alla superficie dell'unità che risulta maggiore mentre sono conformi per l'autorimessa; la planimetria dell'abitazione** (planimetria prot. n. T46705 del 16/03/2024) **non è conforme in quanto è stato demolito il tramezzo tra il cucinotto ed il tinello; le planimetria dell'autorimessa** (planimetria prot. n. T46706 del 16/03/2024) **è conforme.**

Andrà presentato DOCFA in variazione per l'appartamento.

PARTI COMUNI, SERVITU', DIRITTI E CONVENZIONI

I beni vengono trasferiti comprensivamente a tutte le relative pertinenze, accessioni, comunioni, diritti inerenti, servitù attive e passive, se e come esistono ed abbiano ragione legale di esistere, con quota parte proporzionale di ogni cosa, vani e spazi comuni come per legge e per destinazione, nonché con i diritti ed obblighi inerenti allo stato di condominio dei fabbricati nei quali sono compresi i beni stessi, ed in particolare con tutti i patti e condizioni contenuti nei titoli d'acquisto, che si intendono qui integralmente riportati e di cui l'ultimo si allega.

VINCOLI E ONERI

Essendo deceduto il socio accomandatario fallito gli eredi hanno rinunciato all'eredità e ai sensi dell'art. 540 cc i beni sono gravati dal diritto d'abitazione a favore della coniuge ivi residente.

Spese annue da preventivo per gestione ordinaria € 1.100,00

CONFINI

Beni comuni su più lati, beni di terzi, salvo altri più precisi e recenti confini.

PROPRIETÀ

Il socio accomandatario, deceduto, era proprietario per intero.

PROVENIENZA DEI BENI

Atto di donazione in data 23.06.2002 rep. n. 117329/21232. Regolarmente registrato e trascritto.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Il bene deriva da donazione. Il socio accomandatario, deceduto, ha dichiarato di essere coniugato in regime di comunione dei beni.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione ipocatastale allegata agli atti datata 23/02/2024, l'immobile risulta oggetto delle seguenti formalità:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

○ *Trascrizioni:*

1. Costituzione di fondo patrimoniale trascritto a Bologna il 07/03/2011 al part. 6106. Il fondo ha perso efficacia a seguito del decesso del socio accomandatario e del raggiungimento della maggiore età del figlio.
2. Acquisto di legato ex lege ai sensi e per gli effetti dell'art. 540, II comma C.C., e costituito dal diritto di abitazione sulla casa familiare con autorimessa pertinenziale trascritto a Bologna il 15/12/2011 all'art. 32844.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

○ *Trascrizioni:*

1. Sentenza dichiarativa di fallimento a seguito di sentenza dichiarativa di fallimento n. 36/2012, emessa dal Tribunale di Bologna il 23/02/2012, repertorio n. 166/E, depositata in cancelleria il 23/02/2012 trascritta il 15/02/2024 al part. 5607 a favore della MASSA DEI CREDITORI.

○ *Iscrizioni:*

2. Nessuna.

REGIME FISCALE

La vendita dei beni sarà soggetta ad imposta di registro, oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

L'immobile è da considerarsi un fabbricato residenziale dotato dei requisiti della legge Tupini.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Per il fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari oggetto di trasferimento, facenti parte di edificio **la cui costruzione è antecedente al 01.09.1967**, agli atti del Comune di Bologna risultano i seguenti documenti:

- Nulla Osta prot. n. 8911/1952, PUT n. 1900 rilasciata il 12.01.1954 (Nuova costruzione Via della Barca n. 2/3);
- Nulla Osta prot. n. 6130/1954, PUT n. 1404 rilasciata il 05.06.1954 (Variante Via della Barca n. 2/3);
- Nulla Osta prot. n. 60591/71954 PUT n. 14621 rilasciata il 24.01.1955 (Sopraelevazione Via della Barca n. 2);
- Agibilità prot. n. 37427/1957 rilasciata il 08.10.1957 (Via della Barca n. 2/3);
- Art. 26 L. 47/85 prot. n. 16118/1993 depositata il 19.02.1993 (ripristino copertura);
- Autorizzazione Edilizia prot. n. 49559/1993 depositata il 24.05.1993 (restauro esterno per rivestimento a cappotto);
- Autorizzazione Edilizia prot. n. 16525/1993 (restauro esterno);
- Condono Edilizio e Autorizzazione all'Uso prot. n. 63009/1986 rilasciato il 20.01.1999 (opere di manutenzione straordinaria).

La comparazione fra lo stato legittimo e lo stato di fatto dell'appartamento ha evidenziato lievi difformità edilizie consistenti nella demolizione del

tramezzo tra il cucinotto ed il tinello.

.L'autorimessa e la cantina sono conformi.

Si renderà necessario procedere alla presentazione di atto autorizzativo in sanatoria, previa verifica normativa, per la regolarizzazione e/o il ripristino dello stato legittimo.

La regolarizzazione dell'immobile sarà a cura e spese dell'aggiudicatario dello stesso.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità ad uso residenziale è dotata di attestato di certificazione energetica APE rilasciato il 26/04/2024 e valido fino al 26/04/2034.

Nel predetto certificato si attesta che l'immobile è posto in classe energetica "E" = $EP_{gl, nren}$ 176,22 kWh/m²/anno.

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni attualmente sono nella disponibilità della titolare del diritto d'abitazione, ivi residente.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il fabbricato nel quale sono poste le unità immobiliari oggetto di perizia si eleva 4 piani fuori terra oltre a p. seminterrato.

Ha struttura in muratura portante e coperto a falde.

Le pareti perimetrali hanno pareti con rivestimento a cappotto intonacato e tinteggiato per i p. superiori e solo intonacate e tinteggiate per l'altezza del p. seminterrato con rivestimento in lastre in pietra sul fronte stradale.

I balconi hanno parapetti parte pieni in muratura intonacata e parte a candele in ferro verniciato.

Il vano scale è privo di ascensore, ha pareti intonacate e rivestite da paramento in graniglia h: 130 cm ca., scale in marmo, parapetti in maglia in

ferro con corrimano in legno.

L'appartamento al terzo p. è attualmente composto da ingresso, soggiorno, ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, rip., bagno e due balconi.

La cantina e l'autorimessa sono poste al p. seminterrato.

Le finiture sono buone:

- pareti intonacate e tinteggiate
- pavimenti in ceramica
- porta d'ingresso blindata
- porte interne impiallacciate
- infissi in ferro verniciato con vetri camera, esterni in alluminio anodizzato
- tapparelle in pvc
- bagni con sanitari in porcellana e rubinetterie monocomando cromate
- impianto elettrico sottotraccia
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia in cucina
- elementi scaldanti radiatori in ghisa.
- la cantina e l'autorimessa hanno pavimentazione in battuto di cemento, portone a serranda in ferro verniciato, pareti stuccate alla cappuccina.

Lo stato di conservazione degli interni è buono.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi

dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Viene determinata la superficie commerciale, facendo riferimento al DPR 23.03.1998 n. 138 "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo ai sensi della L. 662/96" ed all'allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", così come di seguito:

- per intero la superficie lorda del bene, comprensiva dei vani principali, dei muri interni e perimetrali fino a 50 cm di spessore, dei muri in comunione nella misura del 50% fino a 25 cm di spessore;
- per il 50% la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, comunicanti con i vani principali; per il 25% se non comunicanti;
- per il 30% la superficie di balconi, terrazze e simili, fino a 25 mq, di pertinenza esclusiva dell'unità residenziale e comunicanti con i vani principali.

La superficie così come sopra determinata viene arrotondata al metro quadro.

Precisando che la vendita dei beni è effettuata a corpo e non a misura, per la consistenza si ha:

Destinazione	Sup. mq	Coefficiente	Sup. mq comm.
Appartamento	104,00	1,00	104,00
Balconi	8,80	0,30	2,60
<u>Cantina</u>	<u>17,00</u>	<u>0,25</u>	<u>4,25</u>
Totale superficie commerciale abitazione			111,00
Autorimessa	17,00	1,00	17,00

STIMA DEI BENI

Come già relazionato nel capitolo descrizione dei beni, trattasi di appartamento al terzo p. con cantina ed autorimessa al p. seminterrato, beni siti a Bologna in Via della Barca n. 4.

Pertanto si sono esaminati e confrontati i valori unitari espressi dalle seguenti banche dati immobiliari:

- *Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate* - Valori riferiti al secondo semestre del 2023 – Comune di Bologna – Zona: Periferica/STADIO FUNIVIA:
 - Abitazioni civile normale: min €/m² 2.100,00 max €/m² 2.800,00
 - Box normale: min €/m² 1.300,00 max €/m² 2.100,00.
- *Osservatorio Immobiliare FIAIP 2022* - Comune di Bologna – Zona: COSTA GHISELLO:
 - Abitazioni in buono stato: min €/m² 2.000,00 max €/m² 2.400,00
 - Autorimesse entro 5 mt: min € 20.000,00 max € 22.000,00.

Al fine di determinare il valore unitario da applicare per individuare il valore del bene in oggetto occorre anche tener conto che attualmente risultano più corrispondenti al mercato i valori unitari espressi dalla banca dati FIAP e che, da indagini effettuate presso gli operatori di settore, i reali valori di compravendita, risentendo del perdurare della crisi del mercato immobiliare, risultano comunque inferiori a quelli espressi dagli Osservatori.

Quindi, considerate le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'effettivo stato che presenta buone condizioni d'uso e di manutenzione dell'immobile, che si trova nella prima periferia cittadina comoda ai servizi ed al trasporto pubblico, tenendo conto anche delle attuali condizioni del mercato immobiliare, si ritiene di poter indicare il più probabile valore

unitario commerciale per l'appartamento pari ad €/mq 2.300,00.

Il valore commerciale del bene in argomento, **venduto a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, è quindi il seguente.

VALORE dei beni per intero

Appartamento e cantina 111 mq x 2.300,00 €/mq = Euro 255.300,00

Autorimessa a corpo Euro 22.000,00

Totale arrotondato Euro 277.000,00

Tenuto conto che trattasi di beni oggetto di procedura fallimentare si provvede ad una riduzione percentuale.

Percentuale d'abbattimento ca. 10 %

VALORE A BASE D'ASTA dei beni per intero Euro 249.000,00

(Euro duecentoquarantanovemila/00).

Essendo i beni gravati da diritto d'abitazione ai sensi dell'art. 540 c.c., il loro valore, paragonato a quello della nuda proprietà calcolato con riferimento ai coefficienti aggiornati dal DM 22.12.2011 come valore complementare all'usufrutto a favore di persona di 61 anni, e quindi assunto pari al 45 % all'intero, risulta:

Tenuto conto che trattasi di beni oggetto di procedura fallimentare si provvede ad una riduzione percentuale.

VALORE dei beni gravati da diritto d'abitazione

Euro (277.000,00 x 45%) Euro 124.650,00

VALORE A BASE D'ASTA dei beni gravati da diritto d'abitazione

Euro (249.000,00 x 45%) **Euro 112.000,00**

(Euro centododicimila/00).

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatole, la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con osservanza

Bologna 29 Luglio 2024

ELENCO ALLEGATI

1. Elaborato grafico (planimetria catastale e pianta comunale)
2. Documentazione fotografica