

|  |                                                                                    |                    |
|--|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
|  |                                                                                    |                    |
|  | <b>TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA</b>                                                 |                    |
|  | <b>GIUDICE DELEGATO DR.SSA ANTONELLA RIMONDINI</b>                                 |                    |
|  | <b>LIQUIDATORE DOTTORESSA ROMANA FARISELLI</b>                                     |                    |
|  | * * *                                                                              | <b>N. 77/24</b>    |
|  | <b>LIQUIDAZIONE CONTROLLATA</b>                                                    | <b>LOTTO unico</b> |
|  | * * *                                                                              |                    |
|  | <b>CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI</b>                                           |                    |
|  | <b>LOTTO unico</b>                                                                 |                    |
|  | <b>Quota di 1/2 indiviso</b> su porzione di trifamiliare posta al piano terra e    |                    |
|  | primo, composta da: ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno e bagno al           |                    |
|  | piano terra; due camere e bagno al piano primo. Corte esclusiva.                   |                    |
|  | Immobile non regolare, privo di Autorizzazione di Abitabilità.                     |                    |
|  | Sito nel Comune di Baricella, località San Gabriele, via Cavalle n. 14/3, per      |                    |
|  | una superficie commerciale di circa: abitazione mq. 90,00, corte mq. 505,00.       |                    |
|  | Classe energetica C.                                                               |                    |
|  | <b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>                                                   |                    |
|  | I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:                      |                    |
|  | <u>A. E.</u> Ufficio Prov.le di Bologna – Territorio, comune di <u>Baricella</u> : |                    |
|  | <b>Catasto Fabbricati</b>                                                          |                    |
|  | <u>Foglio 26</u>                                                                   |                    |
|  | o Map. 349 sub. 10 graffato 9, Categoria A/3, Classe 1, vani 6, Sup.               |                    |
|  | Cat. mq. 107 (escluso aree scoperte mq. 90), R.C. € 340,86, via                    |                    |
|  | Cavalle n° 14/3, PT-1.                                                             |                    |
|  | <b>ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'</b>                                        |                    |
|  | Parti comuni: tali per legge e destinazione, in particolare F 26 M 349 sub 4,      |                    |
|  |                                                                                    |                    |

BCNC strada di accesso comune ai sub 6 e 8.

Servitù: attive e passive se vi sono e come abbiano ragione legale di esistere.

### **VINCOLI ED ONERI**

Sul bene gravano le formalità come da relazione notarile ventennale a firma

Notaio Umberto Tosi datata 13/11/2024.

#### Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale iscritta il -- per la quota di 1/2;

- Ipoteca giudiziale iscritta il -- per la quota di 1/2;

- Ipoteca giudiziale iscritta il -- per la quota di 1/2.

#### Trascrizioni:

- Sentenza di apertura di liquidazione controllata trascritta il -- a  
favore della massa dei creditori (sempre per la quota di 1/2).

### **PERTINENZA**

**Quota di 1/2 di proprietà.**

### **PROVENIENZA DEL BENE**

Atto di divisione.

Atto precedente: compravendita.

### **REGIME FISCALE**

La vendita della quota di 1/2 sarà soggetta a imposta di registro.

### **INDAGINE AMMINISTRATIVA**

Fabbricato edificato in territorio rurale antecedentemente al 01/09/1967.

○ DIA n. 110 prot. 14804 del 22/12/2003 (ristrutturazione).

Immobile non regolare sotto il profilo edilizio e catastale, privo di agibilità.

Da quanto concesso e quanto rilevato si segnalano le seguenti  
difformità:

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
|  | - realizzazione di tettoia in legno non permeabile edificata in assenza di titolo abilitativo;                                                                                                                                                                                    |  |
|  | - realizzazione di coibentazione esterna perimetrale del tipo “a cappotto”;                                                                                                                                                                                                       |  |
|  | - traslazione di tramezzature interne al piano terra;                                                                                                                                                                                                                             |  |
|  | - parziale copertura permeabile della pavimentazione esterna che dovrebbe essere integralmente permeabile;                                                                                                                                                                        |  |
|  | - mancanza di adeguato impianto di smaltimento delle acque reflue (vi è la presenza di pozzetto degrassatore ma manca il deposito di schema degli scarichi, manca adeguato impianto di depurazione e filtraggio reflui).                                                          |  |
|  | Inoltre l’immobile è privo di Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità o documento equivalente (mai rilasciato per mancata conclusione delle pratiche edilizie e deposito della richiesta di autorizzazione allo scarico).                                                 |  |
|  | Occorre:                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
|  | - eliminare la tettoia in legno non licenziata;                                                                                                                                                                                                                                   |  |
|  | - realizzare adeguato impianto di scarico e filtraggio dei reflui;                                                                                                                                                                                                                |  |
|  | - ripristinare la pavimentazione esterna permeabile;                                                                                                                                                                                                                              |  |
|  | - depositare pratica a sanatoria per regolarizzare le difformità sommariamente elencate.                                                                                                                                                                                          |  |
|  | Le spese per ripristini, realizzazione delle opere mancanti e deposito della pratica edilizia si stimano in almeno € 15.000,00/20.000,00 (se attuate in economia); per una corretta definizione delle spese occorre effettuare ricerche e sondaggi per mappare la rete fognaria). |  |
|  | Immobile non divisibile in natura.                                                                                                                                                                                                                                                |  |
|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |

Valore dell'immobile ai fini del calcolo I.M.U.: € 57.264,48.

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 05/12/2024, codice identificativo 05332-639113-2024, dal Geom. Tatiana Gualdi, numero di accreditamento 05332, valevole sino al 05/12/2034. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica C.

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Immobile in uso al liquidato e ai suoi familiari.

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Il bene in oggetto sorge in zona rurale di pianura posta nei pressi della località San Gabriele, frazione distante circa 4 km. dal Comune di Baricella; assenti servizi commerciali e di quartiere.

Trattasi di porzione di fabbricato tri familiare dotata di accesso indipendente, distribuita su due livelli fuori terra. Lo stabile, oggetto di integrale demolizione e ricostruzione nella prima metà degli anni duemila, è formato da struttura portante in muratura coibentata esternamente "a cappotto", solai in latero-cemento e copertura lignea a falde inclinate dotata di manto in coppi tradizionali.

Esternamente presenta finiture di medio pregio e ben conservate.

L'unità immobiliare in oggetto è composta da ingresso da soggiorno, cucina abitabile, antibagno e bagno al piano terra, disimpegno, due camere e bagno al piano primo. Dispone inoltre di corte esterna esclusiva parzialmente pavimentata sulla quale insiste una ampia tettoia in legno non permeabile.

Le opere di finitura quali pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi in

|  |                                                                                   |  |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |                                                                                   |  |
|  | legno con vetrocamera dotati di scuri esterni in legno ed inferriate              |  |
|  | metalliche, portoncino di accesso blindato in legno, sono recenti, di buona       |  |
|  | qualità e ben conservate.                                                         |  |
|  | Gli impianti tecnologici quali: riscaldamento (mediante caldaia murale a gas      |  |
|  | metano, distribuito mediante radiatori in metallo), elettrico ed idraulico sono   |  |
|  | indipendenti; non reperite dichiarazioni di conformità degli impianti ai sensi    |  |
|  | del D.M. 37/08 o precedenti.                                                      |  |
|  | Si segnala che l'immobile non è divisibile in natura.                             |  |
|  | <b>CONSISTENZA COMMERCIALE</b>                                                    |  |
|  | La superficie misurata del bene in oggetto, al lordo delle murature ed            |  |
|  | arrotondata, è la seguente:                                                       |  |
|  | abitazione ca. mq. 90,00 indice mercantile applicato 1,00                         |  |
|  | corte esclusiva ca. mq. 505,00                                                    |  |
|  | <b>STIMA DEL BENE</b>                                                             |  |
|  | Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della quota indivisa di 1/2   |  |
|  | su porzione di trifamiliare posta al piano terra e primo, composta da:            |  |
|  | ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno e bagno al piano terra; due             |  |
|  | camere e bagno al piano primo. Corte esclusiva.                                   |  |
|  | Immobile non regolare, privo di Autorizzazione di Abitabilità.                    |  |
|  | Sito nel Comune di Baricella, località San Gabriele, via Cavalle n. 14/3, per     |  |
|  | una superficie commerciale di circa: abitazione mq. 90,00, corte mq. 505,00.      |  |
|  | 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 del bene in €     |  |
|  |                                                                                   |  |

105.000,00.

VALORE DI MERCATO DEDOTTO DEI COSTI DI

REGOLARIZZAZIONE DEL BENE (stimati in € 20.000,00)

€ 85.000,00

Il valore così ottenuto si riferisce alla piena proprietà del bene post

regolarizzazione urbanistica. La presente relazione esamina la quota indivisa

del 50% del compendio (pari a € 42.500,00), che, come più volte ripetuto,

risulta non divisibile in natura.

**VALORE DELLA QUOTA INDIVISA:** € 42.500,00

percentuale di abbattimento circa 20%

**PREZZO DA PROPORSI A BASE D’ASTA** € **34.000,00**