

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

IV SEZIONE CIVILE E PROCEDURE CONCORSUALI

GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA ANTONELLA RIMONDINI

* * *

PER L'ESTERNO

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DI FINI NARDO FRANCO

N. 026/2024 R.G.

LIQUIDATORE:

Dott.ssa Francesca Minelli

LOTTO UNICO

PERITO ESTIMATORE:

Arch. Maria Angela Giorgini

ALLEGATO A

* * *

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Piena proprietà di porzioni di fabbricato urbano in località Santa

Maria Codifiume, Comune di Argenta (FE), via Fascinata n.94/2, costituite

da un appartamento al primo piano composto da disimpegno, soggiorno-

pranzo con angolo cottura, una camera e un bagno di superficie complessiva

di circa m² 56 (superficie catastale), con annessi un vano ad uso cantina al

piano terra di altro fabbricato di superficie complessiva di circa m² 7

(superficie catastale), un vano ad uso autorimessa al piano terra di altro

fabbricato di superficie complessiva di circa m² 18 (superficie catastale) ed

un posto auto scoperto al piano terra della corte comune di superficie

complessiva di circa m² 15 (superficie catastale); il tutto inserito nell'ambito

di una corte urbana ristrutturata e recintata accessibile tramite cancello

carrabile automatico e cancello pedonale.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano allibrati al Catasto

Fabbricati del Comune di Argenta, intestati a:

SOGGETTO IN LIQUIDAZIONE CONTROLLATA – Proprietà 1/1, e

identificati come segue:

· Foglio 38 Part. 155 Subalterno 15, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza

2,5 vani, Superficie Catastale Totale 56 m² Totale escluse aree scoperte

56 m², Rendita Euro 271,14, via Fascinata n.94/2 Interno 2 piano 1;

· Foglio 38 Part. 155 Subalterno 22, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza

5 m², Superficie Catastale Totale 7 m², Rendita Euro 11,88, via Fascinata

piano T;

· Foglio 38 Part. 155 Subalterno 39, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza

18 m², Superficie Catastale Totale 23 m², Rendita Euro 71,58, via

Fascinata Piano T;

· Foglio 38 Part. 155 Subalterno 66, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza

15 m², Superficie Catastale Totale 15 m², Rendita Euro 51,13, via

Fascinata Piano T.

L'area di sedime dei fabbricati risulta censita al mappale 38 del

foglio 155 Ente Urbano di 29 are e 50 centiare.

Con riferimento all'art.19 della Legge n.122/2010 (di conversione del

D.L. n.78/2010), si attesta la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e

delle planimetrie; eventuali difformità grafiche rilevabili non comportano

variazione al numero dei vani, o altri parametri, significativi ai fini della

definizione della rendita catastale.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Le porzioni di fabbricato in oggetto hanno la rispettiva quota di

comproprietà sopra gli accessori comuni del fabbricato tali per legge o per

destinazione con particolare riferimento:

- al disimpegno, vano scala comune distinti con il sub. 12 del mappale 155 B.C.N.C. ai subalterni dal 13 al 18 compresi;
- al disimpegno comune distinto con il sub. 20 del mappale 155 B.C.N.C. ai subalterni dal 21 al 28 compresi;
- al disimpegno, vano scala comune distinti con il sub. 30 del mappale 155 B.C.N.C. ai subalterni dal 31 al 34 compresi;
- al disimpegno, vano scala comune distinti con il sub. 42 del mappale 155 B.C.N.C. ai subalterni dal 43 al 45 compresi;
- al disimpegno, vano scala comune distinti con il sub. 47 del mappale 155 B.C.N.C. ai subalterni dal 48 al 50 compresi;
- alla corte comune distinta con il sub. 74 del mappale 155 B.C.N.C. a tutti i subalterni del mappale 155 ad esclusione dei subalterni 7, 8 e 9.

E tutto come meglio individuato nell'atto di compravendita a ministero Notaio _____ in data 17/06/2009 rep. 39318, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Ferrara il 08/07/2009 al part.7770.

VINCOLI E ONERI

Le unità immobiliari fanno parte di un complesso edilizio per il quale risulta costituito il soggetto giuridico condominiale "Condominio Villa Sara" via Fascinata S.Maria Codifiume (FE).

Dalla documentazione condominiale trasmessa dall'Amministratore si riscontra che alla proprietà contraddistinta come "unità 4" competono complessivamente:

- 49,09 M/m di spese Generali (proprietà), di spese per Servizi e

Manutenzione;

- 135,170 M/m di spese “Scala A” (fabbricato A);

- 160,490 M/m di spese per cantina (fabbricato C);

oltre a quota millesimale dovuta per spese inerenti autorimessa (fabbricato D), al momento non rinvenute nel prospetto riepilogativo del rendiconto del più recente esercizio gestionale.

CONFINI

In confine con unità immobiliare 155/14 e beni comuni, l'unità immobiliare contraddistinta con il sub 15/155 del foglio 38 (fabbricato A); in confine con unità immobiliare 155/21 e 155/23 e beni comuni, l'unità immobiliare contraddistinta con il sub 22/155 del foglio 38 (fabbricato C); in confine con unità immobiliare 155/40 e beni comuni, l'unità immobiliare contraddistinta con il sub 39/155 del foglio 38 (fabbricato D); in confine con unità immobiliare 155/67 e 155/11 e beni comuni, l'unità immobiliare contraddistinta con il sub 66/155 del foglio 38 (posto auto scoperto).

PROVENIENZA DEL BENE – PROPRIETÀ – ATTI

PREGIUDIZIEVOLI

Dall'esame delle note di trascrizione depositate presso l'Ufficio del Territorio di Ferrara e oggetto del certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari aggiornate alla data 28/03/2024 (Notaio _____ in Bologna) risulta che:

- proprietaria al ventennio, per giusti e legittimi titoli, in diversa e maggiore consistenza, risulta essere _____;

- con atto di vendita a rogito del Notaio _____ in data 28/03/2006 rep.335167/20600, trascritto a Ferrara il 13/04/2006 al part.5591, i

suddetti beni passano in proprietà alla Società _____;

- con atto di vendita a rogito del Notaio _____ in data 05/03/2008

rep.13917/9503, trascritto a Ferrara il 25/03/2008 al part.3970, i suddetti

beni passano in proprietà alla Società _____;

- con atto di vendita a rogito del Notaio _____ in data 17/06/2009,

rep.39318 trascritto a Ferrara in data 08/07/2009 al part.7770, i beni

sopra descritti passano in proprietà a SOGGETTO IN LIQUIDAZIONE

CONTROLLATA.

Per quanto su riportato risulta che i beni summenzionati sono
pervenuti in piena ed esclusiva proprietà a SOGGETTO IN LIQUIDAZIONE

CONTROLLATA, che risulta osservata la continuità delle trascrizioni di cui

all'art.2650 Codice Civile e che non risultano trasferimenti per donazione

nel ventennio e che a tutto il 28/03/2024 essi, in base ai summenzionati

registri e documenti, risultano liberi da pesi, oneri, vincoli, limitazioni e

trascrizioni pregiudizievoli, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad

eccezione dell'ipoteca volontaria iscritta a Ferrara il 08/07/2009 al part.2564,

per la somma di euro 210.000,00 a garanzia di un mutuo di euro 105.000,00

concesso dalla Banca Popolare di Vicenza Soc.Coop. per Azioni con sede in

Vicenza, in forza di atto a rogito del medesimo Notaio _____ in data

17/06/2009 rep.39319/8688 ¹

PERTINENZA

Piena proprietà dell'intero bene.

REGIME FISCALE

La vendita dei beni sarà soggetta ad imposta di registro, oltre ad

¹ Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari aggiornate alla data 28/03/2024 a firma del Notaio _____ in Bologna.

Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

(Concessioni, abitabilità e/o usabilità, Leggi 47/85, 724/94 e 326/03)

Nell'atto di compravendita a ministero Notaio _____ in data

17/06/2009 rep. 39318, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Ferrara il

08/07/2009 al part.7770, si attesta che *“agli effetti della legge 28 febbraio*

1985 n. 47 e successive modifiche ... le opere inerenti al complesso

immobiliare del presente contratto sono state iniziate in data anteriore all'1

settembre 1967 e che lo stesso complesso immobiliare è stato ristrutturato in

forza di permesso di costruire n. 13385 rilasciato dal Comune di Argenta in

data 21 settembre 2006, successiva variante sostanziale del 15 maggio 2009

prot. n. 27135 [soltanto i fabbricati C e D] nonchè DIA [n.28845/VAR]

presentata al Comune di Argenta in data 14 maggio 2009 prot. n. 12504”.

Agli atti del Comune di Ferrara risultano inoltre reperiti i seguenti

documenti autorizzativi:

· Richiesta certificato di conformità edilizia e agibilità parziale

arch.n.28845/ABI PARZIALE del 15/06/2009² avendo ultimato

costruzione come da P.d.C. n.13385 del 21/09/2006, P.d.C. n.27135/08

(VAR ESSENZIALE) e DIA prot.n.12504 del 14/05/2009 [C.C.E.A.

riferito ai soli appartamenti n.5/sub.15, n.8/sub.18, n.17/sub.45, alle

cantine sub.22, sub.25 e sub.48, all'autorimessa sub.39];

· Denuncia di Inizio Attività (DIA) n.28845/RINNOVO prot.n. 29099 del

16/11/2009 per completamento opere di finitura di cui al P.d.C.

n.13385/06, P.d.C. n.27135/08 (VAR ESSENZIALE) e DIA (VAR

² Art.22 L.R.n.31/2002 silenzio assenso in data 25/10/2009

MINORE) prot.n.12504/09 in Santa Maria Codifiume via Fascinata n.94;

94/1; 94/2 int.1,3,4,6; 94/3; 94/4 int.1,2,3,4; 94/5; 94/6 int.1,2 [non

riguardando tali opere modifiche strutturali o architettoniche all'interno

degli appartamenti non risultano allegati alla pratica gli elaborati

progettuali in quanto non sussiste alcuna modifica rispetto all'ultima

pratica edilizia presentata agli atti DIA prot.n.12504 del 14/05/2009]³;

· Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA) n.28845/RINNOVO

prot.n. 15778 del 03/07/2013 per completamento opere interne ai

fabbricati A-B-C-D (vedi precedenti titoli) in Santa Maria Codifiume via

Fascinata 94 Foglio 38 Mapp. 155 Sub. da 10 a 75 relative alla DIA

prot.n.29099 del 16/11/2009 [non riguardando tali opere modifiche

strutturali o architettoniche all'interno degli appartamenti non risultano

allegati alla pratica gli elaborati progettuali che pertanto rimangono

idonei ai fini della conformità edilizia quelli depositati con il Permesso di

Costruire n.27135 del 15/05/2008 e successive varianti].

* * *

Con riferimento alle unità immobiliari in oggetto, alla disamina dei

titoli autorizzativi agli atti summenzionati e al confronto effettuato con gli

elaborati a corredo degli stessi e lo stato di fatto rilevato nel corso dei

sopralluoghi in data 21/12/2023 e 31/05/2024, non si sono evidenziate per le

unità immobiliari difformità tali da esulare il giudizio di difformità del tipo

“tolleranze di cantiere” (L.R.n.23/2004, comma 1-bis), “difformità tollerate

in sede di agibilità” (L.R.n.23/2004, comma 1-ter, prima parte) e “difformità

³ Relativamente alla presente pratica di completamento opere, alcuni appartamenti (tra cui appartamento n.5-sub.15, cantina sub.22 e autorimessa sub.39) sono già stati soggetti a fine lavori parziale e conseguente richiesta di certificato di conformità edilizia e agibilità parziale e non sono perciò oggetto del presente completamento di opere.

accertate e tollerate nel corso del procedimento edilizio” (L.R. n.23/2004, comma 1-ter, seconda parte), per i quali casi, comunque, non sussisterebbe illecito amministrativo, tale da non poter essere ascrivibile all’istituto delle tolleranze costruttive e “regolarizzabile”, per accertamento, da parte di tecnico abilitato nell’ambito di nuove istanze.

Si ritiene di poter accertare complessivamente lo stato di conformità sostanziale degli immobili ai titoli autorizzativi depositati agli atti della pubblica amministrazione e l’assenza di difformità significative ai fini della delegittimazione degli immobili, fatta salva comunque, ove ve ne siano i presupposti e a totale cura e spese dell’aggiudicatario, la possibilità di legittimazione di eventuali difformità non rilevate attraverso la presentazione di idoneo titolo legittimante e gli adempimenti di legge ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. n.380/2001 e L. 47/85 e successive modifiche e integrazioni.

La situazione sopradescritta è indicativa, sarà sempre possibile inoltre prima dell’Asta, da parte del futuro aggiudicatario, consultare e verificare presso il Comune di riferimento la situazione urbanistico edilizia dei beni oggetto di procedimento esecutivo. Si fa presente che tutti gli elaborati, costituenti la documentazione citata, sono visionabili presso l’ufficio tecnico del Comune di Argenta.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L’unità immobiliare ad uso abitativo risulta corredata di Attestato di Prestazione Energetica redatto dal soggetto certificatore _____ in data 18/05/2019 con codice di registrazione 00563-036836-2019 e validità fino al 18/05/2029, risultando in classe energetica F e con prestazione energetica globale $EP_{gl,nren} = 168,75 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'attualità le unità immobiliari risultano non occupate e nella disponibilità della proprietà SOGGETTO IN LIQUIDAZIONE CONTROLLATA.

CONFORMITÀ 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 e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

STIMA DEL BENE

Il valore della piena proprietà del bene è stimato, **a corpo e non a misura**, in complessivi € **75.000,00 (euro settantacinquemila/00)**.

Con Osservanza

IL CONSULENTE TECNICO

(arch. Maria Angela Giorgini)

Bologna 8 luglio 2024