

|  |                                                                                          |                   |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
|  |                                                                                          |                   |
|  | <b>TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA</b>                                                       |                   |
|  | <b>GIUDICE DELEGATO DR.SSA ANNA MARIA ROSSI</b>                                          |                   |
|  | <b>CURATORE DOTT. DOMENICO D'AMICO</b>                                                   |                   |
|  | <b>* * *</b>                                                                             | <b>N. 100/17</b>  |
|  | <b>FALLIMENTO “COSTRUZIONI SANTI S.R.L.”</b>                                             | R.G.              |
|  | <b>* * *</b>                                                                             | <b>LOTTO n. 2</b> |
|  | <b>CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI</b>                                                 |                   |
|  | <b>LOTTO n. 2</b>                                                                        |                   |
|  | <b>Piena proprietà</b> su appartamento al piano secondo e terzo (sottotetto).            |                   |
|  | Sito in comune di Loiano, via Roma n. 46, per una superficie complessiva di:             |                   |
|  | appartamento mq. 106,00, balcone mq. 6,00, servizi mq. 9,00, pozzo luce                  |                   |
|  | mq. 3,50.                                                                                |                   |
|  | Immobile non regolare, privo di Certificato di Conformità Edilizia ed                    |                   |
|  | Agibilità o documento equivalente.                                                       |                   |
|  | <b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>                                                         |                   |
|  | Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato:                             |                   |
|  | <u>A. E.</u> Ufficio Prov.le di Bologna – Territorio - <u>C.F.</u> del Comune di Loiano: |                   |
|  | <u>Foglio 31</u>                                                                         |                   |
|  | ○ Map. 245 sub 7, Cat. A/3, Classe 1, vani 5,5, sup. cat. mq. 110, RC €                  |                   |
|  | 244,28, via Roma n. 46, P2-3.                                                            |                   |
|  | <b>ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'</b>                                              |                   |
|  | <u>Parti comuni</u> : sono comprese le comproprietà pro quota sulle parti comuni         |                   |
|  | del fabbricato, tali ai sensi di legge e per destinazione, in particolare: sub 8,        |                   |
|  | BCNC atrio d'ingresso e vano scala comune ai subb. 6 e 7.                                |                   |
|  | <u>Servitù</u> : attive e passive se e come esistano e abbiano ragione legale di         |                   |
|  |                                                                                          |                   |

esistere ed in particolare servitù passiva a vantaggio dei signori Musolesi

Mario ed Enzo e/o loro aventi causa, come meglio risultante dall'atto di

transazione a Ministero Notaio in Loiano dr. Domenico Piazza del

23/06/1985 rep. 18242/1322, trascritto a Bologna il 08/07/1985 all'art. 9790.

### **PERTINENZA**

**Piena proprietà.**

### **PROVENIENZA DEL BENE**

Compravendita.

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI, ONERI**

Nel ventennio in esame i citati immobili sono stati oggetto delle seguenti

formalità:

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria ---;

- Ipoteca giudiziale --;

- Ipoteca giudiziale --;

- Ipoteca giudiziale --;

- Ipoteca giudiziale --;

Trascrizioni:

- Atto di transazione – costituzione di servitù trascritto presso

l'Agenzia del Territorio di Bologna – Servizio di Pubblicità

Immobiliare in data 08/07/1985 al Reg. n. 9790/14909.

A favore di --- e/o loro aventi causa.

Contro ---.

- Atto giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento --.

### **REGIME FISCALE**

La Società fallita **E**’ qualificabile come impresa costruttrice.

L’immobile **NON E**’ un fabbricato strumentale.

Sono passati più di 5 anni dall’ultimazione dei lavori.

L’immobile fa parte di un fabbricato che **HA** i requisiti della Legge “Tupini”.

La vendita del bene sarà soggetta a I.V.A. o a imposta di registro secondo il regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene.

### **INDAGINE AMMINISTRATIVA**

Immobile costruito in periodo antecedente al 01/09/1967 (**ante ’67**).

- D.I.A. prot. 8690 del 26/09/2006 (manutenzione straordinaria);

- C.I.L. prot. 2201 del 17/04/2012 (manutenzione straordinaria).

Da quanto depositato e quanto rilevato si riscontrano difformità relative a modifiche nella distribuzione di alcune tramezzature interne non portanti.

L’immobile risulta inoltre privo di Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità o documento equivalente, ogni onere per la regolarizzazione del bene deve intendersi a carico della parte aggiudicataria.

I costi necessari per la regolarizzazione dell’immobile sono stimati in € 5.000,00.

### **Conformità 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 stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando, ai sensi dell’art. 1490 del Codice Civile, gli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo.

Valore dell'immobile ai fini del calcolo IMU: € 41.039,04.

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Immobile libero.

### DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile esaminato è ubicato nel centro del comune di Loiano, via Roma n° 46, in zona dotata di discreti servizi commerciali e di quartiere.

Trattasi di appartamento posto al piano secondo e sottotetto di fabbricato plurifamiliare a destinazione mista. Il fabbricato, risalente a remota epoca di costruzione, è formato da struttura portante in muratura intonacata e tinteggiata, copertura lignea a falde inclinate e si sviluppa su tre piani fuori terra oltre a sottotetto abitabile ed interrato destinato a servizi.

L'unità immobiliare in oggetto è legittimamente composta da soggiorno, cucina abitabile, ripostiglio, antibagno, bagno, balcone, un ulteriore vano di servizio (legittimamente lavanderia e disimpegno) e pozzo luce al piano secondo, disimpegno, due camere ed un bagno al piano terzo (sottotetto).

Come detto, si segnalano difformità interne relative alla demolizione di tramezzature non portanti nel vano di servizio (legittimamente lavanderia e disimpegno).

Il grado delle finiture è buono, presenti evidenti tracce di degrado da umidità localizzate nel vano di servizio e nel pozzo luce interno:

- Pareti interne: intonacate e tinteggiate color bianco;
- Pavimenti: parte in legno, parte in ceramica;
- Porte interne: non installate;
- Porte di accesso: portoncino blindato in legno;
- Finestre e porte finestre: in legno con vetrocamera dotate di scuri

esterni in legno;

○ Bagni: impianto predisposto, sanitari non installati;

○ Impianto elettrico: sufficienti punti luce e prese, non reperita certificazione a norma legge 46/90 e seguenti;

○ Impianto di riscaldamento: autonomo mediante caldaia murale a gas

e radiatori in metallo, non reperita certificazione a norma legge 46/90

e seguenti. Si segnala che la caldaia è presente ma non collegata

poiché priva delle necessarie tubature per immissione nella canna

fumaria: la procedura è completamente manlevata da eventuali non

funzionamenti/problemi ecc. riferiti all'impianto di riscaldamento;

○ Impianto di condizionamento: assente.

### CONSISTENZE COMMERCIALI

La superficie misurata del bene in oggetto, al lordo delle murature, è la seguente:

|              |         |        |                                  |
|--------------|---------|--------|----------------------------------|
| appartamento | ca. mq. | 106,00 | indice mercantile applicato 1,00 |
|--------------|---------|--------|----------------------------------|

|         |         |      |                                  |
|---------|---------|------|----------------------------------|
| balcone | ca. mq. | 6,00 | indice mercantile applicato 0,33 |
|---------|---------|------|----------------------------------|

|         |         |      |                                  |
|---------|---------|------|----------------------------------|
| servizi | ca. mq. | 9,00 | indice mercantile applicato 0,25 |
|---------|---------|------|----------------------------------|

|            |         |      |                                  |
|------------|---------|------|----------------------------------|
| pozzo luce | ca. mq. | 3,50 | indice mercantile applicato 0,05 |
|------------|---------|------|----------------------------------|

La superficie commerciale del bene in oggetto, calcolata mediante la

sommatoria delle superfici sopra indicate moltiplicate per i relativi indici

mercantili, ed applicato l'opportuno arrotondamento pertanto risulta la

seguinte: sup. commerciale totale mq. 110,00.

### STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della **piena proprietà** su

appartamento, sito in Loiano, via Roma n. 46.

La valutazione viene effettuata attraverso il metodo della comparazione diretta.

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 unitario medio del bene in argomento pari a **1,500,00 €/mq.** Da tale valore unitario medio si desume pertanto il valore dell'immobile secondo la relazione di seguito riportata:

110,00 mq. (sup. commerciale) x 1.500,00 €/mq. (valore unit. medio stimato) = € 165.000,00

VALORE DI MERCATO DEDOTTO DEI COSTI DI NON CONFORMITA' (stimati in € 5.000,00)

€ 160.000,00

percentuale di abbattimento circa 30%

**PREZZO DA PROPORSI A BASE D'ASTA € 110.000,00**