

TRIBUNALE di BOLOGNA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n.33/2025

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

LOTTO 3

(Ufficio piano primo in via Emilia Interna n.171 – int.4)

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 piccolo ufficio posto nel comune di Castel Bolognese (Ra) in via Emilia Interna n.171, sito 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'ufficio è composto da un unico vano e da un servizio igienico con antibagno. Sopra la bagno è stato ricavato senza titolo una sorta di soppalco raggiungibile da una scaletta fissa in ferro con pedate in legno.

L'altezza utile interna media è di circa mt. 3,80, mentre nel bagno mt.2,40.

Le finiture principali sono composte da porta d'ingresso in legno a due ante, pavimentazione in piastrelle tipo cotto formato 32 x 16, porta bagno in legno e le due finestre con doppi vetri/camera e scuretti interni.

Si segnala la presenza di umidità e muffe interne, con particolare riferimento alla parete lato nord lato via Emilia.

Il riscaldamento e il raffrescamento avviene mediante un unico elemento a parete marca *Unico* della ditta *Olimpia Splendid* alimentato ad energia elettrica, la cui funzionalità non è garantita.

L'acqua calda è prodotta da un piccolo boiler elettrico ubicato nel bagno.

La proprietà comprende anche un piccolo ripostiglio al piano ammezzato (ossia compreso tra il sottostante piano terra ed il piano primo) catastalmente denunciato come w.c., ed una porzione di corte posta 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 ufficio con bagno ----- mq. 27
- Soppalco abusivo sopra il bagno (Hm = mt. 1,35 circa) ----- mq. 4
- Piano ammezzato piccolo vano ripostiglio (Hm = mt.2,08 circa) ----- mq. 2
- Corte esterna esclusiva mappale 1615 superficie catastale E.U. ----- mq. 23

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 **32** graffato con il mappale **1615** (corte) -

categoria A/10 - classe 1°- vani 2 - superficie catastale mq.31 – rendita Euro 511,29 - via Emilia Interna n.171 – piano T-1°-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 32;
- sub 22 vano scale piano T-1°-2°, comune anche al sub 32;
- sub 23 area scoperta piano T., comune anche al sub 32.

CONFINI

Porzioni comuni, sub catastali 13-14-30-31.

PROVENIENZA DEI BENI

La società' con sede a Castel Bolognese, aveva precedentemente acquistato l'ufficio di cui sopra sub.12 (ora sub.32), con rogito del notaio di Faenza Massimo Gargiulo in data 30/4/1996 rep.56665/1987 registrato a Faenza in data 20/5/1996 al n.453 e trascritto a Ravenna in data 6/5/1996 all'art.4215, 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 Pubblicità' in data 11/1/2013 ai nn.323/258 per averlo ricevuto dalla società' con sede a Castel Bolognese, la quale li aveva ricevuti dalla società' 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 società' 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 Pubblicità' - in data 7/12/1999 ai nn.10212/7130 dalla società' 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.78/96 rilasciata in data 07.12.1996 prot. 9416;
- 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;
- Agibilità prot.7406 rilasciata in data 19.06.2000

L'immobile presenta le seguenti difformità non essenziali :

- innanzitutto l'immobile è stato trasformato e viene utilizzato di fatto come civile abitazione (monolocale), in luogo di un ufficio; con tanto di angolo cottura;
- la porzione sopra al bagno è stata trasformata senza titolo in una sorta di soppalco dove è ubicato il letto, con tanto di scala per raggiungere il livello.

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.

Tuttavia si può sostenere che ad oggi la sanatoria per il cambio di destinazione d'uso in civile abitazione appare improbabile, in quanto l'immobile ha una superficie netta inferiore a mq. 28; superficie che consentirebbe la trasformazione a monolocale abitativo. Altresì anche il soppalco non appare sanabile per l'altezza assai ridotta e quant'altro; dovrà pertanto essere rimosso.

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 Sig.ra
- 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 13.06.2025 con scadenza decennale in data 13.06.2035, dalla quale si evince la classe energetica **E**.

CONDOMINIO

Il condominio è regolarmente costituito nonchè 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 54,505/1000;
- 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.

Altresì sono stati trovati n.3 atti di compravendita di negozi posti nelle estreme vicinanze sulla via Emilia, con dati assai discordanti utili solo per confondere le idee, i quali oscillano all'incirca da un minimo di Euro 465,00 al mq. (febbraio 2023), sino ad un massimo di euro 1.329,00 al mq. (agosto 2019), ed un intermedio di Euro 688,00 al mq. (novembre 2020).

Sempre sulla via Emilia è stata trovata una vendita di un ufficio nell'ottobre 2022, per €uro 935,00 al mq. circa.

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

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

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

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

Stima

Superficie commerciale :

- Piano primo ufficio con bagno -----	mq. 27
- Soppalco abusivo sopra il bagno (Hm = mt. 1,35 circa) mq.4 x 0,00 -----	mq. ---
- Piano ammezzato piccolo vano ripostiglio (Hm = mt.2,08) mq.2 x 0,50 -----	mq. 1
- Corte esterna esclusiva mappale 1615 <u>superficie catastale E.U.</u> mq. 23 -----	mq. 3
	<hr style="width: 10%; margin-left: auto; margin-right: 0;"/>
	Mq. 31

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 €uro 2.000,00 :

Mq. 31 x €uro 2.000,00 = €uro 62.000,00

A corpo **€uro 62.000,00**

Valore potenziale di mercato definitivo dell'intera proprietà immobiliare
stimato a corpo e non a misura

COINCIDENTE CON LA BASE D'ASTA

€uro 62.000,00

Bologna, li 01 settembre 2025