

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA
GIUDICE DELEGATO dott. MAURIZIO ATZORI

* * *

N. 36/2012 R.G.

PROCEDIMENTO DI FALLIMENTO

Lotto 2

* * *

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 2

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Quota di 1/2 di villetta indipendente di 150 mq c.a. commerciali su corte esclusiva di ca. 360, mq, composta al p. terra da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera, rip. e bagno, al p. primo da dis., due camere, bagno, soffitta e balcone, oltre ad autorimessa con cantina al p. primo sottostrada di ca. 45 mq.

Beni siti in Comune di Fanano (MO), località Fellicarolo, in Via Poggio SNC.

Classe energetica "A1" = EP_{gl, nren} 48,58 kWh/m²/anno.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

- o Foglio 59 Particella 453 Sub 1, Cat. A/7, Cl. 1, Consistenza 6 vani, Dati di Superficie: Totale 134 mq Totale escluse arre scoperte 132 mq, Rend. Euro 526,79, Via Poggio piano T-1 (villetta);
- o Foglio 59 Particella 453 Sub 2, Cat. C/6, Cl. 4, Consistenza 58 mq, Dati di Superficie: Totale 58 mq, Rend. Euro 143,78, Via Poggio piano S1 (autorimessa)

ed al Catasto Terreni del Comune di Fanano (MO)

- o Foglio 59 Particella 453, Cat. Ente Urbano, Superficie 03 are 88 ca,

(area di sedime).

Si rileva che Alvisi Enea 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. T56434/2024 del 06/03/2024) **sono conformi**; **le planimetrie dell'abitazione** (planimetria prot. n. T47767 del 16/03/2024) **e dell'autorimessa** (planimetria prot. n. T47768 del 16/03/2024) **sono conformi**.

PARTI COMUNI, SERVITU', DIRITTI E CONVENZIONI

I beni sono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con i diritti, accessori, accessioni e pertinenze e con le servitù attive e passive esistenti o che abbiano ragione legale di esistere, ed in particolare con quelle previste o richiamate nei titoli di provenienza, 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.

CONFINI

Via Poggio, beni di terzi, salvo altri.

PROPRIETÀ

Il socio accomandatario, deceduto, era **proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni**.

PROVENIENZA DEI BENI

Atto di compravendita del terreno edificabile in data 19.12.2006 rep. n. 14242/2391. Regolarmente registrato e trascritto.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

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 Modena il 08/03/2011 al part. 4248. Il fondo ha perso efficacia a seguito del decesso del socio accomandatario e del raggiungimento della maggiore età del figlio.
2. Convenzione urbanistica di piano particolareggiato trascritto a Modena il 03/06/1999 al part. 12486 stipulata tra il Comune di Fanano ed i costruttori.

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 20/02/2024 al part. 3472 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 fa parte l'unità immobiliare oggetto di trasferimento, **la cui costruzione è successiva al 01.09.1967**, agli atti del Comune di Fanano (MO) risultano i seguenti documenti autorizzativi:

- Permesso di Costruire con Autorizzazione Paesaggistica Prot. n. 1003 - Pratica n. 4284 rilasciato il 23.08.2007 (edificio residenziale unifamiliare);
- Proroga Fine Lavori Prot. n. 1003 - Pratica n. 4284 rilasciato il 24.07.2010;
- Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità Prot. n. 818 - Pratica n. 4284 presentato il 24.08.2011 e attestato per decorrenza termini il 22.02.2012.

La comparazione fra lo stato legittimo e lo stato di fatto dei beni non ha evidenziato difformità edilizie.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità ad uso residenziale è dotata di attestato di certificazione energetica APE rilasciato il 24/04/2024 e valido fino al 24/04/2034.

Nel predetto certificato si attesta che l'immobile è posto in classe energetica "A1" = $EP_{gl, nren} 48,58 \text{ kWh/m}^2/\text{anno}$.

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni attualmente sono nella disponibilità della comproprietaria e vedova del socio accomandatario.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il fabbricato nel quale è posta l'unità immobiliare oggetto di perizia si eleva

tre piani fuori terra su area esclusiva in versante in forte pendenza.

Ha struttura in legno e coperto a falde sempre in legno con manto in lastre ardesiate. Le pareti perimetrali sono rivestite in pietra al p. primo sottostrada ed in legno ai p. superiori. Il balcone ha parapetto a candele in legno.

L'unità è composta al p. terra da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera, rip. e bagno, al p. primo da dis., due camere, bagno, soffitta e balcone.

Il grado delle finiture è ottime.

- pareti in legno a poro aperto, con rivestimenti in ceramica nell'angolo cottura e nei bagni
- pavimenti al p. primo in legno, al p. terra in ceramica
- porta d'ingresso semplice in legno
- porte interne in tavole di legno a poro aperto
- infissi in legno con vetri camera con scuri in legno
- bagni con sanitari in porcellana e rubinetterie cromate
- impianto elettrico sottotraccia
- impianto di riscaldamento realizzato al p. terra per mezzo di stufa di cottura in ghisa e di camino e al p. primo per mezzo di stufa a pellet

L'autorimessa con cantina è posta al p. primo sottostrada ed ha basculante in ferro, pavimento in battuto di cemento e pareti in muratura intonacata

Lo stato di conservazione è ottimo.

CONFORMITA' IMPIANTI

Non è stato possibile reperire copia della 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;
- per il 10% la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile e per il 2% la superficie eccedente, di pertinenza esclusiva dell'unità residenziale fino alla superficie lorda della stessa.

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.
Villetta	124,20	1,00	124,20
Soffitta	11,15	0,50	5,57
Balcone	8,80	0,30	2,64
Cantina	22,90	0,25	5,72
Corte	124,00	0,10	12,40
Corte	236,00	0,02	4,72
Totale arrotondato			155,00
Autorimessa	45,60	1,00	45,60

STIMA DEI BENI

Come già relazionato nel capitolo descrizione dei beni, trattasi di quota di 1/2 di villetta indipendente con autorimessa su corte esclusiva sita in Comune di Fanano (MO), località Fellicarolo, in Via Poggio SNC.

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 Fanano (MO) – Zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA:
 - Abitazioni civile normale: min €/m² 700,00 max €/m² 1.150,00
 - Box normale: min €/m² 400,00 max €/m² 600,00.
- *Osservatorio Immobiliare FIAIP 2021* - Comune di Fanano (MO) – Zona: Capoluogo:
 - Abitazioni in buono stato: min €/m² 700,00 max €/m² 1.100,00
 - Autorimesse 1 auto: min € 10.000,00 max € 15.000,00.

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 ottime condizioni d'uso e di manutenzione dell'immobile, che si trova in area agricola collinare, 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 900,00.

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

Villetta con corte

155 mq x 900,00 €/mq = Euro 139.500,00

Autorimessa a corpo = Euro 16.000,00

Totale arrotondato Euro 155.000,00

Percentuale d'abbattimento ca. 10 %

VALORE A BASE D'ASTA dei beni per intero Euro 139.000,00

(Euro centotrentanovemila/00).

VALORE dei beni per la quota di 1/2

Euro (154.000,00 x 1/2) Euro 77.500,00

Ricadendo nel Fallimento la sola quota di 1/2, si ritiene che l'esitazione della sola quota sia poco appetibile, per cui in caso di vendita si applica una

riduzione percentuale più consistente 30 %

VALORE A BASE D'ASTA dei beni per la quota di 1/2

Euro (77.500,00 x 30 %)

Euro 54.000,00

(Euro cinquantaquattromila/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 30 Luglio 2024

ELENCO ALLEGATI

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