

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELEGATO DOTT. SSA ANTONELLA RIMONDINI

LIQUIDAZIONE

CURATORE DOTT. RICCARDO PELOSO

GIUDIZIALE

* * *

N. 157/25

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE “PROTEO S.R.L.”

LOTTO UNICO

* * *

Per la valutazione dei beni oggetto del compendio, relativi alla procedura di liquidazione giudiziale indicata in epigrafe, lo scrivente è stato nominato Consulente Tecnico d’Ufficio, su istanza del Curatore in data 29/03/2026 autorizzata dal Giudice Delegato in data 30/03/2026, con l’incarico di produrre relazione di stima degli immobili di pertinenza della liquidazione giudiziale medesima; l’incarico sarà svolto specificando i seguenti punti:

1. Descrivere i beni oggetto di liquidazione, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando: la corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai dati indicati nella relazione notarile; i dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti; il censimento regolare di tutte le proprietà e altri diritti reali rilevati previa ogni verifica di conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità/ usabilità/agibilità, la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziari;

2. Accertare lo stato di possesso e indicazione del titolo in base al quale l’immobile è occupato e in particolare: gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o d’altro tipo (es. contratti di comodato, leasing, ecc. o diritti

d'abitazione dell'immobile) conferenti, in fatto, il godimento dei beni a terzi, indicandone le date d'apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo eventualmente corrisposto e allegando tutti i documenti rinvenuti;

3. Esprimere il proprio motivato parere sull'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;

4. Redigere piante planimetriche per i fabbricati ed eseguire fotografie dei manufatti e delle aree;

5. Indicare i dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita (tra cui IMU a titolo d'esempio) e per la voltura dei beni all'aggiudicatario definitivo e redigere, per ogni lotto di vendita proposto e su pagina separata, un prospetto riepilogativo contenente stato di possesso, esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione d'agibilità dello stesso;

6. 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;

Lo scrivente, dopo aver compiuto in loco i dovuti accertamenti e

misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del

Comune di Terre del Reno, l'Agenzia del Territorio (Catasto fabbricati),

espone quanto segue.

* * *

PREMESSA

I beni oggetto di procedura di liquidazione sono stati presi in considerazione,

specificando:

- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE
ATTUALE E QUANTO OGGETTO DI LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE
- PARTI COMUNI, SERVITU' E DIRITTI
- VINCOLI E ONERI
- CONFINI
- PROPRIETA' (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- PROVENIENZA DEI BENI
- STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- STATO DI OCCUPAZIONE
- DESCRIZIONE DEI BENI
- CONFORMITA' IMPIANTI

○ CONSISTENZA COMMERCIALE

○ STIMA DEI BENI

Per la proprietà e i gravami, quanto riportato è desunto dalla certificazione notarile allegata.

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di utilizzare il metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, lo stato di occupazione e la consistenza superficiale dei beni.

La valutazione degli immobili è effettuata a corpo, anche se ci si riferisce alla superficie commerciale; variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione dei beni.

Trattandosi di beni oggetto di vendita forzata, il sottoscritto dopo averne determinato il valore commerciale, al fine di migliorare l'appetibilità degli stessi e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità dei beni oggetto di liquidazione.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO

Compendio immobiliare costituito legittimamente da 2 fabbricati di due piani, tra loro collegati da una tettoia/porticato, uno ad uso laboratorio e deposito, di superficie complessiva 78 m² ca, legittimamente composto al

piano terra da due vani ad uso laboratorio e al primo piano, collegato da scala in legno esterna, da due locali ad uso ripostiglio e deposito; l'altro ad uso cantina e stanza superficie complessiva 74 m² ca, di cui 90 m² ca ad uso cantina e 29 m² ca ad uso stanza, legittimamente composto al piano terra da due vani di cui uno ad uso stanza e l'altro a cantina e al primo piano, collegato da scala in legno interna, da un locale ad uso cantina; con pertinenziale tettoia di superficie catastale 38 m² cat, e piccola porzione di corte comune di superficie catastale 31 m² cat,; beni siti in Comune di Terre Del Reno, fraz. Sant'Agostino, Piazza Marconi n. 12 / Via Giacomo Matteotti.

Il compendio immobiliare risulta intercluso.

Da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario.

Manca l'autorizzazione all'uso.

Occorre presentare segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità.

Il manto di copertura del fabbricato di cui al Sub. 5 e la tettoria di collegamento con il Sub. 1 è in cemento-amianto. Dovrà essere predisposto un intervento di sigillatura o di sostituzione delle lastre e smaltimento in discariche autorizzate.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima sono attualmente così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Terre del Reno, beni intestati a:

PROTEO S.R.L. sede in Castel Maggiore (Bo) c.f. 02652581204 **proprietà per 1/1.**

- Foglio 41 Mappale 222 Sub 1, Cat. C/3, Classe 2, Consistenza 104 m²

Sup. Tot. 128 m², Rendita € 375,98, Piazza Guglielmo Marconi n. 12,

Piano T-1.

- Foglio 41 Mappale 222 Sub 5, Cat. A/4, Classe 3, Consistenza 2,5 vani

Sup. tot. 42 m², escluse aree scoperte 42 m², Rendita € 135,57, Piazza

Guglielmo Marconi n. 12, Piano T-1.

- Foglio 41 Mappale 976, Cat. C/7, Classe U, Consistenza 38 m² Sup. tot.

38 m², Rendita € 39,25, Via Giacomo Matteotti, Piano T.

- Foglio 41 Mappale 798, Cat. BCNC – Ente Urbano, Consistenza 31 m²,

Piazza Guglielmo Marconi, Piano T.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO OGGETTO DI PROCEDURA DI

LIQUIDAZIONE

C'è corrispondenza tra l'identificazione catastale attuale e quanto oggetto della procedura di liquidazione.

Si segnala che il Sub. 5 attualmente identificato con categoria catastale A/4 non presenta i requisiti minimi dell'abitazione, pertanto tale categoria non risulta corretta; più propriamente potrebbe essere classificato come C/2.

PARTI COMUNI, SERVITU' E DIRITTI

Parti comuni: con i diritti di comproprietà sulla corte distinta al foglio 41 mapp. 798, bene comune. E' compresa la comproprietà sulle parti comuni individuate nel catasto fabbricati di Terre del Reno al foglio 41 con i mappali 221 sub. 2 e 222 sub. 4.

Servitù attive e passive: con ogni diritto, ragione ed azione e con tutte le accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e con esclusione di

servitù passive non apparenti.

Vedi anche atto di provenienza

VINCOLI E ONERI

L'immobile non è parte di condominio costituito.

CONFINI

Confina con beni Caselli, Vitali, Asif, Biancani, Carletti, D'Angela.

PROPRIETA'

PROTEO S.R.L. sede in Castel Maggiore (Bo) c.f. 02652581204 **titolare del diritto di piena proprietà.**

PROVENIENZA DEI BENI

Atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Alberto Forte in data 18 luglio 2006 Rep. 39515/12-829 trascritto a Ferrara il 27 luglio 2006 all'art. 12444.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI

BENI

Dato non pertinente in quanto trattasi di soggetto giuridico.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Nessuno

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

procedura:

Iscrizioni:

○ Ipoteca

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a I.V.A. e/o Tassa di Registro secondo il regime fiscale vigente all'atto del trasferimento del bene e secondo la scelta fiscale dell'acquirente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Per gli immobili oggetto di trasferimento **facenti parte di fabbricati la cui costruzione è antecedente al 01.09.67**, agli atti del Comune di Terre del Reno (BO) risultano rilasciati i seguenti documenti autorizzativi:

- Concessione gratuita per opere edilizie od urbanistiche n. 402 Prot. n. 4075 del 10 settembre 1980 per sostituzione coperto.

Non è reperibile il titolo edilizio relativo alla costruzione dei fabbricati.

Non è stato possibile reperire il certificato di abitabilità.

In accordo con l'Ufficio Tecnico - Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata del VI Settore - Comune di Terre del Reno, viene assunto come stato legittimo quello rappresentato dalle planimetrie catastali rispettivamente prot. n. 866 del 01/04/1992 per quanto attiene al Sub. 1, prot. n. FE0085373 del 04/10/2005 per quanto attiene al Sub. 5, prot. n. FE0056835 del 22/06/2006 per quanto attiene al Mapp. 976

Non è stato possibile effettuare un sopralluogo all'interno degli

edifici, stante lo stato di precarietà delle strutture portanti orizzontali. La comparazione fra lo stato di fatto e quello legittimo, da una verifica esterna, ha evidenziato, lievi difformità assimilabili a opere interne ed esterne di manutenzione straordinaria.

Si renderà necessario presentare richiesta di atto autorizzativo in sanatoria, eventualmente oneroso, previa verifica normativa, per la regolarizzazione e/o il ripristino dello stato legittimo.

Quanto sopra dovrà avvenire mediante incarico ad un tecnico abilitato, onde focalizzare il quadro normativo al momento della richiesta di sanatoria, determinandone correttamente i relativi oneri.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il Sub.5, pur rientrando catastalmente tra le categorie soggette a certificazione energetica, come detto al paragrafo identificazione catastale, non presenta i requisiti minimi tali da poterlo ascrivere alla categoria A/4. Si ritiene pertanto che possa essere esente, rientrando più propriamente nella categoria C/2.

STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente i beni sono nella disponibilità della procedura di liquidazione giudiziale.

DESCRIZIONE DEI BENI

Gli edifici hanno struttura portante in muratura, e finitura esterna ad intonaco tinteggiato.

La copertura è a falde, con struttura in cls prefabbricata; il manto di copertura è in coppi di laterizio per quanto riguarda il Sub. 1, mentre *il manto di copertura del fabbricato di cui al Sub. 5 e la tettoria di*

collegamento con il Sub. 1 è in cemento-amianto. Dovrà essere

predisposto un intervento di sigillatura o di sostituzione delle lastre e

smaltimento in discariche autorizzate.

I due fabbricati sono costituiti da due piani fuori terra.

Le corti comuni non sono pavimentate e in parte hanno alberature incolte.

Il grado delle finiture è molto scadente.

o I serramenti sono in ferro.

o Gli scuri esterni sono in legno

Lo stato di conservazione generale è pessimo.

Il compendio immobiliare risulta intercluso.

CONFORMITA' IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22 gennaio 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

di liquidazione da ogni responsabilità al riguardo.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Viene determinata la superficie commerciale, facendo riferimento al

DPR 23.03.1998 n. 138 "Regolamento per la revisione delle zone censuarie

e delle tariffe d'estimo ai sensi della L. 662/96" ed all'allegato C "Norme

tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità

immobiliari a destinazione ordinaria", così come di seguito:

- per intero la superficie lorda del bene, comprensiva dei vani principali, dei muri interni e perimetrali fino a 50 cm di spessore, dei muri in comunione nella misura del 50% fino a 25 cm di spessore;
- per il 50% la superficie di vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora comunicanti (in modo stabile) con questi, per il 25% qualora non comunicanti;
- 30% la superficie di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva dell'unità residenziale fino a 25 mq, e del 10% per la quota eccedente;
- per il 10% la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, di pertinenza esclusiva dell'unità residenziale fino alla superficie lorda della stessa e per il 2% per la superficie eccedente.

La superficie così come sopra determinata viene arrotondata al metro quadro.

Precisando che la vendita del bene è effettuata a corpo e non a misura, per la consistenza si ha:

Sub. 1

Destinazione	Sup. mq	Coefficiente	Sup. mq comm.
PT laboratorio	63	1,00	63
1° P Deposito e Ripostiglio	63	0,25	15
<u>Totale Sup. Comm.</u>			<u>78</u>

Sub. 5

Destinazione	Sup. mq	Coefficiente	Sup. mq comm.
PT abitazione	29	1,00	29
PT cantina	30	0,50	15

1°P cantina	60	0,50	30
-------------	----	------	----

<u>Totale Sup. Comm.</u>			74
---------------------------------	--	--	-----------

Mapp 976

Destinazione	Sup. mq	Coefficiente	Sup. mq comm.
---------------------	----------------	---------------------	----------------------

Tettoia	38	0,25	9
---------	----	------	---

<u>Totale Sup. Comm.</u>			9
---------------------------------	--	--	----------

<u>Superficie Comm. Complessiva</u>			161
--	--	--	------------

STIMA DEI BENI

Compendio immobiliare costituito legittimamente da 2 fabbricati di due piani, tra loro collegati da una tettoia/porticato, uno ad uso laboratorio e deposito, di superficie complessiva 78 m² ca, legittimamente composto al piano terra da due vani ad uso laboratorio e al primo piano, collegato da scala in legno esterna, da due locali ad uso ripostiglio e deposito; l'altro ad uso cantina e stanza superficie complessiva 74 m² ca, di cui 90 m² ca ad uso cantina e 29 m² ca ad uso stanza, legittimamente composto al piano terra da due vani di cui uno ad uso stanza e l'altro a cantina e al primo piano, collegato da scala in legno interna, da un locale ad uso cantina; con pertinenziale tettoia di superficie catastale 38 m² cat, e piccola porzione di corte comune di superficie catastale 31 m² cat,; beni siti in Comune di Terre Del Reno, fraz. Sant'Agostino, Piazza Marconi n. 12/Via Giacomo Matteotti.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto della destinazione e della tipologia del bene si riportano i valori espressi dalle seguenti banche dati immobiliari:

- *Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Valori*

riferiti al secondo semestre del 2025 – Comune di Terre del reno –

Fascia/zona: Centrale/ SANT'AGOSTINO - CENTRO

DELL'ABITATO

Box, stato conservativo normale: minimo € 400,00 massimo € 600,00.

Capannoni industriali, stato conservativo normale: minimo €/m² 285,00

massimo €/m² 380,00.

Capannoni tipici, stato conservativo normale: minimo €/m² 330,00

massimo €/m² 430,00.

- *Borsa Immobiliare* - valori riferiti a marzo 2026 – Comune di Terre del reno – **Zona** Sant' Agostino Capoluogo Comunale Centro Dell Abitato

Posti auto coperti: minimo €/m² 241,00 medio €/m² 290,00 massimo

€/m² 340,00.

Magazzini: minimo €/m² 203,00 medio €/m² 296,00 massimo

€/m² 389,00.

Laboratori: minimo €/m² 245,00 medio €/m² 356,00 massimo

€/m² 466,00.

Capannoni tipici: minimo €/m² 186,00 medio €/m² 262,00 massimo

€/m² 339,00.

Capannoni produttivi: minimo €/m² 158,00 medio €/m² 246,00 massimo

€/m² 333,00.

Tenuto conto delle indagini effettuate presso gli operatori di settore, appaiono più corrispondenti al mercato, i valori unitari minimi espressi dalla Borsa immobiliare per i capannoni.

Quindi, tenuto anche conto delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, dell'effettivo stato d'uso,

delle condizioni di manutenzione, dello stato degli impianti, delle difformità riscontrate dei relativi oneri di sanatoria/o ripristino e degli oneri di smaltimento della copertura in cemento amianto (vedi par. “Descrizione dei beni), si ritiene di poter indicare il più probabile valore unitario commerciale del bene in argomento pari a 110,00 €/mq.

Da cui:

VALORE DEI BENI PER INTERO

Compendio immobiliare costituito da 2 fabbricati con corti comuni

$m^2 161,00 \times 110,00 \text{ €/ m}^2 =$ Euro 17.710,00

(Euro diciassettemilasettecentodieci/00)

Trattandosi di determinare il valore di immobile che sarà oggetto di

vendita nell’ambito di una procedura di espropriazione immobiliare e

quindi considerata l'assenza della garanzia per vizi, i tempi di vendita

superiori agli attuali tempi medi, la mancanza di margine di trattativa si

provvede ad una riduzione percentuale di circa il 25%.

Percentuale d’abbattimento ca. 25 %

VALORE A BASE D’ASTA

Compendio immobiliare costituito da 2 fabbricati con corti comuni per

l’intero

Euro 13.000,00

(Euro tredicimila/00)

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l’incarico affidatogli, il

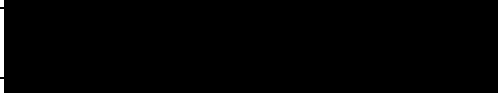
sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore

chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con osservanza

Bologna, 07 aprile 2026

IL CONSULENTE TECNICO



(Dott. Arch. Stefano Zacchini)

Allegati:

