

TRIBUNALE di BOLOGNA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n.33/2025

RELAZIONE di STIMA dell'IMMOBILE sito a CASTEL BOLOGNESE (RA)

LOTTO 2

(Abitazione piano primo in via Emilia Interna n.171 – int.3)

DATI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale R.G. n.33/2025 emessa dal Tribunale di Bologna in data 11.03.2025.

CONSISTENZA - UBICAZIONE -- DESCRIZIONE IMMOBILE

All'esame è un'abitazione in appartamento posta nel comune di Castel Bolognese (Ra) in via Emilia Interna n.171, sita al piano primo di un fabbricato in condominio prevalentemente a destinazione abitativa.

Il fabbricato è di tipologia storica e fu ristrutturato alla fine degli anni novanta circa; si sviluppa ed su tre livelli fuori terra oltre al piano interrato per le cantine; non è dotato di ascensore, ed è composto da 7 unità immobiliari oltre ad un deposito esterno staccato dal fabbricato.

La struttura dell'edificio è realizzata in muratura autoportante di mattoni con solai a travi in ferro e voltini in mattoni di taglio, e copertura in legno con manto in tegole marsigliesi e lattoneria in rame.

Nel retro del fabbricato è presente un'ampia corte suddivisa in varie porzioni esclusive, accessibile da un cancello carraio automatizzato posto sulla via Emilia e contraddistinto dal civico n.167.

La distanza dal centro del paese è di circa 500 metri, mentre dal centro di Bologna circa km.45.

L'abitazione è composta da ampio ingresso (di fatto un intero vano), disimpegno, cucina abitabile, bagno, camera ed ampio soggiorno con piccolo balcone sulla via Emilia.

L'altezza utile interna media è di circa mt. 3,80, mentre nel bagno è di mt.2,47 circa.

Le finiture principali sono composte da porta d'ingresso in legno a due ante, pavimentazione in piastrelle ceramiche di formato circa 30 x 30 tipo granagliate stile anni 30', porte in legno e finestre con doppi vetri/camera con scuretti interni.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda è di tipologia autonoma mediante caldaia murale a condensazione alimentata a gas di città, posizionata nel bagno marca *Herman Saunier Duval* modello *Thema Condens* la cui corretta funzionalità non è garantita. I termosifoni sono di tipologia classica di cui alcuni a parete *termoarredi* bagno compreso; la zona cucina è priva di termo. E' inoltre presente un cronotermostato ambiente marca *BTP* posizionato nella camera.

La proprietà comprende anche una cantina al piano interrato con altezza media mt. 2,75 circa, ed una porzione di corte nel retro del fabbricato.

Le superfici lorde, rilevate con l'ausilio di strumento al laser marca *Leica* (eccezion fatta per la corte esclusiva in quanto i confini non sono materializzati), sono circa le seguenti :

- Piano primo abitazione ----- mq. 73
- Balcone ----- mq. 2
- Ripostiglio abusivo sopra il bagno (Hm = mt. 1,30circa) ----- mq. 5
- Cantina piano interrato (Hm mt. 2,75 circa) ----- mq. 7
- Corte esterna esclusiva (dedotta graficamente dagli imprecisi elaborati catastali) all'incirca ----- mq. 13

Si precisa che la superficie della corte non è definita, così come i confini i quali in loco non sono stati materializzati. Questi ultimi, se del caso, dovranno essere stabiliti dall'aggiudicatario in contraddittorio con i confinanti ed eventualmente anche con i comproprietari dell'intera area cortiliva, con ampio riferimento all'elaborato planimetrico catastale del 06.12.2018 citato nel seguente capitolo; precisando altresì che detto elaborato presenta delle incongruenze sia grafiche che nelle quote ivi indicate, cui la procedura non può certamente porvi rimedio. Se del caso si potrà richiedere chiarimenti al tecnico che ha redatto l'elaborato.

Infine si precisa che l'alluvione del maggio 2023 ha completamente allagato il piano interrato e parte del piano terreno.

La documentazione fotografica e la planimetria in allegato alla presente, descrivono maggiormente lo stato dei luoghi, distribuzione interna e finiture comprese.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto della presente relazione risulta censito al catasto fabbricati, in comune di Castel Bolognese (Ra) al foglio **15** con il mappale **74** - sub **31** – categoria A/3 - classe 1° - vani 4 - superficie catastale mq.79 - rendita Euro 247,90 – via Emilia Interna n.171 – piani S1-T-2°.

Vi è corrispondenza tra i dati catastali 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 rilevate al capitolo urbanistica; inoltre il ripostiglio di pertinenza del piano ammezzato è erroneamente denunciato come w.c., e con le eccezioni e le riserve relative alla corte esclusiva come sopra riportato.

L'aggiornamento catastale sarà da espletare a cura e spese dell'aggiudicatario.

Porzioni comuni

L'elaborato planimetrico prot. RA0063600 del 06.12.2018, indica quali BCNC (beni comuni non censibili) i seguenti subalterni del foglio 15 Mappale 74 :

- sub 19 area di sedime, entrata e cortile piano T, comune anche al sub 31;
- sub 21 disimpegno scala piani S1-T, comune anche al sub 31;
- sub 22 vano scale piano T-1°-2°, comune anche al sub 31;
- sub 23 area scoperta piano T, comune anche al sub 31;
- sub 33 disimpegno piano S1, comune ai sub 30 e 31.

CONFINI

Porzioni comuni, sub catastali 9-13-30-32 e mappale 1615.

PROVENIENZA DEI BENI

La società' con sede a Castel Bolognese, aveva precedentemente acquistato l'appartamento di cui sopra sub.26 (ora sub.31), con rogito del notaio di Faenza Massimo Gargiulo in data 15/5/2002 rep.114992/6313 registrato a Faenza in data 28/5/2002 al n.713 e trascritto a Ravenna in data 23/5/2002 all'art.10751, per aver la società' acquistato da, e quindi società' proprietaria al ventennio; e quindi per quanto sopra esposto pervenuti alla società'con sede in Imola divenne proprietaria per la quota di 1/1 di proprietà' dei predetti fabbricati urbani in forza di atto di fusione per incorporazione del 20/12/2012 Rep.51652/32641 del notaio Federico Tassinari di Imola trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicita'

..... in data 11/1/2013 ai nn.323/258 per averlo ricevuto dalla societa' con sede a Castel Bolognese, la quale li aveva ricevuti dalla societa' con sede a Castel Bolognese, in forza di atto notarile di trasformazione con verbale del notaio Tassinari Federico in data 14/7/2008 rep.40079 registrato all'Agenzia delle Entrate di Imola in data 16/7/2008 al n.2826, non ancora trascritto ma volturato.

La societa' con sede a Castel Bolognese, li ha ricevuti in forza di atto notarile di trasformazione con verbale del notaio Fiorentini Carlo di Imola in data 7/10/1999 rep.58326 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicita' - in data 7/12/1999 ai nn.10212/7130 dalla societa'con sede a Castel Bolognese, la quale l'aveva ricevuto in forza degli atti di vendita di cui sopra.

Dati desunti dalla relazione notarile ventennale agli atti datata 06 agosto 2025.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

ISCRIZIONI :

- ipotecaria in data 25/11/2015 all'art.2902 per atto modificativo di finanziamento ed integrazione di garanzia ipotecaria a rogito del Notaio in data 3 novembre 2015 rep.1701/10959 ed iscritta a Ravenna in data 25/11/2015 all'art.2902

TRASCRIZIONI :

- Ad oggi on risulta trascritta la sentenza di Liquidazione Giudiziale

Dati desunti dalla relazione notarile ventennale agli atti datata 06 agosto 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 anteriormente al 01.09.1967, è stato interessato dai seguenti titoli edilizi (salvo errori ed omissioni da parte dell'archivio del comune di Castel Bolognese) :

- Concessione Edilizia n.3/97 rilasciata in data 13.02.1997 prot. 1585;
- Concessione Edilizia n.36/97 rilasciata in data 05.05.1997 prot. 4649, precisando che questo titolo riguarda esclusivamente la cantina;
- DIA (denuncia di inizio attività) n.52/02 – prot.11223 depositata in data 08.11.2002.

L'immobile è privo del certificato di agibilità/abitabilità, e presenta le seguenti difformità :

- il soffitto del bagno è stato realizzato ad un'altezza di circa mt. 2,47, per permettere di realizzare senza titolo un soprastante ripostiglio raggiungibile dal disimpegno mediante una scaletta retrattile, o dalla camera. Detto ripostiglio ha un'altezza media di circa mt.1,20.

Nel progetto della DIA il collocamento della caldaia era previsto in cucina.

L'immobile in esame non è pertanto urbanisticamente rispondente. 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 Castel Bolognese.

Infine si precisa che l'alluvione del maggio 2023 ha distrutto le seguenti due pratiche edilizie :

- Condono Edilizio n.68 del 23.07.1987 (legge n.47/85) per l'apertura di una finestra al piano primo – richiedente
- Autorizzazione Edilizia n.46/02 per la realizzazione di un pergolato al civico n.171/5° di via Emilia Interna – richiedente Sig.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile è libero da persone.

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 è dotato di APE redatta in data 01.06.2023 con scadenza decennale in data 01.06.2033, dalla quale si evince la classe energetica **G**.

CONDOMINIO

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

Non esiste un regolamento di condominio.

In base a quanto fornito dall'amministratore l'ufficio avrebbe le seguenti carature millesimali :

- Tabella A mill. Generali di proprietà 129,42/1000;
- Tabella D mill. 246,87/1000 (per tutta la proprietà composta dai 3 lotti) per spese disimpegno e scale scantinato (sub 21);
- Tabella E mill. 327,247/1000 (per tutta la proprietà composta dai 3 lotti) per spese vano scale P.T/2° (sub 22);
- Tabella F mill. 360,084/1000 (per tutta la proprietà composta dai 3 lotti) per spese area comune (sub 23);
- Tabella H mill. 260,661/1000 (per tutta la proprietà composta dai 3 lotti) per spese luce condominiale;
- Tabella I mill. 96,72/1000 per spese amministrazione.

Il preventivo di spesa 01.01.2025 al 31.12.2025, non ancora approvato, è stato stimato in Euro 2.818,55.

Il consuntivo precedente, pertanto dal 01.01.2024 al 31.12.2024 ma non ancora approvato, è stato contabilizzato in Euro 4.143,18.

Ad oggi il debito condominiale complessivo della società in liquidazione, ossia comprensivo di tutti e tre gli immobili (Lotti 1-2-3), è di circa Euro 5.600,00 spese legali comprese.

Infine si precisa che nella riunione condominiale ordinaria del 16 maggio 2024, *l'assemblea unanime ha deliberato di incaricare un perito per sviluppare la perizia relativa ai danni provocati dall'alluvione del maggio 2023*. Ad oggi la perizia non è ancora stata redatta.

STIMA DEL BENE

Comparabili reperiti

Nel medesimo fabbricato nell'anno 2019 è stata venduta un'abitazione di circa mq.98 (superficie catastale) per Euro 97.000,00, ossia ad Euro 1.000,00 al mq. circa.

Via G. Pascoli n.1 settembre 2020 vendita abitazione di mq. 1000 ad Euro 1.108,00 al mq. circa.

Via Emilia Intenra n.178 aprile 2024 abitazione mq.60 venduta ad Euro 1.000,00 al mq. circa

Dati OMI 2° semestre 2024 (fascia centrale-centro abitato-capoluogo – zona B1)

Abitazioni civili in stato normale da Euro 1.250,00 ad Euro 1.550 al mq.

Negozi in stato normale da Euro 1.150,00 ad Euro 1.450 al mq.

Uffici in stato normale da Euro 1.150,00 ad Euro 1.450 al mq.

Stima

Superficie commerciale :

- Piano primo abitazione -----	mq. 73
- Balcone mq. 2 x 0,50 -----	mq. 1
- Ripostiglio abusivo sopra il bagno (Hm = mt. 1,30circa) -----	-----
- Cantina piano interrato (Hm mt. 2,75 circa) mq.7 x 0,30 -----	mq. 2
- Corte esterna esclusiva (dedotta graficamente dagli imprecisi elaborati catastali) all'incirca mq.13 a forfait -----	mq. 3
	<hr/>
	Mq. 79

Si precisa che pur avendo adottato una metodologia di calcolo differente rispetto a quella catastale (DPR 23 marzo 1998 n.138 – allegato C), il risultato della superficie è il medesimo.

Lo scrivente, anche in virtù della potenziale e buona redditività unitamente al possibile ribasso d'asta in virtù del disposto dei riformati artt. 571 e 572, co. 3 c.p.c., ritiene equo un valore al mq. di circa Euro 1.550,00 :

Mq. 79 x Euro 1.550,00 = Euro 122.450,00

A corpo **Euro 122.000,00**

Valore potenziale di mercato definitivo dell'intera proprietà immobiliare

stimato a corpo e non a misura

COINCIDENTE CON LA BASE D'ASTA

Euro 122.000,00

Bologna, li 01 settembre 2025