

	<b>TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA</b>	
	<b>GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA ANTONELLA RIMONDINI</b>	
	<b>CURATORE DOTT. ANTONIO GAIANI</b>	
	* * *	<b>N. 10/24</b>
	<b>LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE “TIPOGRAFIA LAME --”</b>	R.G.
	* * *	<b>LOTTO n. 2</b>
	<b>CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI</b>	
	<b>LOTTO n. 2</b>	
	<b>Usufrutto</b> su appartamento posto al piano quarto, composto da: ingresso,	
	soggiorno, cucina, due camere, bagno, disimpegni, terrazzo. Cantina al piano	
	interrato.	
	Sito nel Comune di Bologna, via Spina n. 35, per una superficie complessiva	
	di circa: appartamento mq. 101,00, terrazzo mq. 5,00, cantina mq. 5,00.	
	Classe energetica F.	
	<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	
	I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:	
	<u>A. E.</u> Ufficio Prov.le di Bologna – Territorio - <u>C.F.</u> del Comune di Bologna:	
	<u>Foglio 215</u>	
	○ Map. 1293 sub. 7, ZC 2, Cat. A/3, Cl. 3, vai 5,5, sup. cat. mq. 101	
	(escluse aree scoperte mq. 100), RC € 852,15, via Spina n. 35, PS1-4.	
	<b>ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU’</b>	
	<u>Parti comuni</u> : sono comprese le comproprietà pro quota delle parti comuni	
	del fabbricato.	
	<u>Servitù</u> : attive e passive se e come esistano e abbiano ragione legale di	
	esistere.	

**PERTINENZA**

**Diritto di usufrutto.**

**PROVENIENZA DEL BENE**

Compravendita.

**REGIME FISCALE**

La Società in liquidazione giudiziale **NON E'** qualificabile come impresa costruttrice (n.b.: immobile intestato a persona fisica).

L'immobile **E'** un fabbricato abitativo.

Sono passati più di 5 anni dall'ultimazione dei lavori.

L'immobile fa parte di un fabbricato che **HA** i requisiti della Legge "Tupini".

La vendita del bene sarà soggetta a I.V.A. o a imposta di registro secondo il regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene.

**INDAGINE AMMINISTRATIVA**

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

- o Nulla osta di costruzione del 07/03/1967, domanda del 10/12/1966 PG 72763/1966 corrispondente al n. 17499 (nuova costruzione);
- o Abitabilità del 20/07/1970, domanda n. 71646 del 16/12/1967;
- o Nulla osta del 30/07/1968, domanda del 26/04/1968 PG 25852/1968 corrispondente al n. 6509 (modifiche interne al sottoportico del fabbricato).

Da quanto depositato e quanto rilevato si riscontrano alcune lievi difformità interne relative all'eliminazione di spallette murarie, traslazione di murature non portanti e ampliamento dell'apertura tra ingresso e soggiorno.

I costi per la regolarizzazione del bene sono stimati in € 5.000,00 circa.

**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 10/02/2016, codice identificativo ---011762-2016, dall'Ing. --, numero di accreditamento --, valevole sino al 10/02/2026. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica F.

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Immobile occupato dall'usufruttuaria.

**DESCRIZIONE DEL BENE**

Il bene in oggetto sorge nella prima periferia di Bologna, a est del centro storico da cui dista circa 3,5 km.

Quartiere Fossolo, adiacente a Viale Lenin. Immobile edificato negli anni '60 del secolo scorso, si sviluppa per otto piani fuori terra oltre a piano interrato per autorimesse e cantine. Dispone di cortile comune con parcheggi non assegnati. Edificio condominiale tipo a "stecca", con più numeri civici.

Presenta rivestimenti in parte pietra a vista e in parte intonaci color grigio, copertura piana e plinti in c.a. al piano terra.

L'unità immobiliare in oggetto è composta da: ingresso, soggiorno cucina, due camere, bagno, disimpegno, terrazzo. Cantina al piano interrato.

Il grado delle finiture e lo stato manutentivo sono discreti:

- Pareti interne: intonacate, parte tinteggiate e in parte con carta da parati, rivestimento in ceramica nel bagno e nella cucina;
- Pavimenti: in ceramica, in marmo, parquet in una camera;
- Porte: in legno con imbotti, portoncino di accesso blindato e cancello esterno in metallo;
- Finestre e portefinestre: in pvc con vetrocamera, avvolgibili in plastica;
- Bagno: presenti box doccia e sanitari, 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 a gas metano, distribuito mediante radiatori in ghisa; non reperite dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/08 o precedenti;
- Impianto di raffrescamento presente;
- Cantina: porta in metallo, pavimento in cemento liscio.

Come detto, sono presenti alcune difformità interne eseguite senza titolo edilizio.

#### **CONSISTENZE COMMERCIALI**

La superficie misurata dei beni in oggetto, al lordo delle murature, è la seguente:

appartamento	ca. mq.	101,00	indice mercantile applicato 1,00
terrazzo	ca. mq.	5,00	indice mercantile applicato 0,33
cantina	ca. mq.	5,00	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: sup. commerciale totale mq. 104,00 circa.

### **STIMA DEL BENE**

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi dell'**usufrutto** su appartamento posto al piano quarto, composto da: ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, disimpegni, terrazzo. Cantina al piano interrato.

Sito nel Comune di Bologna, via Spina n. 35.

La valutazione viene effettuata attraverso il metodo della comparazione diretta.

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:

104 mq. (sup. commerciale) x 2.2000 €/mq. = € 228.800,00

**VALORE DI MERCATO ARROTONDATO DEDOTTO DEI COSTI  
DI REGOLARIZZAZIONE DEL BENE (stimati in € 5.000,00)**

€ 223.000,00

Il valore così ottenuto si riferisce alla piena proprietà libera da vincoli o diritti reali; nel caso esaminato la parte disponibile è, come detto, rappresentata dall'usufrutto. Tale diritto crea un vincolo di indisponibilità

legato alla vita del possessore; applicando il Decreto del Ministro

dell'Economia e Finanze del 29/12/2023 in vigore per l'anno 2024

(pubblicato G.U. n. 288 del 29/12/2023), nel quale era stato disposto il

saggio di interesse legale del 2,5%, le percentuali risultano le seguenti (in

virtù dell'età dell'usufruttuario, compresa tra 76 e 78 anni): usufrutto 30%,

nuda proprietà 70%, pertanto:

€ 223.000,00 x 30% = € 66.900,00

Pertanto:

**VALORE DELL'USUFRUTTO:** € 67.000,00

percentuale di abbattimento circa 20%

**PREZZO DA PROPORSI A BASE D'ASTA** € 53.000,00