

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

IV SEZIONE CIVILE E PROCEDURE CONCORSUALI

* * *

PREMESSA

LIQUIDAZIONE

I beni in oggetto saranno presi in considerazione specificando:

CONTROLLATA

○ CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

EX ART. 268 CCI

○ IDENTIFICAZIONE CATASTALE

R.G. n. 14-15/2024

○ CONFINI

LOTTO n. 01

○ PROPRIETÀ

○ CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E

QUANTO OGGETTO DI PROCEDURA

○ PARTI COMUNI E SERVITU'

○ PERTINENZA

○ PROVENIENZA DEL BENE

○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI

○ REGIME FISCALE

○ INDAGINE AMMINISTRATIVA

○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

○ DESCRIZIONE DEI BENI

○ CONSISTENZA COMMERCIALE

○ CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

○ 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 superficiale dei beni. In considerazione dell'attuale situazione del mercato sono state consultate fonti dirette (OMI), indirette (FIAIP) ed esaminati immobili simili proposti in vendita, applicando poi le percentuali medie di sconto proposte all'interno delle trattative. Tale criterio permette l'individuazione del presunto canone di locazione, a conforto della metodologia comparativa è stata quindi sviluppata anche l'ipotesi per capitalizzazione, determinando il più probabile valore di mercato dei beni con la media matematica dei due valori risultanti. I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata. La valutazione degli immobili è effettuata a corpo, anche se ci si riferisce alla superficie commerciale; variazioni nel calcolo delle superfici non modificano la valutazione del bene. Trattandosi di bene sottoposto a procedura giudiziaria, 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 ad una riduzione percentuale del valore commerciale stesso, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di procedura e considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare.

LOTTO n. 01

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato ad uso abitativo,
con annessa cantina. Sito in Rastignano, frazione del Comune di Pianoro
(BO), in Via Andrea Costa n. 56, per una superficie complessiva di circa
82,00 mq, catastalmente dedotti.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati presso il Catasto
Fabbricati del Comune di Pianoro (BO), beni intestati a Soggetto in
liquidazione per la proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;
Soggetto in liquidazione, per il diritto di abitazione per 1/1 in regime di
separazione dei beni:

- o Foglio 1 Part. 493 Sub. 24, Cat. A/3 Classe 3, Superficie 82,00 mq,
Rendita € 451,90 - Via A. Costa n. 56, Piano PS1-P4.

CONFINI

Immobili di altra proprietà, beni comuni e ragioni proprietà terze, salvo altri
e più precisi.

PROPRIETÀ

Soggetto in liquidazione per la proprietà per 1/1 in regime di separazione dei
beni; Soggetto in liquidazione, diritto di abitazione per 1/1 in regime di
separazione dei beni.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO OGGETTO DI PROCEDURA

Lo stato di fatto al momento della liquidazione risulta corrispondente con
quanto depositato presso il Catasto.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni: comproprietà sulle parti comuni dell'edificio tali per legge,

titolo e destinazione.

Servitù: attive e passive se e come esistenti e aventi ragioni legali di essere.

PERTINENZA

Riguardo al Lotto oggetto della presente stima, risultano proprietari:

Soggetto in liquidazione per la quota di 1/1 in regime di separazione dei

beni; Soggetto in liquidazione, diritto di abitazione per 1/1 in regime di

separazione dei beni.

PROVENIENZA DEL BENE

o Atto di compravendita, notaio, del 13/01/1999, Rep. n. 114768,
trascritto il 25/01/1999 all'art. 1.958;

o Atto di compravendita, notaio, del 08/10/2010, Rep. n.
451579/13838, trascritto il 05/11/2010 all'art. 30.227;

o Atto di compravendita, notaio, del 03/11/2016, Rep. n. 384/272,
trascritto il 15/11/2016 all'art. 34.530;

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedere la relazione notarile aggiornata dal notaio delegato alla data del
17/04/2024, dalla quale si evince che sugli immobili oggetto della presente
stima gravano le seguenti:

TRASCRIZIONI:

o Sentenza di apertura di liquidazione controllata n. 34/2024 del
28/02/2024, trascritta il 15/04/2024 all'art. 13.081, a favore della massa
dei creditori, contro Soggetti in liquidazione.

ISCRIZIONI:

o Ipoteca volontaria iscritta a Bologna il 05/11/2010 all'art. 10.591 a
favore di.....

REGIME FISCALE

I Soggetti in Liquidazione NON SONO qualificabili come IMPRESA COSTRUTTRICE. Gli immobili SONO abitativi e fanno parte di fabbricati che HANNO i requisiti della Legge “Tupini”. I beni oggetto di vendita saranno assoggettati a tassa di registro e/o ad IVA, al variare del regime fiscale vigente al momento dell’atto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell’aggiudicatario.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Il Lotto oggetto di stima ha costruzione anteriore al 1° settembre 1967 (POST '67) e presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Pianoro (BO) sono stati riscontrati, tra gli altri, i seguenti Atti Abilitativi:

- Licenza n. 149 del 18/04/1964, Prot. n. 1818/57, per la costruzione di nuovo fabbricato ad uso civile abitazione, con negozi;
- Licenza n. 139 del 05/12/1966, Prot. n. 4969/66, in variante alla precedente;
- Licenza n. 53 del 30/08/1966, Prot. n. 2030/65, per sopraelevazione di fabbricato esistente ad uso civile abitazione;
- Certificato di Abitabilità del 03/04/1967, Prot. n. 303/67;
- Certificato di Abitabilità del 24/10/1967, Prot. n. 4362/67;
- Concessione Edilizia n. 121/95 del 29/01/1997, Prot. n. 12559, per la trasformazione in autorimesse di locali adibiti a magazzino.

Si segnala che presso l’Ufficio Tecnico non è stato possibile reperire gli elaborati grafici allegati all’ultimo titolo che abbia interessato la u.i. oggetto della presente relazione (Licenza n. 149 del 18/04/1964, Prot. n. 1818/57): la regolarità dell’immobile non risulta compromessa, ma la verifica sulla

conformità viene quindi svolta confrontando lo Stato di Fatto con gli elaborati grafici catastali, risalenti al 1966.

Da quanto concessionato e quanto rilevato si riscontrano quindi le seguenti difformità: le pareti divisorie tra ingresso/soggiorno e cucina/soggiorno sono state rimosse senza titolo.

Si tratta di difformità minori, per la cui regolarizzazione sarà necessario presentare apposita domanda di autorizzazione a sanatoria e successivo atto di aggiornamento catastale, con oneri e spese interamente a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Conformità impianti

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'eventuale 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.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Attualmente gli immobili risultano occupati dalla proprietà e sono da considerarsi liberi al decreto di trasferimento.

DESCRIZIONE DEL BENE

I beni sono siti in Rastignano, frazione del Comune di Pianoro (BO), in centro paese. L'unità si trova al piano quarto del fabbricato di cui costituisce porzione ed è così articolata: ingresso su disimpegno centrale dal quale si accede alle due camere da letto, al bagno dotato di aroilluminazione naturale, oltre al soggiorno con angolo cucina e annesso balcone.

Il grado delle finiture dell'immobile è da considerarsi mediocre e se ne elencano qui di seguito le principali caratteristiche:

- pareti e soffitti tinteggiati di colore chiaro;
- pavimentazione interna del tipo palladiana, con colori e motivi diversi e battiscopa in legno;
- pavimentazione e rivestimenti del bagno in piastrelle ceramiche di dimensione indicativa 30x30 cm e 20x20 cm, di colore chiaro;
- la dotazione del bagno risulta completa di water, bidet, lavabo, doccia, oltre alla lavatrice ed un lavatoio aggiuntivo;
- sanitari bianchi a terra, con rubinetteria monocomando;
- porte interne in legno con maniglia ottonata;
- infissi in legno con vetrocamera e avvolgibili esterni a movimentazione manuale;
- impianto di riscaldamento e produzione di ACS del tipo centralizzato, con elementi riscaldanti del tipo ventiltermoconvettori;
- l'appartamento è provvisto di impianto di climatizzazione, con macchina esterna installata nel balcone ed unico terminale interno posizionato nel disimpegno centrale;
- impianto elettrico sottotraccia dotato di pannello elettrico di controllo con differenziale magnetotermico e impianto citofonico, apparecchiature marca Vimar modello Plana.

Il livello di manutenzione e conservazione dell'immobile sono da considerarsi buoni.

CONSISTENZE COMMERCIALI

Premessa: il principio adottato per il calcolo della consistenza degli immobili

fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 “Regolamento per la

revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo ai sensi della Legge

662/96” ed il relativo allegato C “Norme tecniche per la determinazione

della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”,

che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura

della consistenza degli immobili urbani, così come di seguito:

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie da A/1 a A/9 e C/6,

la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei Vani Principali e dei Vani Accessori a servizio

diretto di quello principale quali Bagni, Ripostigli, Ingressi, Corridoi e

simili;

b) della superficie dei Vani Accessori a servizio indiretto dei vani

principali quali soffitte, cantine, e simili, computata nella misura del

50% qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del

25% qualora non comunicanti;

c) della superficie di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva

nella singola unità immobiliari, computata nella misura del 30% fino a

25,00 mq e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze

siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15%

fino a 25,00 mq e del 5% per la quota eccedente qualora non

comunicanti;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che

costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare,

computata nella misura del 10% fino alla superficie definita nella lettera

a) e del 2% per l'eccedenza.

Le superfici dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria C/6 è computata nella misura del 50%.

2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria C/2, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei locali aventi funzione principale e nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quello principali;

b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura del 50% se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); del 25% se non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, computata nella misura del 10%;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10%.

La superficie commerciale, al lordo delle murature, dei beni in argomento, viene calcolata in base alle percentuali associate per il calcolo della superficie omogeneizzata, ovvero, a titolo di esempio:

Abitazione - *coeff. 100%*

Abitazione (vani di servizio direttamente collegati) - *coeff. 50%*

Abitazione (vani di servizio non direttamente collegati) - *coeff. 25%*

Terrazze e Balconi - *coeff. 30%*

Autorimesse e posti auto - *A Corpo*

Tutto ciò premesso, si procede ad una descrizione INDICATIVA delle superfici commerciali individuate:

- Appartamento: 82,00 mq

CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

L'aspetto economico di un immobile è il valore che lo stesso assume in relazione al punto di vista sotto il quale economicamente lo si considera.

Comunemente un immobile, a seconda dell'aspetto economico considerato, può essere differentemente stimato e pertanto, allo stesso, potrebbero essere attribuiti più valori di stima anche di diversa entità, sebbene nelle condizioni teoriche di mercato in regime di libera concorrenza e di equilibrio economico essi tenderebbero a coincidere.

Quindi dall'aspetto economico di un immobile scaturisce il criterio di stima da adottare, ovvero l'analisi approfondita da seguire per pervenire al giudizio di valore. Nel caso specifico di un immobile urbano i diversi aspetti economici che lo stesso può assumere, e quindi i relativi criteri di stima, possono essere così genericamente sintetizzati:

- il più probabile Valore di Mercato;
- il più probabile Valore di Capitalizzazione;
- il più probabile Valore di Produzione;
- il più probabile Valore di Trasformazione;
- il più probabile Valore Complementare;
- il più probabile Valore di Surrogazione.

Valore di Mercato (metodo diretto di comparazione)

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 superficiale dei beni. Il

procedimento prevede quindi la comparazione degli immobili da stimare con

altri simili esistenti nella zona e dei quali siano noti i prezzi di mercato.

Condizione indispensabile per poter adottare questo procedimento è la

sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica

comparativa:

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da

stimare, laddove l'analogia è accertata attraverso l'esame delle

caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili;

- che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti,

ovvero riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il

volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili

erano gli stessi di quelli attuali;

- che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati

nella stessa zona;

- che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non

viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di

compravendita e non influenzate da particolari condizioni;

- che i parametri tecnici di computazione (superficie o volume) siano

uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la

comparazione.

Valore di Capitalizzazione (metodo indiretto, o analitico)

La stima analitica può trovare pratica e razionale applicazione allorquando è

possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo di

affitto dell'immobile urbano. Risulta quindi indispensabile: conoscere e/o

determinare il canone annuo netto da capitalizzare; scegliere il saggio di

capitalizzazione; capitalizzare il canone annuo netto; effettuare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

E' possibile stimare, per via analitica, anche un immobile non condotto in affitto, purchè sia determinabile per comparazione il suo presunto canone.

Valore di Produzione

La determinazione del valore di produzione può adottarsi per qualsiasi tipo di fabbricato, qualunque sia la sua destinazione. Fondamentalmente l'applicazione di questo criterio ricorre per quegli immobili urbani che non hanno un mercato proprio, in considerazione della loro specifica destinazione (scuole, ospedali, chiese ed edifici pubblici in genere) e quando non si ritiene opportuno adottare il criterio del valore di trasformazione, ovvero per i fabbricati distrutti parzialmente o totalmente a seguito di un sinistro e per i quali è richiesta la determinazione del danno subito.

Valore di Trasformazione

Si adotta questo criterio quando il fabbricato è suscettibile di trasformazione e la suscettività è evidente ed apprezzata dal mercato. Il valore di trasformazione non è altro che la differenza tra il probabile valore di mercato del fabbricato trasformato ed il costo della trasformazione.

Valore Complementare

Questo criterio è perseguibile nel caso della valutazione di una parte di immobile urbano o di un immobile urbano appartenente ad un complesso di beni, con i quali, però, sussistono evidenti ed apprezzati rapporti di complementarità. Si ottiene per differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile o del complesso di beni e quello che avrebbe la parte residua, considerata stralciata e separatamente vendibile.

Valore di Surrogazione

Il valore di surrogazione è quello che viene attribuito all'immobile urbano che si stima pari al prezzo di mercato di un altro immobile che può surrogare/sostituire quello da valutare, ritenuto di pari utilità. Da tale criterio discende anche il procedimento estimativo detto "a costo deprezzato", ovvero il valore del costo di riproduzione diminuito del costo necessario per rendere tale immobile analogo a quello di cui si ipotizza la ricostruzione.

* * *

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del **metodo diretto per comparazione, o di confronto di mercato.**

In considerazione dell'attuale situazione del mercato sono stati esaminati immobili simili proposti in vendita, applicando poi le percentuali medie di sconto proposte all'interno delle trattative; a conforto esaminate fonti dirette ed indirette, così distinte:

- fonti dirette, ovvero sorgenti di dati utilizzabili ai fini delle valutazioni immobiliari che prendono in considerazione solo prezzi reali di mercato utilizzati in maniera immediata senza alcuna elaborazione;
- fonti indirette, ovvero sorgenti di dati utilizzabili ai fini delle valutazioni immobiliari che prendono in considerazione prezzi reali di trattativa, ovvero dati di offerta e non derivanti dalla compravendita.

Le fonti dirette ed indirette si differenziano in mercantili e strumentali.

Le fonti dirette si definiscono mercantili quando raccolgono, classificano e distribuiscono i dati senza rielaborarli e riferendoli ad un preciso segmento di mercato: sono fonti dirette mercantili il venditore/acquirente, gli atti di

compravendita, le agenzie immobiliari, il registro immobiliare.

Le fonti dirette si definiscono strumentali quando i dati saranno soggetti ad operazioni di omogeneizzazione tra diversi segmenti di mercato: sono fonti dirette strumentali l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, il Consulente Immobiliare.

Le fonti indirette mercantili riportano dati relativi a reali prezzi offerta: sono fonti indirette mercantili i siti web come casa.it e immobiliare.it.

Le fonti indirette strumentali sono soggette al maggior numero di elaborazioni, in quanto si riferiscono a valori di offerta trasformati in prezzi di mercato, oppure a segmenti di mercato contigui a quello oggetto di valutazione ed a questo omogenizzati: sono fonti informative indirette strumentali la FIAIP e Tecnocasa.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata. La valutazione degli immobili è effettuata a corpo, anche se ci si riferisce alla superficie commerciale; variazioni nel calcolo delle superfici non modificano la valutazione del bene.

STIMA DEL BENE

Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato ad uso abitativo, con annessa cantina. Sito in Rastignano, frazione del Comune di Pianoro (BO), in Via Andrea Costa n. 56, per una superficie complessiva di circa 82,00 mq, catastalmente dedotti.

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 indicare il più probabile valore commerciale del

bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di

diritto in cui attualmente si trova, come di seguito riportato:

METODO DI CONFRONTO			
ABITAZIONE	Consistenza		Coefficiente
	82,00	mq	100,00%
PROBABILE VALORE MERCATO (V):			2.449,41 €
PROBABILE VALORE MERCATO (V):			200.851,35 €

PROBABILE VALORE DI MERCATO (arrotondato): € 201.000,00

(Euro due-cento-uno-mila/00)

Vista la diversa situazione debitoria dei due soggetti coinvolti nella procedura in epigrafe, si ritiene opportuno esplicitare lo scorporo dei valori corrispondenti ai distinti diritti reali di cui sono titolari i due proprietari, ovvero la nuda proprietà e il diritto di abitazione (assimilabile all'usufrutto vitalizio), come di seguito riassunto:

VALORE PIENA PROPRIETÀ' (arrotondato):	€ 201.000,00
Età dell'usufruttuario:	66
Coefficiente moltiplicatore:	20,00
% usufrutto:	50%
% nuda proprietà:	50%
Tasso di Interesse Legale (al 01/01/2024):	2,50%
VALORE USUFRUTTO VITALIZIO:	€ 100.500,00
VALORE NUDA PROPRIETÀ':	€ 100.500,00

Considerata la modalità di vendita tramite asta giudiziaria e la natura del lotto in oggetto, si propone un abbattimento del prezzo di circa il 10% del valore di mercato per un:

PREZZO DEL BENE A BASE D'ASTA: € 181.000,00

(Euro cento-ottanta-uno-mila/00)

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il

sottoscritto rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con osservanza

Bologna, 08/07/2024

IL CONSULENTE TECNICO

Allegati:

- Documentazione catastale
- Elaborati planimetrici
- Precedenti edilizi (copia)
- Raccolta fotografie
- Certificazione notarile (copia)

Per la pubblicità 1 CD-ROM con all'interno:

- Allegato A - anonimo (in formato word e pdf)
- Fotografie (in formato pdf)
- Perizia - anonima (in formato word e pdf)
- Elaborati planimetrici (in formato pdf)
- Allegato A in forma estesa (in formato word)