

TRIBUNALE di BOLOGNA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n.76/2023

PERIZIA di STIMA dell'IMMOBILE sito in Valsamoggia (Bo)

frazione Bazzano

LOTTO UNICO

DATI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale n.76/2023, emessa dal Tribunale di Bologna il 28.09.2023, trascritta a Bologna 18 dicembre 2023 43950 Reg. Part.

CONSISTENZA - UBICAZIONE -- DESCRIZIONE IMMOBILE

All'esame è una porzione centrale di immobile ad uso artigianale, sito in Valsamoggia (Bo) – frazione Bazzano – via Caduti di Sabbiuino n.22.

Le superfici lorde, puramente a titolo indicativo, sono circa le seguenti :

- Piano terra ----- mq. 277
(dei quali per zona uffici/spogliatoio/wc mq.52 circa)
- Area cortiliva nel retro (mappale 683) ----- mq. 62

L'immobile è dotato di un unico accesso carraio dalla corte comune, largo circa mt. 4,00 x H 4,90 posto; nel retro è presente un'area cortiliva esclusiva accessibile da un portone largo mt. 2,00.

Trattasi di fatto di una porzione centrale di capannone, di dimensioni utili interne di circa 11.85 x 22,80, realizzato struttura prefabbricata a pilastri in c.a. e travi triangolari, con pannelli a "T" per la copertura, pannelli di tamponamento esterni anch'essi prefabbricati in c.a. rifiniti con ghiaia, e finestrate a nastro. La pavimentazione interna è in battuta di cemento; sono presenti inoltre alcune plafoniere a soffitto al neon di varie tipologie.

Il riscaldamento nella porzione produttiva avviene tramite un classico generatore d'aria marca *Robur* alimentato a gas di città, mentre negli uffici sono presenti due split alimentati da una macchina esterna marca *Mitsubishi inverter* con pompa di calore e condizionamento.

La produzione di acqua calda nel vano spogliatoio/wc avviene tramite un boiler elettrico di accumulo.

Le finiture della zona uffici sono di medio livello, con infissi esterni in alluminio ad unico vetro, pavimentazione tipo parquet, controsoffitti e riquadri con plafoniere per illuminazione incorporate, e porte in legno. La zona spogliatoio/wc è pavimentata e rivestita in piastrelle ceramiche con sanitari in ceramica bianca. Il vano wc non è dotato di bidet.

Le altezze utili interne del capannone sono di circa mt. 5,00 sotto trave, e Hm mt. 6,30 al solaio di copertura; la zona uffici ha un H = mt. 3,03 circa.

Si precisa che il solaio di copertura della zona uffici non è praticabile, e che **la copertura è realizzata i lastre di cemento amianto, cosiddetto “Eternit” da bonificare a cura e spese dell’aggiudicatario**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto della presente relazione risulta censito al **catasto fabbricati**, in comune di Valsamoggia – sezione Bazzano al foglio **10** con il mappale **677** via Castelfranco n.10/B – piano T – categoria D/1 – rendita Euro 2.065,83;

Catasto terreni

Foglio **10** mappale **683** corte urbana di mq. 62 (corte nel retro),

Catasto terreni Foglio **10** mappale **681** comproprietà indivisa in ragione di 1/7 dell’area adibita a cortile e parcheggio, quale area urbana di mq. 1.751. Detta area risulta intestata ad altri soggetti, in parte con quote evidentemente errate in quanto il totale esubera i 7/7 (sette settimi) ed in parte con l’indicazione “Da verificare”. Dati desunti dalla relazione notarile ventennale agli atti aggiornata al 29.12.2023.

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

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 per modifiche interne. **La regolarizzazione sarà da espletare a cura e spese dell’aggiudicatario.**

Porzioni comuni

Come per legge e destinazione; non esiste un elaborato planimetrico che descriva i beni comuni non censibili.

CONFINI

Porzioni comuni, beni mappali 675-678-684.

PROVENIENZA DEI BENI

Con atto del notaio in Bologna dr. in data 20 settembre 2012 Regp. 1470, registrato a Bologna il 21 settembre 2012 al n. 14584, la predetta Società si fondeva per incorporazione con altra società, e pertanto acquisiva il diritto di piena proprietà della porzione di capannone e corte annessa, nonché nel diritto di comproprietà in ragione di 1/7 (un settimo) dell'area circostante, beni come sopra meglio descritti al capitolo identificazione catastale.

Si precisa che detto atto:

- 1) è stato regolarmente iscritto presso il Registro delle Imprese di Bologna in data 27 settembre 2012;
- 2) NON risulta trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bologna (non essendo prevista tale forma di pubblicità come obbligatoria);
- 3) risulta volturato al Catasto Fabbricati e Terreni di Valsamoggia – Sezione di Bazzano per quanto riguarda le Particelle 677 e 683;
- 4) la quota pari ad 1/7 (un settimo) dell'area identificata al catasto terreni con la Particella 681 non risulta invece essere stata volturata a nome della Società incorporante.

N.B.: detta quota non risulta mai essere stata volturata a seguito anche dei passaggi intermedi.

Altresì con atto del notaio in Bologna dr. del 26 giugno 1995 Rep. n. 114263, trascritto a Bologna il 29 giugno 1995 12225 Reg. Part., la società incorporata acquistava il bene.

Anteriormente al ventennio il bene in oggetto era di proprietà di altro soggetto persona fisica, per acquisto fattone col rogito del notaio dr. del 9 gennaio 1982 Rep. n. 7810, trascritto a Bologna il 29 gennaio 1982 2025 Reg. Part.

Dati desunti dalla relazione notarile ventennale agli atti aggiornata al 29.12.2023.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI - SERVITU'

TRASCRIZIONI:

- sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale di cui sopra.

Nel suddetto atto di compravendita notaio dr. del 9 gennaio 1982 Rep. n. 7810 si fa presente che il trasferimento viene fatto ed accettato:

- a) col diritto di passaggio sulla strada privata di accesso alla via Per Castelfranco, la cui manutenzione ordinaria e straordinaria è a carico pro quote di tutti gli utenti (come da rogito Notaio del 22 maggio 1943 Rep. 9346, trascritto a Bologna il 25 maggio 1943 all'art. 2086);

b) con le servitù reciproche per il passaggio di tubazioni e canalizzazioni di ogni genere (fognature, acque, gas, energia elettrica, telefono e quant'altro) sulle aree distinte nel NCT al Foglio 10 con i Mappali 682, 683, 684, 685, 686, 240, destinate a corti esclusive rispettivamente annesse alle porzioni di capannone cui sono adiacenti, nonché sull'area distinta col Mappale 680 del foglio 10, su cui insiste una palazzina, limitatamente ad una striscia corrente lungo il lato Nord per una larghezza di circa metri 5 (cinque), servitù costituite a favore e a carico di tutti gli immobili edificati sul lotto di mq. 4216.

Dati desunti dalla relazione notarile ventennale agli atti aggiornata al 29.12.2023.

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 (salvo errori ed omissioni da parte dell'archivio del comune di Valsamoggia come in seguito specificato) :

- Concessione Edilizia n.43 rilasciata in data 05.08.1980;
- Permesso di abitabilità n.43/80 rilasciato in data 27.06.1983 con sopralluogo da parte della USL (se pur con parere sfavorevole) e del tecnico comunale in data 23.06.1983;
- CIL (comunicazione inizio lavori) prot.381/2011 – pratica BA-10/2011 depositata dalla VI.MA Trading srl in data 17.11.2011, per lavori di manutenzione straordinaria in edificio residenziale quali modifiche interne. **Detta pratica risulta regolarmente archiviata nel sito informatico, ma è stata “momentaneamente” smarrita e pertanto non è stata prodotta.**

Si presume che tale pratica riguardasse l'ampliamento interno della zona uffici.

Purtroppo per forza maggior non avendo il titolo a disposizione non è possibile attestare la rispondenza edilizia-urbanistica.

L'immobile in esame non è pertanto urbanisticamente rispondente in per la realizzazione di alcune modifiche interne.

Il tutto 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 Valsamoggia.

Le ulteriori difformità rispetto alla suddetta concessione edilizia del 1980 rientrano nelle tolleranze previste dall'19 bis comma 1 ter della Legge Regionale n.23/2004, in forza del sopralluogo redatto dal comune di Bazzano in data 23.06.1983 per il rilascio dell'abitabilità.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile è nella disponibilità della procedura, e la consegna sarà da concordare con la curatela.

CONFORMITA' IMPIANTI

Non è stato possibile reperire le certificazioni degli impianti, i quali verosimilmente sembrerebbero non a norma.

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 è dotato di APE del 2024 con scadenza decennale, dalla quale si evince la classe energetica **G**.

STIMA DEL BENE

Superficie commerciale mq. $277 + (62 \times 0,15) = \text{mq.}286 \times \text{Euro } 800,00 = \text{Euro } 220.800,00$ in cifra arrotondata **Euro 220.000,00**

Stima dell'intera proprietà immobiliare
con valutazione a corpo e non a misura

COINCIDENTE CON LA BASE D'ASTA

Euro 220.000,00

Base d'asta suscettibile di un abbattimento del 25 %, così come previsto dal disposto dei riformati artt. 571 e 572, co. 3 c.p.c.

Bologna, li 02 gennaio 2024