



TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA
SEZIONE IV^A CIVILE E PROCEDURE CONCORSUALI

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA: 102/2024
GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Alessandra MIRABELLI
SOGGETTO IN LIQUIDAZIONE: [REDACTED]
LIQUIDATORE: DOTT. PIERANGELO FINO
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: GEOMETRA ANDREA REMONDINI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

* * *

Il Liquidatore della procedura concorsuale in epigrafe, giusta autorizzazione dell'Ill.mo Giudice Delegato, nominava lo scrivente geometra Andrea Remondini iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Bologna al n. 2566 e all'elenco speciale dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Bologna, Perito Stimatore dei beni immobili in carico alla procedura in epigrafe dandogli incarico di rispondere al seguente quesito:

1. Provvedere prima di ogni altra attività al controllo della completezza dei documenti di cui agli articoli 567 II comma CPC.
2. Descrivere i beni oggetto dell'espropriazione, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando: la corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai dati indicati nel verbale di pignoramento; i dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti; il censimento regolare di tutte le proprietà e altri diritti reali rilevati procedendo, in caso negativo e previa apposita autorizzazione da parte di questo Giudice, ai necessari atti ed operazioni per l'accatastamento degli immobili, previa ogni verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali

parziari.

3. Accertare lo stato di possesso e l'indicazione del titolo in base al quale l'immobile è occupato ed in particolare: gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato, leasing, ecc. o diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.) conferenti, in fatto, il godimento dei beni a terzi, indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) ed allegando tutti i documenti rinvenuti;
4. Esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e predisporre, in caso affermativo, il relativo frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto;
5. Indicare le eventuali opere necessarie secondo la migliore scienza ed esperienza ed il costo dei lavori di ripristino delle funzionalità cui i beni sono destinati, ove gravemente compromessa;
6. Esprimere il proprio motivato parere, nel caso di quote, sulla comoda divisibilità del bene ovvero alienazione separata della quota stessa, provvedendo agli adempimenti eventuali di cui sub 3;
7. Redigere piante planimetriche per i fabbricati ed eseguire fotografie dei manufatti e delle aree;
8. Indicare i dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita e per la voltura dei beni dell'aggiudicatario definitivo e redigere, per ogni lotto di vendita proposto e su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo giusto il modello che viene consegnato, stato di possesso,

l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.

9. Determinare il valore commerciale dei beni secondo la migliore scienza ed esperienza nel settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto, opere necessarie alla migliore funzionalità ed epoca di alienazione;
10. Depositare relazione con tutti i dati relativi alle parti, oltre ad un CD in formato PDF, facendo tempestivo ricorso al G.D. qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico;

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'ufficio tecnico del Comune di Futani (SA) l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni) di Salerno, espone quanto segue:

* * *

PREMESSA

I beni oggetto di fallimento verranno presi in considerazione, specificando:

- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO IN COMPENDIO AL FALLIMENTO
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

- VINCOLI E ONERI
- CONFINI
- PROPRIETÀ
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONSISTENZA SUPERFICIALE
- STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni questo CTU si atterrà ai disposti dell'art. 568 legge 132/2015, finalizzando la consulenza alla determinazione del valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame, calcolando la superficie dell'immobile, specificandone quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo/fallimentare, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

Trattandosi di beni catastalmente separati, sentito il Liquidatore Giudiziale, si ritiene di dovere individuare *tre* lotti separati al fine di migliorare

l'appetibilità dei beni stessi, identificati come segue:

➤ Lotto **1**: costituito da:

Catasto Urbano comune di Futani (SA), foglio **8**, particella **793**, via Monsignor Forte n° 1, piano **T-1**, categoria **A/3**, classe **2**, consistenza vani **4.0**, superficie catastale totale mq. **90,00**, totale escluse le aree scoperte mq. **73,00**, rendita catastale €. **185,92**;

➤ Lotto **2**: costituito:

- Catasto Urbano comune di Futani (SA), foglio **10**, particella **1015**, subalterno **1**, via Gorizia n° SNC, piano **T-1**, categoria **C/2**, classe **5**, consistenza mq. **14.00**, superficie catastale totale mq. **21,00**, rendita catastale €. **21,69**;

- Catasto Urbano comune di Futani (SA), foglio **10**, particella **253**, subalterno **35**, via Gorizia n° SNC, piano **T**, categoria **C/2**, classe **4**, consistenza mq. **34.00**, superficie catastale totale mq. **49,00**, rendita catastale €. **43,90**;

- Catasto Urbano comune di Futani (SA), foglio **10**, particella **253**, subalterno **15**, via Gorizia n° 1, piano **2**, categoria **A/6**, classe **2**, consistenza vani **4.5**, superficie catastale totale mq. **111,00**, totale escluse le aree scoperte mq. **111,00**, rendita catastale €. **151,06**;

- Catasto Urbano comune di Futani (SA), foglio **10**, particella **1014**, subalterno **1**, via Gorizia n° SNC, piano **T-1**, categoria **A/2**, classe **4**, consistenza vani **2.5**, superficie catastale totale mq. **56,00**, totale escluse le aree scoperte mq. **49,00**, rendita catastale €. **121,37**;

- Catasto terreni comune di Futani (SA), foglio **10**, particella **1013**, qualità **seminativo arborato**, classe **1**, superficie catastale totale

mq. **79,00**, reddito dominicale €. **0,90**, reddito agrario €. **0,43**;

➤ **Lotto 3**: costituito:

- Catasto terreni comune di Futani (SA), foglio **5**, particella **596**, particella divisa in 2 porzioni, superficie catastale totale mq. **1378,00**, porzioni:
 - Porzione **AA**: reddito dominicale €. **4,34**, reddito agrario €. **2,79**, superficie catastale mq. **1200,00**, qualità **uliveto**, classe **3**;
 - Porzione **AB**: reddito dominicale €. **0,10**, reddito agrario €. **0,01**, superficie catastale mq. **178,00**, qualità **querceto**, classe **3**;
- Catasto terreni comune di Futani (SA), foglio **5**, particella **597**, particella divisa in 2 porzioni, superficie catastale totale mq. **1318,00**, porzioni:
 - Porzione **AA**: reddito dominicale €. **4,34**, reddito agrario €. **2,79**, superficie catastale mq. **1200,00**, qualità **uliveto**, classe **3**;
 - Porzione **AB**: reddito dominicale €. **0,07**, reddito agrario €. **0,01**, superficie catastale mq. **118,00**, qualità **querceto**, classe **3**;
- Catasto terreni comune di Futani (SA), foglio **5**, particella **598**, qualità **querceto**, classe **3**, superficie catastale totale mq. **7628,00**, reddito dominicale €. **4,33**, reddito agrario €. **0,39**;
- Catasto terreni comune di Futani (SA), foglio **5**, particella **599**, qualità **querceto**, classe **3**, superficie catastale totale mq. **2076,00**, reddito dominicale €. **1,18**, reddito agrario €. **0,11**;

- Catasto terreni comune di Futani (SA), foglio 5, particella 600, qualità *querceto*, classe 3, superficie catastale totale mq. 1575,00, reddito dominicale €. 0,89, reddito agrario €. 0,08;
- Catasto terreni comune di Futani (SA), foglio 5, particella 601, qualità *querceto*, classe 3, superficie catastale totale mq. 360,00, reddito dominicale €. 0,20, reddito agrario €. 0,02;
- Catasto terreni comune di Futani (SA), foglio 5, particella 602, qualità *querceto*, classe 3, superficie catastale totale mq. 894,00, reddito dominicale €. 0,51, reddito agrario €. 0,05;
- Catasto terreni comune di Futani (SA), foglio 5, particella 603, qualità *querceto*, classe 3, superficie catastale totale mq. 1098,00, reddito dominicale €. 0,62, reddito agrario €. 0,06;

Art. 1 - CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO 1

Diritto di proprietà per ½ su unità immobiliare ad uso residenziale, da cielo a terra, con corte esclusiva, posto in comune di Futani (SA), Via Monsignor Forte n° 106 (toponomastica comunale) anche n° 1 (toponomastica catastale), costituita da:

- Al piano terreno: cucina, bagno, corte esclusiva, spazio (probabilmente destinato a ricovero auto) confinato da muri perimetrali ma senza coperto, scala accesso esterna al piano primo;
- Al piano primo: ballatoio/balcone, camera, disimpegno, bagno;

Calcolo delle superfici Utile e Commerciale:

Le superfici sono rilevate in pianta, dagli atti amministrativi comunali a compendio delle pratiche di concessione/autorizzazione rilasciate o in fase di rilascio, dagli atti catastali e verificate a campione in sito (*le superfici*

elencate sono comunque puramente indicative e non vincolanti, nella loro esposizione, per ogni organo della Procedura) e si possono calcolare come segue:

Superfici utili:

- Piano terreno e primo: unità residenziale come descritta mq. 54,00 circa oltre ballatoio/balcone di mq. 9,00;
- Corte esclusiva: come descritta mq. 145,00 circa (rilevata in pianta);

Superfici commerciali:

Per il calcolo della superficie commerciale (*ovvero lorda*) si ritiene utile precisare quanto segue:

- Le murature interne (*tramezzature di qualsiasi spessore*) verranno considerate al 100%;
- Le murature perimetrali (*verso l'esterno*) verranno considerate al 100%;
- Le murature perimetrali (*verso parti comuni o unità confinanti*) verranno considerate al 50%;
- Le pertinenze (*corti, cantine, sottotetti, ecc.*) come specifiche collegate;

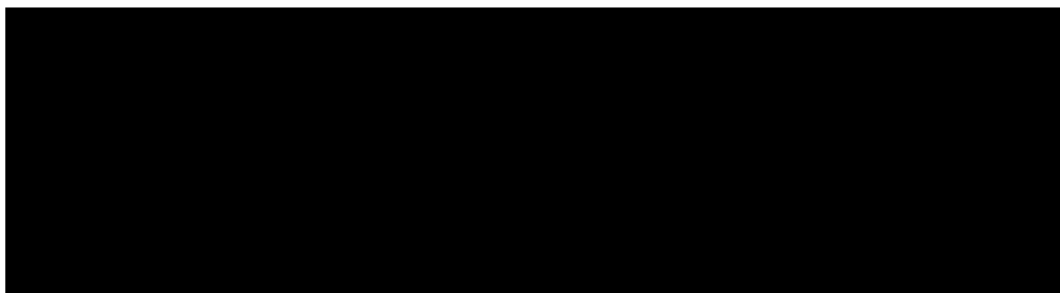
Per quanto precisato si calcola:

- Piano terreno e primo: unità residenziale come descritta mq. 75,00 circa oltre ballatoio/balcone di mq. 9,00;
- Corte esclusiva: come descritta mq. 145,00 circa (rilevata in pianta);

Art.2- IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Alla Agenzia del Territorio di Salerno (SA), comune di Futani (SA), catasto Urbano e Terreni di detto comune, i beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

Catasto Urbano, beni intestati a:



Note: si precisa come da relazione notarile che le risultanze catastali riportano erroneamente la quota di 1/1.

Catasto Urbano comune di Futani (SA), foglio 8, particella 793, via Monsignor Forte n° 1, piano T-1, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 4.0, superficie catastale totale mq. 90,00, totale escluse le aree scoperte mq. 73,00, rendita catastale €. 185,92;

La planimetria catastale estratta risulta lievemente difforme da aggiornare a cura dell'aggiudicatario.

**Art. 3 - CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE
ATTUALE E IN COMPENDIO DELLA PROCEDURA DI
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA**

Si rileva, come anche da relazione notarile allegata, la corrispondenza di quanto identificato alla Agenzia del Territorio di Salerno con il compendio immobiliare della procedura in epigrafe con particolare riferimento alle note in merito alla identificazione catastale delle proprietà.

Art. 4 - ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: è compresa la comproprietà di tutto quanto è di uso e servizio comune per legge e per destinazione.

Servitù attive e passive - patti: se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere e siano conseguenti allo stato in cui si trovano i beni stessi.

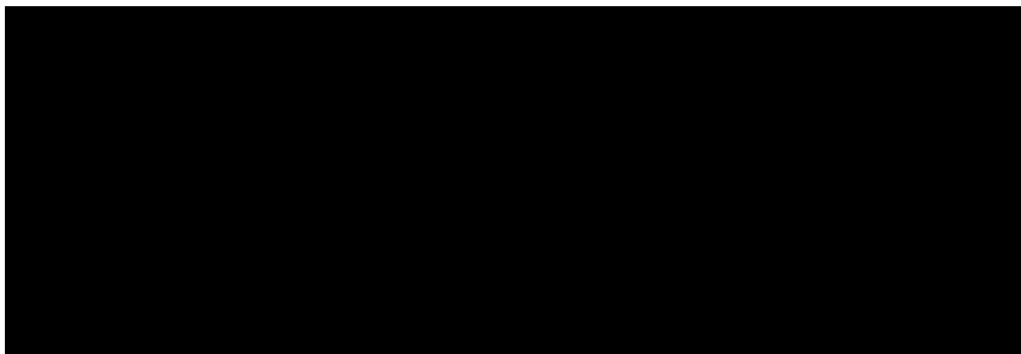
Art. 5 - VINCOLI E ONERI

Non sono noti alla procedura vincoli od oneri pendenti se non quelli indicati dalle normative urbanistiche vigenti.

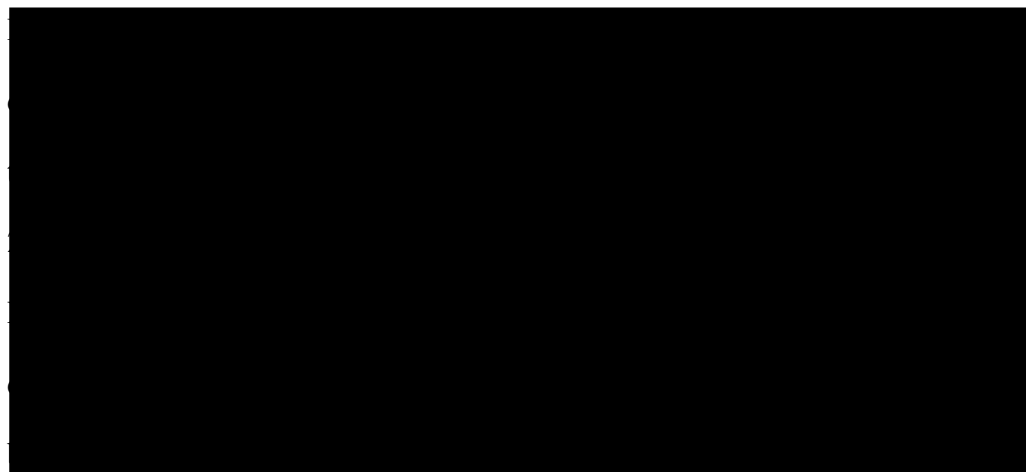
Art. 6 - CONFINI

Strada comunale, salvo altri o più recenti confini.

Art. 7 - PROPRIETÀ



Art. 8 - PROVENIENZA DEL BENE



Art. 9 - ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario:

- Nessuno;

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della

Procedura:

- **Iscrizioni:**
- Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno - Servizio di Pubblicità

Immobiliare in data 22 novembre 2005 Registro generale n. 56565

Registro particolare n. 14303

- **Trascrizioni a carico:**
- Atto giudiziale sentenza di apertura liquidazione controllata trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25 settembre 2024 Registro generale n. 40052 Registro particolare n. 32802, successivamente rettificata in data 28 novembre 2024 Registro generale n. 49995 Registro particolare n. 40868 a favore della MASSA DEI CREDITORI



Art. 10 - REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a imposta di registro o IVA a seconda del regime fiscale vigente al momento della vendita.

Art. 11 - INDAGINE AMMINISTRATIVA

SANATORIA DEI BENI

Dall'indagine svolta presso il competente Ufficio Tecnico del comune di Futani (SA) risulta:

- Unico documento rintracciato risulta essere “*autorizzazione asseverata per lavori di completamento sia interno che esterno del fabbricato di via M. Forte*” protocollo n° 4181 del 23/11/1998;
- Non sono stati richiesti e/o rilasciati certificati di abitabilità.

In merito alla documentazione rintracciata presso gli archivi comunali si rileva la difformità dello stato autorizzato (legittimo) allo stato rilevato non essendo ancora state ultimate le opere previste.

Ogni atto relativo alla regolarizzazione amministrativa del bene è posto integralmente a carico dell'aggiudicatario.

Art. 12 - SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

I beni sono attualmente nel possesso dei comproprietari.

Art. 13 - DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di abitazione indipendente su due piani con area cortiliva esclusiva posta in comune di Futani (SA) via Monsignor Forte n° 1.

Il complesso è posto a EST del capoluogo comunale, in zona periferica, raggiungibile e collegata dalla via Monsignor Forte.

L'edificio si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione anche se alcuni elementi strutturali ancora non ultimati (esempio il coperto del posto

auto).

I paramenti esterni sono intonacati, il coperto a due falde con manto in tegole.

Le finiture si possono riassumere in:

- Pavimenti e rivestimenti in ceramica;
- Scuri esterni in legno, finestre in legno e vetro camera;
- Impianto autonomo con termo in ghisa, vettore energetico non rilevabile, generatore non rilevabile;

Art. 14 - CONFORMITA' IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli 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.

Art. 15 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Allo stato l'unità è priva di certificazione energetica.

Art. 16 - CONSISTENZA SUPERFICIALE

Le superfici rilevate in pianta e verificate a campione in sito (*puramente indicative e non vincolanti, nella loro esposizione, per ogni organo della Procedura*) si possono calcolare come segue:

- Piano terreno e primo: unità residenziale come descritta mq. 75,00 circa oltre ballatoio/balcone di mq. 9,00;
- Corte esclusiva: come descritta mq. 145,00 circa (rilevata in pianta);

Art. 17 - PROCEDIMENTO DI STIMA

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

Dell'Indagine di Mercato

Nella zona di ubicazione i parametri di riferimento per le transazioni immobiliari risultano incoerenti e i comparabili non identificabili con sufficiente precisione.

Dei Valori Commerciali:

L'indagine esperita ha evidenziato una "forbice" di valori che variano come di seguito:

- Fonte Agenzia delle Entrate (*valori medi transazioni per le categorie C/6 posti auto scoperti*) da €. 350,00 ad €. 700,00 al metro quadro;
- Indagine presso le agenzie del luogo: abitazioni da €. 200,00 ad €. 500,00 al metro quadro;

Della determinazione delle opere da imputarsi in conto diminuzione - determinazione dei coefficienti di differenziazione - valore commerciale dei beni facenti parte della procedura fallimentare

Stima sintetica delle opere necessarie ai ripristini e/o alle rimozioni all'interno del complesso immobiliare (*valori, se non dati da atti amministrativi ufficiali, stimati e, quindi, indicativi e non vincolanti per gli organi della Procedura*), possono individuarsi in:

- Come da precisazioni in consulenza;

Della determinazione del Valore Commerciale in base d'asta

Alla luce di quanto sopra esposto si calcola, *a corpo e non a misura*:

- Valore potenziale attuale del complesso immobiliare €. 40.000,00;
- Valore in base d'asta del diritto di proprietà per ½ del soggetto sottoposto a liquidazione controllata **€. 20.000,00** (ventimila/00 €);

* * *

Nella fiducia di aver assolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il

sottoscritto si dichiara a disposizione della SV Illustrissima per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Bologna 12 dicembre 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geometra Andrea Remondini

