

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

* * *

N. 113/2024

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

L.G.

contro

* * *

Il Curatore della liquidazione giudiziale della procedura in epigrafe,
dott.ssa Francesca Minelli, nominava il dott. geom. Giorgio Sanna iscritto al
Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Bologna al n.
2674, con studio in Bologna Via G. Marconi n. 43, perito estimatore al quale
conferiva l'incarico di redigere la stima del valore di mercato relativamente
all'unità immobiliare ad uso autorimessa sita in Comune di Bologna alla Via
Cracovia n. 1, avendo provveduto preventivamente al sopralluogo
conoscitivo in data **01/04/2025**.

Si procederà alla redazione della stima del bene immobiliare in esame
per determinare il valore commerciale dello stesso allo stato attuale, secondo
la migliore scienza ed esperienza nel settore immobiliare di riferimento, per
tipologia, classe, ubicazione e stato di fatto, ovvero: *“l'ammontare stimato
per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data
della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non
condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività
di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con prudenza e
senza alcuna costrizione”* cit. Valutazione Immobiliare Standard.

Tutte le misure che si andranno ad indicare sono state calcolate sulla
base di rilievi dimensionali confermativi quindi potrebbero risultare

approssimate.

In ogni caso, la valutazione immobiliare di ogni singolo cespite è espressa a corpo e non a misura, variazioni della consistenza (in + o in -) non determineranno quindi variazioni della stima.

* * *

Lo 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 Bologna, l'Agenzia delle Entrate (Catasto Fabbricati e/o Terreni) di Bologna, espone quanto segue.

* * *

PREMESSA

I beni oggetto di valutazione immobiliare verranno presi in considerazione, specificando:

- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITÙ
- VINCOLI E ONERI
- CONDOMINIO
- CONFINI
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F.)
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA

○ CERTIFICAZIONE ENERGETICA

○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

○ DESCRIZIONE DEL BENE

○ CONFORMITÀ IMPIANTI

○ CONSISTENZA SUPERFICIALE

○ STIMA DEI BENI

Trattandosi di bene oggetto di procedura giudiziale, 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 che oscilla tra il 15% ed il 30% del valore commerciale stesso, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di stima.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO

Porzione di edificio condominiale posto in Comune di Bologna Via Cracovia n. 1, costituita da una autorimessa posta al piano secondo interrato. Consistenza di complessivi mq 24,00 ca.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La proprietà in parola è intestata a:

1. ----- – Proprietà per 1/1

Distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna

○ **Foglio 281**

○ **map. 983 sub 37 – ZC 2 - P. S2 - cat. C/6 - cl. 4 – cons. 25**

mq - rendita euro 142,03 – **Autorimessa**

Si rilevano modeste difformità nella planimetria, aggiornamento catastale eventualmente a carico dell'aggiudicatario.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITÙ

Parti comuni: è compresa la comproprietà di tutto quanto è di uso e servizio comune per legge e per destinazione.

Servitù attive e passive: se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere.

In particolare la società acquirente si è obbligata inoltre a far parte, per la quota di sua competenza, del "Consorzio Parco dei Cedri", costituito con atto autenticato nelle firme dal Notaio in Bologna avv. Alberto Grechi in data 14 marzo 1967 e 31 marzo 1967, subentrando alla società venditrice nei relativi diritti ed obblighi, convenendosi che tutti i condomini del fabbricato in oggetto saranno rappresentati, presso il suddetto consorzio, dall'Amministratore del Condominio o da altra persona designata dall'assemblea dei condomini.

La società acquirente ha dichiarato di essere a conoscenza delle servitù di passaggio costituite dal citato rogito Gallerani in data 2 luglio 1966 per la viabilità delle strade interne e dei sottopassaggi ed inoltre la stessa parte acquirente, per l'utilizzazione delle rampe e corsie di accesso, nonché dei marciapiedi, ha costituito a favore delle proprietà aderenti al consorzio, servitù di passo per pedoni e veicoli sulle strade previste dal piano di lottizzazione e successive varianti, sulle rampe e corsie sotterranee e strettamente necessarie all'accesso delle singole autorimesse, servitù di passaggio per pedoni sui marciapiedi al piano di campagna.

VINCOLI E ONERI

Non si rilevano vincoli.

CONDOMINIO

È costituito il condominio. Dall'esame di quanto fornito dall'Amministratore protempore, allo stato non sono previsti e/o deliberati interventi straordinari. Dalla documentazione fornita dallo stesso amministratore si rilevano allo stato spese per l'anno in corso e quello precedente, stimabili in € 46,44 (anno 23-24) + 155 (anno 24-25) totale € 201,44.

Quota millesimale generale dell'unità immobiliare in esame:
2,69/1000.

CONFINI

Parti comuni condominiali, salvo altri.

PROPRIETÀ

L'immobile sito a Bologna in Via Cracovia 1 appartiene a:

1. ----- – Proprietà per 1/1

PROVENIENZA DEL BENE

Con atto a rogito del Notaio dott. Vincenzo Maria Santoro in data 09/11/1987 rep. n. 28254/3495, trascritto a Bologna il 01/12/1987 all'art. 22030

Si rimanda per il dettaglio all'atto di provenienza allegato alla presente e alle richiamate condizioni in esso contenute.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vincoli ed oneri giuridici riportati in estratto dall'allegata relazione notarile a cui si rimanda per il dettaglio:

Formalità risultanti dai pubblici registri immobiliari di Bologna nel

ventennio:

- ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta a Bologna il 29 settembre 2017 all'art. 7757 per euro 332.786,56 a favore dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione, con sede in Roma - C.F. 13756881002 (con domicilio ipotecario eletto a Bologna, Via Svampa n. 11) ed a carico della società "-----";

- ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta a Bologna il 20 ottobre 2023 all'art. 8082 per euro 63.680,62 a favore del Comune di Bologna - con sede in Bologna (C.F. 01232710374) ed a carico della società "-----";

- ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta a Bologna il 22 gennaio 2024 all'art. 480 per euro 108.148,56 a favore del Comune di Bologna - con sede in Bologna (C.F. 01232710374) ed a carico della società "-----";

- sentenza di dichiarazione di apertura della liquidazione giudiziale trascritta a Bologna l'11 marzo 2025 all'art. 7870 a favore della Massa dei creditori della liquidazione giudiziale della società "-----" ed a carico, fra gli altri, della società "-----".

REGIME FISCALE

La vendita degli immobili è soggetta ad I.V.A. o all'Imposta di Registro, oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dalla documentazione fornita dal SUE del Comune di Bologna

risulta quanto segue.

L'edificio in esame, la cui costruzione originaria è iniziata prima del **1967**, è stato costruito in forza dei seguenti provvedimenti forniti in via telematica dallo stesso Comune:

- Nulla Osta in data 16/04/1965 n. 23074 di prot.
- Nulla Osta in data 14/02/1967 n. 8655 di prot.
- Nulla Osta in data 01/10/1968 n. 60912 di prot.
- Abitabilità Domanda presentata n. 19270 del 28/3/1970 – 30/01/2007

Dal confronto fra quanto assentito e quanto realizzato si sono riscontrate difformità edilizie.

La principale rilevata è il differente dimensionamento in pianta (in riduzione) e la chiusura di una finestra su cavedio.

Si ritiene che le difformità rilevate possano rientrare nelle tolleranze edilizie di cui alla normativa Regionale 23/2004 art. 19 bis comma 1 ter.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'uso ad autorimessa non prevede la redazione della certificazione energetica.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'attualità l'immobile risulta essere nella disponibilità della procedura.

DESCRIZIONE DEL BENE

La proprietà immobiliare *de quo* è porzione di uno stabile condominiale posto all'interno di una lottizzazione prettamente residenziale e superfici commerciali di servizio, al confine fra i comuni di Bologna e San Lazzaro di Savena.

	L'edificio si sviluppa su nove piani fuori terra e due interrati.	
	La struttura risulta essere in telaio di c.a. e tamponamenti in laterizio	
	faccia a vista. La copertura è piana.	
	L'autorimessa si trova al secondo piano interrato con accesso da	
	rampa e corsello condominiale dotato di cancello automatizzato.	
	Il portone è metallico con apertura ad ante.	
	Il grado delle finiture è normale:	
	○ pareti intonaco tinteggiato	
	○ pavimenti battuto di cemento con sovrapposto pavimento	
	in laminato.	
	○ impianti:	
	• elettrico distribuzione con canaline esterne	
	Lo stato di manutenzione è scadente.	
	CONFORMITÀ IMPIANTI	
	Non essendo stato possibile recuperare le certificazioni di conformità	
	degli impianti, 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 giudiziale da ogni	
	responsabilità al riguardo.	
	CONSISTENZA SUPERFICIALE	
	CRITERI DI MISURAZIONE DELLA CONSISTENZA:	
	Con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 <i>“Regolamento</i>	
	<i>recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe</i>	

d'estimo ...” ed in particolare all’Allegato C “*Norme tecniche per la*

determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a

destinazione ordinaria”, la superficie commerciale per le unità immobiliari

esaminate è stata determinata comprendendo:

- per intero la superficie lorda dell’immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;

- per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;

- La superficie utilizzata ad area scoperta (corti e giardini) o assimilabile è calcolata al 10% fino alla superficie dell’unità immobiliare; al 2% per superfici eccedenti detto limite;

- Balconi, terrazzi e similari:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): - nella misura del 30% fino a mq 25, - nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25

- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali: - nella misura del 15% della superficie fino a mq 25, nella misura del 5% per la quota eccedente mq 25

- Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell’unità immobiliare.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani

principali e/o con i vani accessori;

- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

La superficie commerciale per le autorimesse e i posti auto coperti e scoperti è stata determinata analogamente a quanto indicato nei punti che precedono, considerando altresì eventuali vani accessori a servizio diretto computandoli nella misura del 50%.

La superficie commerciale, al lordo delle murature, del bene in argomento, a titolo indicativo e arrotondata al metro quadrato, è la seguente:

CONSISTENZA DEL FABBRICATO

Destinazione	Sup. commerciale
Autorimessa	circa mq 24,00

STIMA DEL BENE

ASPETTO ECONOMICO

Si chiede di determinare il valore commerciale del bene **alla data odierna, per la vendita nell'ambito di una procedura di liquidazione giudiziale.**

Il valore di mercato, peraltro, rappresenta il più probabile prezzo in contanti che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse messo in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato competitivo nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza costrizioni.

Nella fattispecie, trattandosi di una procedura di liquidazione giudiziale, le ipotesi predette contrastano con le modalità di vendita previste

dalla legge: i tempi di vendita, dall'inizio della pubblicità e la scadenza per la formulazione delle offerte, sono inferiori agli attuali tempi medi di vendita (oltre 12 mesi); il venditore, pur trovandosi nella necessità di vendere, è vincolato al prezzo fissato e non vi è alcun margine di trattativa.

Per quanto sopra esposto, in ossequio al primo principio dell'estimo in base al quale il giudizio di stima dipende dallo scopo per cui è eseguita la stima stessa, al fine di migliorare l'appetibilità del bene nell'ottica di una positiva conclusione della procedura, si reputa opportuno applicare al valore di mercato come *infra* determinato una riduzione percentuale *definita tra il 15% e il 35%*.

PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO

La valutazione viene effettuata con il **metodo detto per comparazione**, consistente nella ricerca del valore commerciale di immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato locativo, e di cui è già stata definita la libera contrattazione. Il valore più probabile è il valore più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento per la stima, anche cercando comparabili da compravendite effettuate in zona entro 12 mesi dalla data della presente stima appartenenti al medesimo segmento di mercato.

Il solo comparabile reperito si riferisce ad una autorimessa di dimensioni maggiori e di più ampio e agevole sfruttamento.

Si è reperito altresì una proposta di vendita di autorimessa in zona di minori dimensioni ma di fruibilità decisamente superiore.

Si è provveduto quindi ad apportare adeguati correttivi ai comparabili reperiti per rendere più aderente ai campioni il bene immobiliare oggetto

della presente stima.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata anche accedendo alle fonti informative indirette come l'*Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio*.

Valutazione del bene

La stima del bene immobiliare *de quo* è stata determinata tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dell'immobile, delle sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, dei criteri di valutazione precedentemente esposti e, dell'attuale situazione del mercato immobiliare. Inoltre, si è tenuto conto nella determinazione del valore estimativo di quanto già espresso in precedenza anche in base a quanto disposto dall'art. 568 c.p.c. in merito a:

- assenza della garanzia per vizi del bene venduto;
- regolarizzazione urbanistica
- stato di manutenzione e di uso;
- stato di possesso;
- vincoli e oneri giuridici;
- spese condominiali insolute.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di procedura giudiziale:

LOTTO UNICO

Autorimessa m² 24,00 x €/m² 800,00 = € 19.200,00

La valorizzazione espressa per l'unità in cifra tonda è determinata in € 19.000,00.

Si detrairà il 15 % ca del valore stimato pari a ca € 3.000,00 per tenere conto della vendita mediante procedura giudiziale.

VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO € 19.000,00

Percentuale di abbattimento circa 15 %

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA € 16.000,00

(euro sedicimila/00)

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Bologna 12 maggio 2025

IL PERITO ESTIMATORE

(dott. geom. Giorgio Sanna)

FIRMATO DIGITALMENTE

Allegati:

- Consultazione di partita del Catasto Fabbricati del Comune di Bologna
- N. 1 planimetrie catastali
- Titoli edilizi
- Elaborato di confronto
- Raccolta fotografie
- Relazione Notarile (copia)
- Copia atto di provenienza

○ Comparabili/Proposte di vendita/Osservatori