

# **TRIBUNALE di BOLOGNA**

\*\*\*

## **LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n.26/2023**

\*\*\*

### **PERIZIA di STIMA dell'IMMOBILE**

#### **LOTTO 3**

\*\*\*

### **DATI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale n.26/2023 Tribunale di Bologna, trascritta a Bologna in data 09 giugno 2023 all'art.20479 reg. part.

### **CONSISTENZA - UBICAZIONE - DESCRIZIONE IMMOBILE**

All'esame è un vetusto fabbricato indipendente in pessimo stato di conservazione ad uso laboratorio, sviluppato su due livelli ai piani terra e primo. L'immobile di fatto viene utilizzato semplicemente come magazzino.

Il tutto è ubicato in comune di Minerbio (Bo) in via Savena Superiore n.86/B.

L'immobile è posto in angolo con via Melo, ed è dotato di un accesso carrabile esclusivo sulla via Savena Superiore.

I confini sulle pubbliche vie sui lati ovest e nord (Savena Superiore e Melo) non sono materializzati, ossia sono privi di recinzione.

La struttura dell'edificio è classica in muratura laterizia autoportante con le pareti centrali interne spessore cm.15 e perimetrali cm.30. I solai e la copertura sono misti in laterizio e legno, con tetto a due acque, sporto in travetti di legno lasciati a vista, manto in tegole e lattoneria in lamiera.

Esternamente il fabbricato è intonacato (intonaco assai vetusto) senza tinta.

Le superfici lorde di seguito riportate sono frutto di un rilievo redatto dallo scrivente con l'ausilio di apparecchiatura al laser con strumento marca *Leica*.

Le superfici lorde sono circa le seguenti :

- Laboratorio piano terra ----- mq. 83
- Ripostiglio piano primo ----- mq. 80

- Area cortiliva esclusiva mappali 2 sub 1 e mappale 54

(non rilevata all'incirca) ----- mq. 1.650

L'unità immobiliare è priva di servizio igienico, ed è composta al piano terra da quattro vani, mentre al piano primo da un unico vano open space raggiungibile da una scala interna assai angusta e non a norma..

L'altezza utile interna al piano terra è prevalentemente di circa mt. 2,95, mentre l'altezza media al piano primo è di circa mt. 2,75/2,85.

In generale le finiture sono vetuste.

L'immobile è privo di riscaldamento.

Lo stato di manutenzione e conservazione generale è da considerarsi completamente da ristrutturare. Si precisa che alcuni travi portanti di legno della copertura sono puntellati da apposti "cristi" in ferro; si precisa altresì la presenza di alcune crepe strutturali nella facciata.

Si precisa che l'impianto dell'acqua è comune con il fabbricato bifamiliare a fianco (mappale 49 sub 6-7 Lotti 1-2 della procedura), ossia vi è un unico contatore su via Melo. La stessa linea e lo stesso contatore è peraltro utilizzato da tutte e tre le unità immobiliari. Pertanto eventuali modifiche per rendere l'impianto autonomo saranno da concordare con le varie singole proprietà.

La documentazione fotografica allegata descrive meglio lo stato dei luoghi interno ed esterno.

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**Intera proprietà** di fabbricato cielo-terra adibito a laboratorio su due livelli terra e primo con circostante corte pertinenziale in comune di Minerbio, via Savena Superiore n. 86/B, il tutto censito nel Catasto Fabbricati di detto comune come segue :

- Foglio **52** mappale **2** sub **1** (laboratorio con corte) via Savena Superiore n. 86/B, p.T-1, Cat. C/3, Cl. 3, Consistenza mq. 100, Superficie Catastale Totale mq. 155, R.C. euro 661,07.

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.

Si precisa che l'elaborato planimetrico prot. BO0125993 del 03.11.2023, indica quale corte esclusiva l'area sub 1 che ha una superficie di circa mq. 460 (superficie catastale ente urbano) a cui dedurre – (83 sagoma fabbricato + 83 corte sub 2 di altro lotto) = mq. 460 -166 = **mq. 294** (superficie

approssimata); da una verifica di massima grafica tale superficie (mq. 294) in realtà sembrerebbe essere minore per circa mq. 50.

### **Catasto terreni**

A fianco della corte e del fabbricato sub 1 la proprietà comprende un appezzamento di terreno distinto al foglio 52 con il mappale 54 di mq. 1.417, R.D. euro 19,83, R.A. euro 9,51.

Si precisa che la recinzione in confine tra i sub 1 e sub 2 del mappale 2, è posta ad una distanza inferiore a mt. 5,00. Tuttavia già i fabbricati mappale 2 sub 1 e mappale 49 sub 7 hanno una distanza tra loro inferiore a mt.5,00.

### **CONFINI**

Area sub 2 del mappale 2 foglio 52, strada comunale via Melo e via Savena Superiore, beni catasto fabbricati mappale 1 e catasto terreni mappale 55 del foglio 52.

### **PROVENIENZA DEI BENI**

Per il diritto di nuda proprietà (spettando l'usufrutto generale vitalizio a favore della signora ....., nata a Budrio il 25 aprile 1911) per successione testamentaria in morte del proprio padre signor ....., nato a Budrio il 10 ottobre 1909, deceduto a Bentivoglio in data 16 maggio 1984, denuncia di successione registrata all'Ufficio Successioni ed Atti Giudiziari al N. 28 Vol. 4087, trascritta a Bologna il 22 agosto 1985 all'art. 12156. Il testamento olografo del signor ..... è stato pubblicato con verbale a ministero del Notaio ..... in data 18 settembre 1984 Repertorio n. 512, registrato a Bologna - Atti Pubblici il 5 ottobre 1984 al n. 18756 (accettazione di eredità ed acquiescenza a testamento con atto a ministero del Notaio ..... in data 8 novembre 1984 Repertorio n. 608, registrato a Bologna - Atti Pubblici il 27 novembre 1984 al n. 21614, trascritto a Bologna il 22 ottobre 1986 all'art. 19660).

Con atto a ministero del Notaio ..... in data 20 ottobre 2002 Repertorio n. 83765/17147, debitamente registrato, trascritto a Bologna il 13 novembre 2002 all'art. 36345, la signora ..... ha dichiarato di rinunciare puramente e semplicemente, in via irrevocabile, all'usufrutto generale vitalizio a lei spettante unicamente sulle unità immobiliari distinte al F. 52 con il mappale 2 e con il mappale 54.

Si precisa inoltre che con atto a ministero del notaio dott. ....in data 7 ottobre 2010 Repertorio n. 93350, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Bologna 3 il 19 ottobre 2010 al

n. 14400, i coniugi signori ..... hanno convenuto di modificare il loro regime patrimoniale adottando il regime della separazione dei beni.

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI – SERVITU’**

#### **ISCRIZIONI :**

- ipoteca legale iscritta a Bologna l'1 agosto 2003 all'art.9724 reg. part;
- ipoteca legale iscritta a Bologna il 19 settembre 2005 all'art. 14467 reg. part;
- ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta a Bologna il 6 aprile 2016 all'art. 2472;
- ipoteca giudiziale iscritta a Bologna l'1 marzo 2018 all'art.1441 reg. part.

#### **TRASCRIZIONI :**

- Sentenza di dichiarazione di apertura della liquidazione giudiziale di cui sopra.

Dati desunti dalla relazione notarile ventennale agli atti aggiornata al 21.06.2023.

### **REGIME FISCALE**

La vendita del bene sarà soggetta a imposta di registro.

### **INDAGINE AMMINISTRATIVA – URBANISTICA**

L'immobile, edificato anteriormente al 01.09.1967, è stato interessato (salvo errori ed omissioni da parte dell'archivio del comune di Minerbio) solamente dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n.210 rilasciata in data 28.10.1991 (domanda del 29.09.1986 di condono edilizio legge n.47/85), con contestuale rilascio di agibilità.

L'immobile presenta le seguenti difformità :

- varie modifiche interne ed esterna (prospettiche finestre - porte ecc.);
- varie imprecisioni delle quote/misure riportate nell'elaborato grafico allegato al condono edilizio.

Com'è ormai noto e consolidato tra i tecnici del settore, purtroppo all'epoca del primo condono edilizio della storia (Legge n.47/1985) venivano spesso depositati elaborati non particolarmente dettagliati, che riportavano solo gli elementi fondamentali per la regolarizzazione degli immobili senza particolari definizioni grafiche, o con quote e misure spesso errate. Tuttavia la sagoma esterna (che è il fattore più importante), è rispondente.

L'immobile in esame non è comunque 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, così come sapere se è possibile effettuare o meno il cambio di destinazione d'uso, 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 Minerbio.

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

L'immobile è nella disponibilità della proprietà, ed è occupato da vari beni mobili (attrezzature ecc. ecc.).

Si precisa inoltre che nel retro del fabbricato la corte è recintata in quanto è presente un pollaio in esercizio.

La liberazione sarà da concordare con la curatela. Tuttavia si precisa che i beni mobili senza valore che dovessero permanere all'interno dell'immobile, saranno da liberare e smaltire a cura e spese dell'aggiudicatario.

### **CONFORMITA' IMPIANTI**

Non è stato possibile reperire le certificazioni degli impianti in quanto non sono a norma.

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.

### **ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)**

L'APE non è rilasciabile come da dichiarazione del certificatore allegata.

### **STIMA DEL BENE**

Stima di mercato

Mq. 163 circa (sup. commerciale) x Euro 450,00 = Euro 73.350,00

Terreno mappale 2 sub 1 – mappale 54 a forfait Euro 6.650,00

---

Euro 80.000,00

Valore potenziale di mercato definitivo  
dell'intera proprietà stimato a corpo e non a misura  
COINCIDENTE CON LA BASE D'ASTA  
**€uro 80.000,00**

Bologna, li 09 novembre 2023