

TRIBUNALE di BOLOGNA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE R.G. n.133/2024

PERIZIA di STIMA dell'IMMOBILE

sito a San Lazzaro di Savena (Bo) via Emilia n.55

LOTTO 1

DATI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale R.G.n.133/2024 emessa dal Tribunale di Bologna il 17.12.2024.

CONSISTENZA - UBICAZIONE -- DESCRIZIONE IMMOBILE

All'esame è un deposito/magazzino al piano interrato, il quale è stato utilizzato sino a qualche anno fa senza titolo come ufficio della società oggi soggetta a liquidazione giudiziale.

L'unità è compresa all'interno di un fabbricato in condominio prevalentemente residenziale, sito a San Lazzaro di Savena in via Emilia n.55. L'accesso al magazzino avviene però da via Gramsci, mediante un cancello carraio automatizzato e una rampa a scendere sino all'interrato dove sono ubicate le autorimesse; l'accesso è costituito da una porta ubicata di fianco di un'autorimessa, con anteposto un cancelletto di sicurezza. Rispetto al piano delle autorimesse il magazzino è posto ad un livello più basso di 7 gradini (8 alzate ossia circa – mt.1,40).

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare in esame è facente parte, è stato edificato nei primi anni 90' circa con struttura in cemento armato e laterizio, si sviluppa su cinque livelli fuori terra oltre all'interrato e comprende i civici n.53/a-b- e n.55/b-c-d di via Emilia

La superficie lorda complessiva del magazzino è di circa mq. 65, ed è composto da un unico vano principale e da un bagno cieco (autorizzato come lavanderia) posto ad un livello più alto di 5 gradini (6 alzate); quest'ultimo è dotato solamente di wc-bidet e lavandino, e di aspiratore il cui funzionamento ed utilizzo non è garantito in quanto l'energia elettrica è stata staccata.

Sono presenti due buffe con relative finestre, e un "finestrotto" fuori terra posto a fianco dell'ingresso.

L'unità è priva di impianto di riscaldamento.

L'acqua calda nel bagno è prodotta mediante un piccolo boiler elettrico, il cui funzionamento non è garantito.

Il contatore dell'energia elettrica è posto nell'androne condominiale del civico 55/b in apposito armadio, mentre il quadro elettrico generale è posto nel bagno.

Lo stato di manutenzione e conservazione generale è da considerarsi normale.

Le finiture sono anch'esse normali con pavimenti in piastrelle ceramiche 25 x 25, pareti intonacate e tinteggiate, finestre in legno o alluminio alcune dotate di doppi vetri-camera, rivestimento bagno in piastrelle e sanitari in ceramica bianca.

Le altezze utili interne variano da un minimo di mt.2,50 circa sino a mt.2,85 circa (una piccola porzione è alta mt. 3,55 circa); il bagno ha un'altezza di mt. 2,28/2,38 circa.

La documentazione fotografica allegata meglio evidenzia lo stato dei luoghi.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto della presente relazione risulta censito al catasto fabbricati, in comune di San Lazzaro di Savena al foglio **7** con il mappale **129** - sub **118** - categoria C/2 - classe 2° - superficie catastale mq.69 – rendita Euro 167,59.

Vi è corrispondenza tra i dati catastali, i dati riportati nella relazione notarile, e quanto in possesso della società in liquidazione.

Ai sensi dell'articolo 29, comma 1 bis, della Legge 52/85, come modificata ed integrata dal decreto legge 21 maggio 2010 n. 78, **non si** attesta la conformità della planimetria catastale per le difformità indicate al capitolo dell'urbanistica. **La regolarizzazione sarà da espletare a cura e spese dell'aggiudicatario.**

Porzioni comuni

L'ultimo elaborato planimetrico prot. BO0119639 del 17.09.2024, indica quali BCNC (beni comuni non censibili) al sub 118, i seguenti subalterni del foglio 7 mappale 129:

- sub 25 area di parcheggio piano terra;
- sub 26 corte piano terra;
- sub 28 passaggio pedonale piano terra;
- sub 29 corte piano terra;
- sub 30 corsello comune piano S1-T;
- sub 31 civico n.55/b di via Emilia quali scale comuni piano S1-T.

Altresì l'elaborato planimetrico riporta come BCC (bene comune censibile) il sub 42 quale sala condominiale posta al civico n.55/A, piani T-S1.

CONFINI

Porzioni comuni da più lati ed autorimessa sub 119.

PROVENIENZA DEI BENI

Per atto di fusione di cui al rogito del notaio di Bologna in data 28 luglio 2011 Rep.n. 9.142/6.987, trascritto a Bologna il giorno 8 agosto 2011 all'art. 23196.

Dati desunti dalla relazione notarile ventennale agli atti aggiornata al 02 aprile 2025.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI – SERVITU'

ISCRIZIONI :

- **ipoteca volontaria** iscritta a Bologna il giorno 3 agosto 2012 al n. 4616 part. et 31811 gen;
- **ipoteca giudiziale** iscritta a Bologna il giorno 12 dicembre 2018 al n. 10678 part. et 60003 gen.

TRASCRIZIONI :

- **sentenza di liquidazione giudiziale** trascritta a Bologna in data 5 febbraio 2025 al numero 3682 part. et 5071 gen.

Si precisa che le autorimesse distinte con i subb. da 62 a 69 hanno servitù di passaggio per pedoni e veicoli sul corsello interno, sulla rampa e sul vano scale distinti col mappale 129 subb. 57, 30 et 31. La stessa rampa e corsello mappale 129 sub. 30 e la scala mappale 129 sub. 31 sono gravati da servitù di passaggio per pedoni e veicoli a favore delle autorimesse subalterni 59, 60, 61, 70 et 71, della cantina sub. 77 nonché delle due autorimesse di proprietà Seragnoli Isabella e Simonetta e loro aventi causa.

Dati desunti dalla relazione notarile ventennale agli atti aggiornata al 02 aprile 2025.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a imposta di registro o ad Iva, a seconda del regime fiscale vigente all'atto di trasferimento dei beni.

INDAGINE AMMINISTRATIVA – URBANISTICA

L'immobile, edificato successivamente al 01.09.1967, è stato interessato dai seguenti titoli edilizi :

- Concessione edilizia p.g. 20937/89 e p.g. 9068/90 - put 13634 del 26 febbraio 1991;
- Concessione edilizia in variante p.g. 13634/93 del 25 febbraio 1991;
- Concessione edilizia p.g. 5654/92-11994/92 – 11431/93 - put 14573 del 03 luglio 1993;
- Concessione edilizia in variante p.g. 26146/93 - put 15477 del 17 novembre 1994;
- Concessione edilizia in sanatoria prot.16300 del 17 novembre 1994;
- Concessione edilizia in variante prot.2224 – put 15574 del 24.11.1994;
- Concessione edilizia prot.15549 del 09 dicembre 1994;
- Concessione edilizia in sanatoria con autorizzazione all'agibilità (condono edilizio legge 724/94) p.g.5904/95 - put 16248 del 22 aprile 1998;
- SCIA (segnalazione certificata inizio attività) prot. 11390 del 27 marzo 2017;
- Certificato di conformità edilizia ed agibilità prot. 17096 del 08 maggio 2017.

L'immobile presenta alcune difformità come segue.

Innanzitutto l'elaborato grafico di progetto allegato alla SCIA del 2017 riporta una lavanderia in luogo del bagno effettivamente realizzato.

Inoltre la prima finestra entrando a sinistra che dà sul giardino condominiale, non è indicata in progetto ed è pertanto illegittima; le dimensioni sono di mt. 1,67 x H 0,44 circa. Tuttavia nel disegno viene riportato un leggero tratteggio il quale corrisponde graficamente all'incirca alla larghezza della finestra medesima.

Altresì l'elaborato è apparentemente rispondente e graficamente ben rappresentato. Tuttavia vi sono delle incongruenze nelle quote riportate, in relazione alla larghezza del vano principale in mezzeria; ossia viene riportata una quota di mt.5,44 che trova riscontro anche graficamente, ma che non trova riscontro nella realtà in quanto la misura è altresì di circa mt. 5,69; ciò a significare che la parete della lavanderia dovrebbe essere inclinata, e pertanto non essere dritta (ortogonale) come indicato in progetto. Potrebbe trattarsi di un mero errore di rilievo e pertanto di un errore progettuale rientrante nelle tolleranze previste dall'art. 19 bis lettera e) della legge regionale n.23/2004.

L'immobile in esame non è comunque urbanisticamente rispondente. Il tutto, se del caso, sarà da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario.

A tal proposito si precisa che la procedura non è in grado di quantificare i costi e le metodologie per la regolarizzazione, che dovranno essere valutate dai potenziali aggiudicatari con l'ausilio di

un proprio tecnico di fiducia di concerto con l'ufficio tecnico edilizia privata del comune di San Lazzaro di Savena.

La procedura potrà tuttavia provvedere a trasmettere i titoli edilizi ai soggetti interessati all'acquisto, al fine di poter redigere le verifiche del caso.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile è libero da contratti di locazione e da persone, ma è occupato da beni mobili, suppellettili vari privi di valore e da materiale cartaceo, i quali dovranno essere liberati e smaltiti a cura e spese dell'aggiudicatario. Di ciò se ne è tenuto conto per la determinazione del valore di stima dell'immobile.

CONFORMITA' IMPIANTI

Non è stato possibile reperire le certificazioni degli impianti.

L'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dovrà pertanto rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti, e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese dell'adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, o degli oneri per ottenere le certificazioni, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice gli organi della procedura da ogni responsabilità a riguardo.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

L'immobile non necessita della redazione della redazione dell'APE.

CONDOMINIO

Il condominio è regolarmente costituito e gestito da un amministratore pro-tempore.

L'immobile ha una caratura millesimale (generali) di 12,18/1000.

Ad oggi pende un debito verso il condominio di €uro 561,00.

Le spese ordinarie generali dell'intero condominio ammontano a circa €uro 15.000,00/16.000,00 annui, sia sulla base dell'ultimo preventivo che dell'ultimo consuntivo.

Le spese preventivate per l'anno 2024 a carico del deposito sono di circa €uro 104,00.

STIMA DEL BENE

Stima di mercato

Mq.65 x Euro 1.300,00 = Euro 84.500,00

Valore potenziale di mercato definitivo dell'intera proprietà immobiliare

stimato a corpo e non a misura

€uro 85.000,00

BASE D'ASTA PROPOSTA

€uro 80.000,00

Bologna, li 03 aprile 2025