

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA SEZ. IV

GIUDICE DELEGATO: DOTT. MAURIZIO ATZORI

LIQUIDATORE: DOTT. LUCA MAGI

* * *

N. 20/23

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL PATRIMONIO

R.G.

* * *

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO

Quota di 1/6 di proprietà gravata da diritto di abitazione su appartamento

al piano primo di fabbricato plurifamiliare residenziale, composto da:

ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e veranda.

Cantina al piano terra.

Immobile regolare, dotato di Certificato di abitabilità e agibilità.

Sito nel Comune di Bologna, via Rinaldo Rigola n. 16, per una superficie

commerciale di circa: appartamento mq. 74,00, veranda mq. 4,00, cantina mq.

8,00. Classe energetica F.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

A. E. Ufficio Prov.le di Bologna – Territorio, comune di Bologna:

--, proprietà per 2/12;

Catasto Fabbricati

Foglio 143

o Map. 744 sub. 55, ZC 2, Cat. A/3, Cl. 1, vani 5, sup. cat. mq. 78

(escluse aree scoperte mq. 77), RC € 555,19, via Rinaldo Rigola n. 16,

P1-S1.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Comproprietà pro-quota delle parti e cose comuni del fabbricato, tali per destinazione e per legge, e fra queste l'area di pertinenza del fabbricato distinta la catasto terreni al F 143 M 745 di mq. 1768 e M 211 di mq. 12, nonché l'area distinta al M 212 di mq. 694 destinata ad uso pubblico, oltre al locale ad uso lavanderia ed al locale comune posto al piano scantinato.

Servitù: attive e passive se vi sono e come abbiano ragione legale di esistere o siano conseguenti lo stato di condominio del fabbricato.

VINCOLI ED ONERI

Alla data del 03/07/2023 sul bene gravano le formalità come da relazione notarile ventennale depositata agli atti.

Iscrizioni:

- Ipoteca derivante da concessione amministrativa/riscossione in seguito a iscrizione a ruolo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Bologna il -- (grava la quota di 2/12 di --).

Trascrizioni:

- Atto giudiziario - sentenza di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio, trascritta il --- (grava la quota di 2/12 del bene esaminato); a favore della massa dei creditori.

PERTINENZA

Quota indivisa di 1/6 di proprietà gravata da diritto di abitazione.

PROVENIENZA DEL BENE

Successione ex lege.

REGIME FISCALE

La vendita della quota del bene sarà soggetta a tassa di registro.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Immobile edificato in periodo antecedente al 01/09/1967 (**ante '67**).

Presso il competente U.T. non è stata reperita la concessione edilizia originaria in quanto l'immobile è stato costruito presumibilmente nel 1959 in attuazione della Legge 09/08/1954 n. 640, provvedimenti per l'eliminazione delle abitazioni malsane (G.U. n. 186 del 16/08/1954). Tale legge, utilizzata da I.A.C.P. e Demanio dello Stato, ha permesso la costruzione di edifici popolari in assenza del deposito di titolo edilizio e dei relativi disegni. Il competente U.T. reperisce tale legge come titolo edilizio originario.

- o Concessione edilizia a sanatoria (condono) PG 45768/86 presentata il 29/03/1986 rilasciata il 12/06/1997 con contestuale autorizzazione all'uso (abitabilità).

Non si segnalano difformità, eventuali ulteriori incongruenze non eccedono la definizione di tolleranza ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. 23/04 e pertanto non costituiscono abusi edilizi.

Conformità impianti.

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.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 12/07/2023, codice identificativo 05332-456413-2023, dal Geom. Tatiana

Gualdi, numero di accreditamento 05332, valevole sino al 12/07/2033. Nel

predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in

Classe Energetica F.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Immobile attualmente occupato dalla comproprietaria avente diritto di abitazione.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile esaminato è ubicato nel comune di Bologna nel quartiere "Barca", zona periferica posta a ovest del centro storico da cui dista circa km 4, in ambito urbano residenziale dotato di buoni servizi commerciali e di quartiere.

L'immobile, edificato alla fine degli anni '50 del secolo scorso, si sviluppa per tre piani fuori terra, è formato da struttura portante in c.a. e laterizio, finiture in pietra a vista e copertura piana.

L'unità immobiliare in oggetto è formata da : ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e veranda. Cantina al piano terra.

Il grado delle finiture e lo stato manutentivo sono discreti:

- Pareti interne: intonacate e tinteggiate;
- Pavimenti: in ceramica e in graniglia di marmo;
- Porte: in legno con imbotti;
- Finestre e portefinestre: in PVC o in alluminio con vetrocamera, in metallo con vetro semplice nella veranda, avvolgibili in legno;
- Bagno: presenti sanitari e box doccia, rubinetteria corrente e funzionante;
- Impianto elettrico: sottotraccia, non reperite dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/08 o precedenti;

- Impianto di riscaldamento: centralizzato con radiatori in ghisa (termoarredo in bagno) e termovalvole con contabilizzatore;
- Impianto di condizionamento: presenti due split;
- Cantina: ciclabile, pavimento in mattoni, porta in legno.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie misurata del bene in oggetto, al lordo delle murature ed arrotondata, è la seguente:

appartamento	ca. mq.	74,00	indice mercantile applicato 1,00
veranda	ca. mq.	4,00	indice mercantile applicato 0,50
cantina	ca. mq.	8,00	indice mercantile applicato 0,25

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 pertanto risulta la seguente: mq. 78,00.

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della **piena proprietà** su appartamento al piano primo di fabbricato plurifamiliare residenziale.

Sito nel Comune di Bologna, via Rinaldo Rigola n. 16, per una superficie commerciale di circa mq. 78,00.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua 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 del bene in argomento pari a **2.200,00 €/mq.** Da tale valore unitario medio si desume pertanto il valore dell'immobile secondo la relazione di seguito

riportata:

78,00 mq. (sup. commerciale) x 2.200,00 €/mq. € 171.600,00

VALORE DI MERCATO (arrotondato) € 172.000,00

Il valore così ottenuto si riferisce alla piena proprietà libera da vincoli o diritti

reali; nel caso esaminato la quota disponibile è, come detto, rappresentata dalla

quota indivisa di 1/6 gravata da diritto di abitazione ex art. 540 CC. Tale diritto

crea un vincolo di indisponibilità paragonabile ad un diritto di usufrutto;

applicando il Decreto del Ministro dell'Economia e Finanze del 13/12/2022

in vigore per l'anno 2023 (pubblicato G.U. 30/12/2022), nel quale era stato

disposto il saggio di interesse legale del 5,0%, le percentuali risultano le

seguenti (in virtù dell'età dell'avente diritto di abitazione, compresa tra 79 e

82 anni): usufrutto 25%, nuda proprietà 75%, pertanto:

€ 172.000,00 x 75% = € 129.000,00/6 = € 21.500,00

PREZZO DA PROPORSI A BASE D'ASTA: € 21.500,00