TRIBUNALE DI PESARO
SEZIONE FALLIMENTARE

PROCEDURA FALLIMENTO N. 15/2021
[redacted]

PERIZIA DI STIMA
ESPERTO STIMATORE: Buganè ing. Gian Maria
LOTTO 2: via Lianori n. 18 Bologna

GIUDICE DELEGATO: [redacted]
CURATORE: [redacted]

Faenza (RA), 24.06.2025

Il C.T.U.
Buganè ing. Gian Maria

INDICE

PREMESSE E OPERAZIONI PERITALI
Incarico
Caratteristiche e limiti dell'incarico
Formazione dei lotti

LOTTO 2 – via Lianori n. 18
Ubicazione ed accesibilità del bene
Dati catastali
Confini
Titoli di provenienza
Descrizione stato dei luoghi
Descrizione delle unità immobiliari
Calcolo delle consistenze
Destinazione urbanistica

CONFORMITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI
Cronologia pratiche edilizie
Conformità edilizia
Conformità catatale

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

STATO OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI

STIMA DEI VALORI DEGLI IMMOBILI
Stima del valore di mercato
Riepilogo – prezzo base d'asta

ELENCO ALLEGATI

PREMESSE E OPERAZIONI PRELIMINARI

Incarico

Nella Procedura Fallimentare N° 15/2021 il Giudice delegato, Dott. [redacted] vista l'istanza del curatore avente per oggetto "la nomina di un esperto per la stima degli immobili", notificava in data 06.02.2023 l'affido della gestione delle attività sopra citate alla [redacted] la quale nominava come C.T.U. il sottoscritto Gian Maria Buganè, con studio presso [redacted] iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Ravenna con il [redacted] Consulente Tecnico d'Ufficio presso il Tribunale di Ravenna.

Caratteristiche e limiti dell'incarico

Il presente elaborato peritale costituisce documento conclusivo del processo di valutazione e ha la funzione di indicare valore o valori stimati specificando finalità, metodo, assunzioni e condizioni limitanti che costituiscono la base della valutazione. Il rapporto di valutazione può includere dati sperimentali e procedimenti analitici utilizzati per il calcolo del valore finale allo scopo di guidare il lettore attraverso le metodologie utilizzate per elaborare la stima.

Occorre precisare che i risultati della stima sono da intendersi rigorosamente riferiti e limitati alla data in cui sono state effettuate le indagini.

La stima è stata condotta sulla base delle risultanze del sopralluogo presso i beni oggetto di stima e di successiva indagine sulla situazione del mercato immobiliare di riferimento. A supporto della valutazione si è inoltre assunta la documentazione resa disponibile dall'accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio del Territorio di Bologna e presso l'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Bologna.

Sono esclusi dalla presente valutazione gli impianti specifici e ogni altro contenuto presente all'interno degli immobili, inclusi arredi, opere d'arte, merci, semilavorati, prodotti finiti e, in generale, ogni altro bene non espressamente indicato.

Il sottoscritto, Buganè ing. Gian Maria, nato a [redacted] in base alle disposizioni di cui agli articoli 47 e 48 del D.P.R. n.445 del 28/12/2000, consapevole delle pene stabilite per le dichiarazioni mendaci di cui all'art. 76 del medesimo D.P.R., dichiara che:

- di avere esperienza nel settore della valutazione immobiliare ed essere in possesso delle competenze professionali necessarie a redigere rapporti di valutazione oltre ad essere iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Ravenna da più di tre anni;
- Il valutatore è in possesso della qualifica Recognised European Valuer n. REV-IT/IsIVI/2021/9;
- Il valutatore è in possesso del certificato di competenza come valutatore immobiliare professionale livello avanzato rilasciato da Kiwa n. 0306_VI del 18.03.2020;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali, non ha alcun interesse verso il bene in questione, non versa in situazione di conflitto di interessi;
- il valutatore dichiara che non intercorrono rapporti di matrimonio, parentela, affinità, convivenza tra il sottoscritto e gli interessati della prestazione;
- Il CTU è in possesso della qualifica come "CTU Esperto Stimatore Qualificato"

Formazione dei lotti

Sono stati inidividuati due lotti, suddivisi in base alla loro ubicazione:

- [redacted]

- **Lotto 2: Bologna, via Lianori n. 18**

  Identificativi catastali: Fg. 119, part. 613 sub. 162
  Fg. 119, part. 613 sub. 183
  Fg. 119, part. 613 sub. 184
  Fg. 119, part. 613 sub. 185
  Fg. 119, part. 613 sub. 221
  Fg. 119, part. 613 sub. 222
  Fg. 119, part. 613 sub. 250
  Fg. 119, part. 613 sub. 251

LOTTO 2 – via Lianori n. 18

Ubicazione ed accessibilità del bene

Il compendio Immobiliare oggetto di incarico è formato da otto posti moto coperti ubicati al piano primo e secondo interrato di un condominio posto nel Comune di Bologna, zona periferica, presso via Pietro Lianori con accesso dai civici 12-14-18.

Alle unità si accede direttamente dalla pubblica via mediante il cancello carrabile e pedonale con accesso su via Pietro Lianori.

La proprietà è delimitata prevalentemente dalla cancellata metallica posta su un muretto in c.a. e per un solo lato, da un muro in laterizio intonacato e tinteggiato.

Il compendio dista meno di 2 km dalla Tangenziale di Bologna e circa 1 km dalle stazioni di Treni ed Autobus. La principale piazza di Bologna, Piazza Maggiore, è distante circa 2 km.

Nelle immediate vicinanze possiamo trovare i principali Servizi pubblici/private e diverse strutture commerciali di vendita a dettaglio o ingrosso.

Lo stabile così come I posti moto si presentano in stato finito ed immediatamente utilizzabili.

Dati catastali

Comune di Bologna (BO)

Catasto Fabbricati

Fg. 119, part. 613, sub. 162, categoria C/6, classe 1, consistenza 2 mq, rendita 14,46 €

Fg. 119, part. 613, sub. 183, categoria C/6, classe 1, consistenza 2 mq, rendita 14,46 €

Fg. 119, part. 613, sub. 184, categoria C/6, classe 1, consistenza 2 mq, rendita 14,46 €

Fg. 119, part. 613, sub. 185, categoria C/6, classe 1, consistenza 2 mq, rendita 14,46 €

Fg. 119, part. 613, sub. 221, categoria C/6, classe 1, consistenza 2 mq, rendita 14,46 €

Fg. 119, part. 613, sub. 222, categoria C/6, classe 1, consistenza 2 mq, rendita 14,46 €

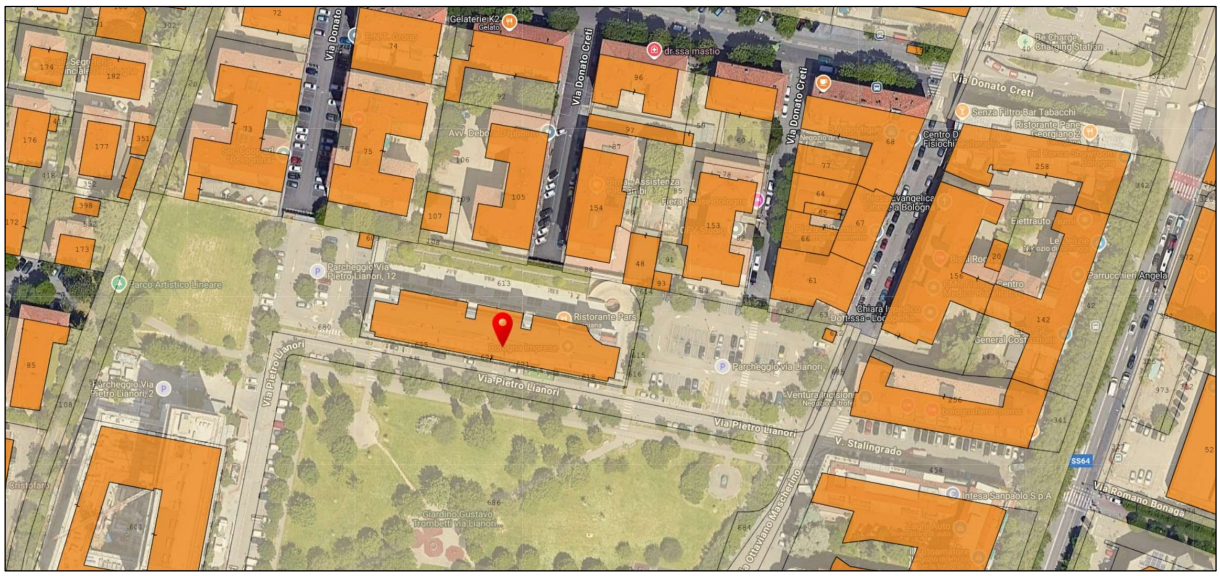
Fg. 119, part. 613, sub. 250, categoria C/6, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 28,92 €

Fg. 119, part. 613, sub. 251, categoria C/6, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 28,92 €

Confini

Il lotto confina con

- nord: part. 48-75-88-106-108-88 – corte di altri stabili
- est: parcheggio di via Lianori
- sud: via Pietro Lianori
- ovest: parcheggio di via Lianori



Titoli di provenienza

L'accesso agli atti ha prodotto il seguente ultimo atto di provenienza:

- verbale di assemblea straordinaria rep.n. 25552, raccolta n. 9935, del 03.07.2014, dott.ssa [redacted]

Descrizione stato dei luoghi

Il compendio oggetto di stima è formato da otto posti moto ubicati ai piani primo e secondo interrato di un condominio localizzato nel Comune di Bologna presso via P. Lianori con accesso dai civici n. 12-14-18. Si tratta di un'edificio a destinazione prevalente residenziale, posto su otto piani fuori terra oltre a due interrati. Lo stabile presenta struttura a telaio in c.a. gettato in opera con copertura a falde. I prospetti sono prevalentemente faccia a vista.

Descrizione delle unità immobiliari

I posti auto coperti oggetto di stima si trovano in stato finito, con pavimento in battuto di cemento finito.

Calcolo delle consistenze

Essendo dei posti moto coperti, le consistenze sono desunte dalla documentazione catastale.

Piano	Subalterno	SUL (mq)	ragguaglio	SUL ragguagliata (mq)
S1	162	2	1,00	2,00
S1	183	2	1,00	2,00
S1	184	2	1,00	2,00
S1	185	2	1,00	2,00
S2	221	2	1,00	2,00
S2	222	2	1,00	2,00
S2	250	4	1,00	4,00
S2	251	4	1,00	4,00
	SVILUPPO COMPLESSIVO	20,00		
	CONSISTENZE RAGGUAGLIATE			20,00

Destinazione urbanistica

Il compendio immobiliare oggetto della presente relazione è situato nel quartiere “Navile”.

Di seguito l’estrazione della destinazione dell’area desunta dal Piano Urbanistico Generale, variante 1, in vigore dal 04.12.2024.

Azione 1.1a – Recupero ed efficientamento del patrimonio edilizio esistente

Azione 1.1b – Completamento di parti di città incompiute

Azione 1.2b - Infrastruttura verde urbana

Azione 1.3d - Inquinamenti e rischi antropici

Azione 2.1a – Offerta abitativa in locazione

Azione 2.1b – Offerta abitativa sociale (ERS)

Azione 2.2c – Attività commerciali di vicinato

Azione 2.2d – Logistica urbana sostenibile

Azione 2.3c – Rinnovamento dello spazio stradale

Azione 3.1f – Rete tranviaria urbana

Azione 3.2a – Flessibilità per imprese esistenti

Azione 3.2b – Riuso e rigenerazione per nuove attività

Azione 3.2d – Aziende innovative e centri dell'innovazione

CONFORMITA' EDILIZIA DEI FABBRICATI

Cronologia pratiche edilizie

Le indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bologna (BO) hanno evidenziato come l'intero complesso Immobiliare sia stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- PdC prot. n.163365/2004 del 23/07/2004
  Oggetto: (RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ALL'INTERNO DELLA ZIS R5.1D - FIERA STALINGRADO)
- DEPOSITO SISMICA prot. n. 253769/2004 del 07/12/2004
  Oggetto: DEPOSITO PROGETTO (CEMENTO ARMATO) AI SENSI L. 1086/71 E CONTESTUALE NOMINA DEL COLLAUDATORE DELLE OPERE: ING. [redacted] IN RELAZIONE ALLA PRATICA PG. 163353/04.
- RICHIESTA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PER VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA P.G. n.163353/2004 prot. n. 105932/2005 del 12/05/2005
  Oggetto: RICHIESTA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PER VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA P.G. N. 163353/2004 (REALIZZAZIONE DI EDIFICIO AD USO RESIDENZIALE E COMMERCIALE ALL'INTERNO DELLA ZIS R5.1COMPARTO D).

- RICHIESTA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PER VARIANTE IN CORSO D'OPERA AI P.G.105932/2005 E P.G.163353/2004 prot. n. 262676/2005 del 12/12/2005
  Oggetto: RICHIESTA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PER VARIANTE IN CORSO D'OPERA AI P.G. 105932/2005 E P.G.163353/2004 (REALIZZAZIONEDI EDIFICIO AD USO RESIDENZIALE E COMMERCIALE ALL'INTERNO DELLA ZIS R5.1 COMPARTO D).
- Comunicazione inizio lavori prot. n. 36256/2006 del 20/02/2006
  Oggetto: comunicazione di inizio lavori di permesso di costruire per variante in corso d'opera il 16.02.2006 -zis r5.1 comparto d
- DIA prot. n. 70818/2007 del 22/03/2007
  Oggetto: VCO MINORE al variante corso opera con p.g.262676/05 (P.G.URBANISTICA) per opere interne di Manutenzione straordinaria in fabbricato ad uso U1 (N.90 UNITA') - AREA Z.I.S.R5.1 COMPARTO D OGGETTO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO
- Agibilità prot. n. 217455/2007 del 21/09/2007
  Oggetto: Deposito di certificato di conformità edilizia e agibilità di n. 89 unità immobiliari ad uso abitativo, 1 ufficio e 4 ad uso commerciale - riferimento pratica PG n. 78818/07

Conformità Edilizia

Le planimetrie di progetto e le planimetrie catastali sono concordi tra loro ma differiscono rispetto allo stato dei luoghi. Mi spiego meglio, se si confronta quanto depositato agli atti in Comune e Catasto rispetto alla posizione/dimensione dei posti moto, si noterà come questi siano stati realizzati non nella posizione/dimensione corretta se si prendono a riferimento gli adiacenti pilastri. Tale difformità è probabilmente legata alle opere di “segnaletica orizziontale”.

Alla presente relazione si allegano la documentazione fotografica e uno schema grafico riepilogativo delle difformità riscontrate e di quanto rilevato.

Conformità catatale

Le planimetrie catastali e quelle di progetto sono concordi tra loro ma differiscono rispetto allo stato dei luoghi. Mi spiego meglio, se si confronta quanto depositato agli atti in Comune e Catasto rispetto alla posizione/dimensione dei posti moto, si noterà come questi siano stati realizzati non nella posizione/dimensione corretta se si prendono a riferimento gli adiacenti pilastri. Tale difformità è probabilmente legata alle opere di “segnaletica orizziontale”.

Alla presente relazione si allegano la documentazione fotografica e uno schema grafico riepilogativo delle difformità riscontrate e di quanto rilevato.

Attestato di prestazione energetica

Per I posti auto non è dovuta la redazione degli Attestati di Prestazione Energetica.

Stato di occupazione

Alla data della visita dell'immobile i cespiti apparivano liberi.

DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche del compendio oggetto di stima è opportuna e giustificata la singola vendita dei posti moto.

STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Stima del valore di mercato

In base al regolamento 575/2013/EU, art. 4, comma 1, punto 76) per valore di mercato si intente l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione, in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, prudenza e senza costrizioni. Trattandosi però di una vendita forzata, il valore di mercato subisce delle dovute decurtazioni, ne consegue che la definizione più appropriata per il caso in esame è la seguente: si intende la somma di denaro ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere lo stesso.

È possibile che un perito sia incaricato di stimare un valore di mercato che rifletta una limitazione alla commerciabilità corrente o prevista, in tale ipotesi il valore è connesso a specifiche assunzioni che il perito deve indicare nel rapporto di valutazione.

Nel presente elaborato peritale ci si riferisce al valore ragionevolmente ricavabile dal bene quando, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a vendere l'immobile nel più breve tempo possibile,

senza possibilità di promuoverlo adeguatamente presso il pubblico dei potenziali interessati, senza poter svolgere trattative articolate o persino nell'ambito di una procedura esecutiva giudiziale promossa dal creditore.

Da un attenta indagine di mercato è emersa l'assenza di asking price o cespiti compravenduti di recente simili al subject, posto moto, ne consegue che utilizzeremo fonti indirette come database OMI, Borsino Immobiliare, osservatorio FIAIP, agenzie immobiliari locali oltre agli asking price relativi ai posti auto/garage.

La stima monoparametrica, nel contesto del calcolo del valore commerciale di un immobile è un metodo sintetico che si basa su un singolo parametro di riferimento, come il costo al metro quadrato o la rendita catastale, per determinare il valore del bene. È un approccio rapido e semplice, spesso utilizzato per immobili con caratteristiche simili e dove non sono necessarie valutazioni dettagliate di tutti gli aspetti.

INDAGINE DI MERCATO SULLE FONTI INDIRETTE					
Fonte	Tipologia immobiliare	VMIN (€/mq)	VMAX (€/mq)	VMIN (€)	VMAX (€)
Borsino immobiliare	Posti auto coperti	1.150	1.756	-	-
FIAIP	Posti auto coperti	800	1.200	10.000	15.000
OMI	Box auto	1.250	2.100	-	-
Asking price agenzie	Posti auto coperti	1.250	1.600	-	-

A seguito dell'indagine condotta sul mercato immobiliare locale, considerata la dimensione minima del subject che lo rende un oggetto valutabile a corpo più che secondo parametro €/mq, si procede assumento un valore commerciale al mq pari a 1.800.

Piano	Subalterno	SUL (mq)	ragguaglio	SUL ragguagliata (mq)	MCA (€/mq)	VM (€)
S1	162	2	1,00	2,00	1.800	3.600 €
S1	183	2	1,00	2,00	1.800	3.600 €
S1	184	2	1,00	2,00	1.800	3.600 €
S1	185	2	1,00	2,00	1.800	3.600 €
S2	221	2	1,00	2,00	1.800	3.600 €
S2	222	2	1,00	2,00	1.800	3.600 €
S2	250	4	1,00	4,00	1.800	7.200 €
S2	251	4	1,00	4,00	1.800	7.200 €
					VALORE STATO FINITO	**36.000 €**

Il compendio riporta un valore commerciale complessivo di 36.000 €.

Riepilogo – prezzo base d'asta

Considerato che l'eventuale cessione dell'immobile avviene in particolari condizioni di mercato (vendita forzata senza il libero ed adeguato posizionamento dell'immobile sul mercato) e con la parziale mancanza delle garanzie per vizi e difetti, si reputa di dover applicare un deprezzamento del valore dell'immobile pari al 15% del suo valore commerciale e dunque di attribuire all'immobile periziato un "valore di vendita forzata" (cioè quello da porre a base della procedura di vendita forzata).

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Piano	Subalterno	SUL (mq)	ragguaglio	SUL ragguagliata (mq)	MCA (€/mq)	VM (€)	V ASTA (€)
S1	162	2	1,00	2,00	1.800	3.600 €	3.060 €
S1	183	2	1,00	2,00	1.800	3.600 €	3.060 €
S1	184	2	1,00	2,00	1.800	3.600 €	3.060 €
S1	185	2	1,00	2,00	1.800	3.600 €	3.060 €
S2	221	2	1,00	2,00	1.800	3.600 €	3.060 €
S2	222	2	1,00	2,00	1.800	3.600 €	3.060 €
S2	250	4	1,00	4,00	1.800	7.200 €	6.120 €
S2	251	4	1,00	4,00	1.800	7.200 €	6.120 €
					VALORE STATO FINITO	**36.000 €**	**30.600 €**

Intera piena proprietà € 30.600,00

(Euro trentamilaseicento/00)

E' responsabilità della parte offerente verificare le caratteristiche del bene oggetto d'asta, sotto ogni profilo, prima del trasferimento.

Il perito si atteneva scrupolosamente alle disposizioni ed alle raccomandazioni generali per l' attività di esperto per le stime immobiliari.

Tanto riferisce il sottoscritto, a completa evasione dell'incarico, e si firma.

Faenza (RA), 24.06.2025

Buganè ing. Gian Maria

ELENCO ALLEGATI

- Fonti indagine di mercato
- Agenzia del territorio – Ufficio provinciale di Bologna, Servizi catastali:
    - visure catastali storiche aggiornate
    - Estratto di mappa
    - Elaborato planimetrico
    - Planimetrie catastali rasterizzate
- Relazione fotografica
- Titoli edilizi
- Atti di provenienza
- Schema grafico difformità