

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELEGATO dott.ssa ALESSANDRA MIRABELLI

*** * ***

N. 34/25 R.G.

PROCEDIMENTO DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Lotto Unico

*** * ***

La scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'ufficio tecnico del Comune di Monte San Pietro (BO), l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati), espone quanto segue:

PREMESSA

I beni oggetto d'esecuzione immobiliare sono stati presi in considerazione, specificando:

- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE
ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- PARTI COMUNI, SERVITU', DIRITTI E CONVENZIONI
- VINCOLI ED ONERI
- CONFINI
- PROPRIETA'
- PROVENIENZA 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.

* * *

DATI DI SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Atto di sentenza di apertura di liquidazione giudiziale del Tribunale di Bologna n. 45/2025 del 14/03/2025 trascritta in data 07/05/2025 all'art. 15915 per la proprietà per 1/1 dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Monte San Pietro (BO):

- Foglio 23 Mappale 149 Sub 34, Natura C2 (magazzini e locali di deposito), Consistenza 97 mq, Piano T, Indirizzo Via Lavino n. 145.

* * *

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Unità ad uso catastale magazzino, ma legittimamente a negozio in edificio condominiale, di superficie commerciale di ca. 97 mq, legittimamente costituita al p. terra da vano principale, due anti e due servizi igienici, con due vetrine entrambe dotate di porta, di cui una sottostante a portico di altra proprietà.

Bene sito in Comune di Monte San Pietro (BO), località Calderino, Via Lavino n. 137.

Classe energetica "D" = $EP_{gl, nren}$ 352,63 kWh/m²/anno.

La regolarizzazione catastale ed urbanistica dell'immobile sarà a cura e

spese dell'aggiudicatario dello stesso.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima attualmente è così identificato Catasto Fabbricati del Comune di Monte San Pietro (BO):

- o o Foglio 23 Particella 148 Sub 34 - Cat. C/2 - Cl. 2 - Cons. 97 mq, Dati di Superficie: Totale 111 mq, Rendita: Euro 355,68, Indirizzo: Via Lavino n. 145 piano T.

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. T154347/2026 del 12/02/2026) **non sono conformi** quanto alla categoria che, come da titolo legittimo edilizio e dotazioni impiantistiche, risulta essere un negozio riconducibile alla categoria C/1 ed all'indirizzo che risulta correttamente Via Lavino n. 137; **la planimetria** (planimetria prot. n. T158450 del 2/02/2026) **non è conforme** quanto alla destinazione.

PARTI COMUNI, SERVITU', DIRITTI E CONVENZIONI

È espressamente escluso dalla presente vendita ogni diritto di comproprietà sul porticato antistante il magazzino qui compravenduto. Tale porticato (distinto al Sub.33, già Sub 6) è stato ceduto in proprietà esclusiva all'acquirente del negozio adiacente (distinto al Sub 35, già Sub 8).

È invece compresa nella presente vendita la comproprietà, pro quota, delle altre parti comuni, quali dettagliatamente indicate nell'atto Rep. n. 81138 del 17/06/1998, al quale rogito, con tutti i patti e le condizioni in esso contenuti e richiamati, si dichiara di fare espresso riferimento come se fossero in questo atto integralmente riportati e trascritti.

Il bene è trasferito nello stato di fatto nel quale esso attualmente si trova, con ogni aderenza, sovrastanza e pertinenza, infissi e seminfissi, usi e comunioni, azioni, ragioni e diritti spettanti, servitù attive e passive se e come esistano ed

in quanto abbiano ragione legale di esistere.

VINCOLI E ONERI

Non si sono evidenziati vincoli oltre a quelli urbanistici.

CONFINI

Parti comuni da più lati comune, beni di terzi, salvi più precisi confini e dati catastali.

PROPRIETÀ

La società in liquidazione è proprietaria per intero.

PROVENIENZA DEI BENI

Atto di compravendita in data 28/11/2007 rep. n. 107764/28776.

Regolarmente registrato e trascritto.

Atto di trasformazione sociale in data 27/01/2021 rep. n. 6881/4197.

Regolarmente registrato e trascritto.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione ipocatastale allegata agli atti datata 29/07/2025, l'immobile risulta oggetto delle seguenti formalità:

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- *Iscrizioni:*
- Nessuna.

Risulta inoltre:

- *Trascrizioni:*
- Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale con atto trascritto a Bologna in data 12/02/2026 all'art. 15915.

Vincoli ed oneri giuridici che rimarranno a carico dell'aggiudicatario:

- *Trascrizioni:*
- 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 l'unità oggetto di trasferimento, facente parte di un edificio **la cui costruzione è anteriore al 01.09.1967**, agli atti del Comune di Monte San Pietro (BO) sono stati reperiti i seguenti precedenti edilizi:

- Concessione Edilizia P.G. 772/92 prot. n. 23/92 rilasciata il 09/06/1992 (costruzione fabbricato ad uso civile abitazione e negozi)
- Concessione Edilizia in Variante P.G. 6159 prot. n. 275/93 rilasciata il 25/09/1993
- Certificato di Usabilità P.G. 66192 PUT n. 6865/84 presentata il 26/01/1994 e rilasciata il 17/03/1994.

Il confronto fra lo stato legittimo e lo stato di fatto ha evidenziato difformità edilizie, quanto all'ingombro complessivo nonché alla distribuzione del blocco servizi, alla posizione della porta di collegamento con l'unità commerciale adiacente ed alla realizzazione di una porta in corrispondenza della finestra verso il sottoscala.

La regolarizzazione dell'immobile sarà a cura e spese dell'aggiudicatario dello stesso.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità ad uso magazzino è dotata di attestato di certificazione energetica APE rilasciato il 05/04/2026 e valido fino al 05/04/2036.

Nel predetto certificato si attesta che l'immobile è posto in classe energetica "D" = $EP_{gl, nren}$ 352,63 kWh/m²/anno.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'attualità i beni sono vuoti nella disponibilità della Curatela.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di negozio in edificio condominiale, sito a Monte San Pietro (BO), località Calderino, Via Lavino n. 137, ad angolo con tratto di strada di prosecuzione della numerazione, in forte pendenza.

Il fabbricato è isolato sull'area di pertinenza ed costruito fronte strada con antistante marciapiede, con l'accesso all'unità in oggetto sotto portico.

L'edificio è di 5 piani fuori terra oltre a p. interrato, al p. terra con portico fronte strada e vetrine delle unità commerciali; ha struttura portante a telaio in c.a. e le pareti esterne sono in mattoni faccia vista,, prive di decori.

La copertura è a quattro falde con manto in laterizio e pannelli dell'impianto fotovoltaico.

Il magazzino è costituito al p. terra da vano principale, rip., due anti e due servizi igienici ed è dotato di due vetrine, di cui quella d'ingresso sotto al portico di altra proprietà.

E' presente porta di collegamento con l'unità adiacente.

Il grado delle finiture è discreto.

- Pareti e soffitti ad intonaco civile tinteggiato
- Pavimenti in ceramica
- Rivestimenti in ceramica
- Controsoffitti a lamelle in pvc con inseriti i corpi illuminanti
- Due vetrine entrambe con porta d'ingresso in metallo con vetri camera dotate di serrande piene in ferro
- Porte del blocco servizi impiallacciate, quella verso il sottoscala, affiancata da finestra, entrambe di tipo metalico con specchiare

vetrate, quella con l'unità adiacente in ferro tagliafuoco

- Anti con lavabo, servizio igienico con wc, tutti non funzionanti
- Impianto elettrico sottotraccia
- Impianto di riscaldamento con caldaia nel vano principale e radiatori in ghisa.

Lo stato di conservazione e di manutenzione è mediocre, con i servizi igienici, che risultano non funzionanti e la parete verso il sottoscala in cui l'intonaco risulta ammalorato a causa dell'umidità di risalita oltre ad evidente crepa ad andamento verticale.

CONFORMITA' 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 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.

La superficie così come sopra determinata viene arrotondata al metro quadro,

precisando che la vendita del bene è effettuata a corpo e non a misura, per la consistenza si ha:

Destinazione	Sup. mq	Coefficiente	Sup. mq comm.
Negozio	97,00	1,00	97,00

STIMA DEI BENI

Come già illustrato nel capitolo descrizione dei beni, trattasi di unità ad uso negozio sita in Comune di Monte San Pietro (BO), località Calderino, Via Lavino n. 137.

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 primo semestre del 2025 – Comune di Monte San Pietro (BO) – Zona: Centrale/CALDERINO - PONTERIVABELLA:
 - Negozi normale: min €/m² 1.200,00 max €/m² 1.700,00
- *Osservatorio Immobiliare FIAIP 2024* - Comune di Monte San Pietro (BO) – Frazione/CALDERINO:
 - Negozi di elevato interesse commerciale: min €/m² 1.700,00 max €/m² 1.900,00.

Al fine di determinare il valore unitario da applicare per individuare il valore del bene in oggetto occorre anche tener conto che i valori unitari espressi dalla banca dati FIAP sono relativi al 2024 e che, da indagini effettuate presso gli operatori di settore, i reali valori di compravendita, risentendo del perdurare della crisi del mercato immobiliare per i beni a destinazione commerciale, risultano comunque inferiori a quelli espressi dagli Osservatori. Presso l'Agenzia delle Entrate non risultano compravendite di beni a destinazione commerciale negli ultimi anni.

Quindi, considerate le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche,

l'effettivo stato che presenta discrete condizioni d'uso e di manutenzione dell'immobile, con alcune criticità, che si trova in zona centrale, molto ben servito e raggiungibile, tenendo conto anche delle attuali condizioni del mercato immobiliare, si ritiene di poter indicare il più probabile valore unitario commerciale per il monolocale pari ad €/mq 1.000,00.

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 DEL BENE PER INTERO

Negozi 97 mq x 1.000,00 €/mq = € 97.000,00

Trattandosi di determinare il valore di immobile che sarà oggetto di **vendita nell'ambito di una procedura forzata** e quindi considerati

- a) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;
 - b) che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più ampi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;
 - c) che, solitamente, in caso di alienazione volontaria, la modalità del trasferimento è meno rigida ed il venditore può fornire all'acquirente documentazione (ad esempio quelle di conformità degli impianti) che in un trasferimento forzoso non sempre è reperibile;
- si provvede ad una riduzione percentuale di circa il 10 %.

VALORE A BASE D'ASTA del bene per intero € 87.000,00

(Euro ottantasettemila/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 10 Aprile 2026

ELENCO ALLEGATI

1. Elaborato grafico (planimetria catastale e piante legittime)
2. Documentazione fotografica