

TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA

PROCEDIMENTO DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.106/2023

MAISON DE PARQUET FACTORY DI CRESCENZO LUIGI & FIGLI

Nonché dei soci illimitatamente responsabili

Giudice Delegato Dott.ssa Alessandra Mirabelli

Curatore Dott.Vincenzo Falivelli

* * *

PREMESSA

I beni oggetto di procedura di liquidazione giudiziale verranno presi in considerazione specificando:

- UBICAZIONE DEI BENI IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO RILEVATO
- PROPRIETA'
- CONFINI
- PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI
- CONSISTENZA COMMERCIALE DEI BENI IMMOBILI
- STIMA DEI BENI IMMOBILI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni immobili, nella fattispecie del più probabile valore di mercato, si ritiene servirsi del metodo di raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato, praticata nel periodo recente e finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato per i beni immobili simili a quelli in esame tenendo conto delle loro caratteristiche intrinseche quali ad esempio la vetustà, tipologia di finiture, stato di conservazione, consistenza ecc. ed estrinseche quali ad esempio la loro localizzazione con particolare riferimento alla presenza di

infrastrutture e servizi di carattere collettivo. Trattandosi di beni immobili oggetto di procedura di liquidazione giudiziale, il sottoscritto dopo aver determinato il più probabile valore di mercato degli stessi, al fine di migliorarne l'appetibilità, provvederà ad una riduzione percentuale, di circa il 20%, del valore suddetto in base alle caratteristiche di commerciabilità dei beni immobili.

* * *

UBICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Porzioni di fabbricati inserite in un contesto condominiale sito nel Comune di Granarolo Dell'Emilia (BO) in via Larghe n.3/11, consistente in n.2 unità immobiliari, appartamento ed autorimessa, rispettivamente ubicate al piano secondo di edificio contrassegnato, secondo i titoli edilizi rilasciati dallo stesso Comune, alla lettera "A" e piano interrato-seminterrato di edificio contrassegnato alla lettera "G".

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari oggetto del presente elaborato, risultano identificati al N.C.E.U. di Bologna Comune di Granarolo Dell'Emilia (BO) come segue:

- Foglio n.5 Particella n.116 Subalterno n.56; Indirizzo: Via Larghe; Piano: S1; Categoria: C/6; Classe: 4; Consistenza: 13mq.; Rendita: 108,77€.
- Foglio n.5 Particella n.118 Subalterno n.6; Indirizzo: Via Larghe n.3/11; Piano: 2; Categoria: A/3; Classe: 4; Consistenza: 6 vani; Superficie catastale totale: 125mq.; Superficie catastale totale escluse aree scoperte: 120mq.; Rendita: 681,72€.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO RILEVATO

La planimetria catastale dell'alloggio differisce dallo stato rilevato per lievi differenze, nella fattispecie per la presenza in planimetria di un tramezzo a creazione locale "guardaroba" interno alla camera matrimoniale posta in aderenza tra il vano "soggiorno" e "disimpegno".

La planimetria catastale dell'autorimessa corrisponde allo stato rilevato.

PROPRIETA'

Le unità immobiliari risultano intestate come segue:

- __ OMISSIS__ in ragione della quota di ½;
- __ OMISSIS__ in ragione della quota di ½;

CONFINI

I beni sono in confine con ragioni comuni, con altra proprietà, salvo altri.

PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI

La proprietà delle unità immobiliari deriva da Atto di compravendita del 01 Marzo 2017 Dott.Amati Marchionni Maria repertorio n.1180.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Gli immobili di cui le unità immobiliari oggetto del presente elaborato fanno parte risultano essere stati costruiti intorno alla metà degli anni '70 ed in particolare, a seguito di richiesta accesso atti prot.n.3134 del 14 Febbraio 2024 e successiva integrazione del 23 Febbraio 2024 rivolta dal sottoscritto al Comune di appartenenza tramite pec; sono stati rinvenuti i seguenti titoli edilizi:

- Valutazione preventiva progetto di nuovo insediamento residenziale Prot.n.7139 del 25 Novembre 1974;
- Concessione Edilizia Prot.n.2229 del 23 Aprile 1975 per opere di urbanizzazione primaria pertinentziali al nuovo insediamento residenziale;
- Concessione Edilizia Prot.n.6690 del 15 Dicembre 1975 per nuova costruzione di fabbricato ad uso residenziale;
- Concessione Edilizia Prot.n.722 del 06 Febbraio 1976 per nuova costruzione di fabbricato da adibirsi ad autorimesse, cantine e centrale termica pertinentziale al fabbricato ad uso residenziale;
- Concessione Edilizia in variante Prot.n.6142 del 16 Novembre 1977 relativa alla costruzione di fabbricato da adibirsi ad autorimesse, cantine e centrale termica pertinentziale al fabbricato ad uso residenziale;
- Concessione Edilizia in variante Prot.n.6143 del 16 Novembre 1977 relativa alla costruzione di fabbricato ad uso residenziale;
- Concessione Edilizia in variante Prot.n.1449 del 11 Maggio 1978 per copertura scala accesso autorimesse e centrale termica;
- Concessione Edilizia in variante Prot.n.3383 del 28 Giugno 1978 per copertura scala accesso autorimesse e centrale termica;
- Concessione Edilizia in variante Prot.n.4323 del 29 Agosto 1978 per copertura scala accesso autorimesse e centrale termica;
- D.I.A. Prot.n.14075 del 26 Luglio 2002 per opere di manutenzione straordinaria esterne al fabbricato residenziale e pertinentziale;
- C.I.L. Prot.n.10817 del 23 Giugno 2011 per interventi edilizi di rifacimento rete fognaria condominiale;

- C.I.L. in sanatoria Prot.n.2792 del 23 Febbraio 2017 per interventi edilizi di modifica ripartizioni interne Sub.6;
- C.I.L. Prot.n.15533 del 05 Ottobre 2017 per interventi edilizi di realizzazione canna fumaria esterna comune e condominiale.

CORRISPONDENZA TRA STATO LICENZIATO E STATO ATTUALE

Lo stato licenziato dell'alloggio (C.I.L. in sanatoria Prot.n.2792 del 23 Febbraio 2017) differisce dallo stato rilevato per lievi differenze, nella fattispecie per la presenza di un tramezzo a creazione locale "guardaroba" interno alla camera matrimoniale posta in aderenza tra il vano "soggiorno" e "disimpegno".

Lo stato attuale dell'autorimessa corrisponde allo stato rilevato.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare a destinazione abitativa è dotata di Attestato di Prestazione Energetica n.05456-006891-2017 rilasciato in data 30 Gennaio 2017, valevole fino al giorno 30 Gennaio 2027. Nel predetto certificato si attesta che la classe energetica di appartenenza è la "E".

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

L'unità immobiliare abitativa è dotata delle certificazioni sotto specificate:

- Impianto elettrico: Dichiarazione di rispondenza dell'impianto ai sensi del D.M. 27 Gennaio 2008 n.37 art.7 datata 23 Febbraio 2017 a firma del Per.Ind.Andrea Gamberini;
- Impianto idrico, termico-sanitario e del gas: Dichiarazione di rispondenza dell'impianto ai sensi del D.M. 27 Gennaio 2008 n.37 art.7 datata 23 Febbraio 2017 a firma del Per.Ind.Andrea Gamberini;

Altre conformità:

- Impianto elettrico condominiale: Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte Art.9 della Legge n.46 del 05 Marzo 1990 a firma dell'azienda Imelettra S.n.c. di Brunetti A. e C. del 08 Novembre 1996

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo le unità immobiliari (alloggio ed autorimessa) risultano occupate.

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Le unità immobiliari oggetto del presente elaborato (abitazione ed autorimessa), risultano inserite rispettivamente al piano secondo di edificio definito "A" ed interrato di edificio definito "G" ubicati

nel Comune di Granarolo Dell'Emilia (BO) fraz.Lovoleto in via Larghe n.3/11 in contesto residenziale servito da mezzi ed attività commerciali di varia natura. Entrambi gli edifici risultano essere stati costruiti verso la metà degli anni '70.

L'edificio "A" costituito di n.4 piani fuori terra (terra, primo, secondo e terzo) e n.3 corpi scala con ascensore, presenta una struttura portante in c.a. con solai in latero cemento e tamponamenti in muratura esternamente intonacati e tinteggiati. L'unità immobiliare di specie, con accesso dal civico 3/11 è ubicata al piano secondo ed è costituita da ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno a collegamento delle n.3 camere, e n.2 servizi igienici; n.2 terrazze. Lo stato di conservazione risulta buono ed in particolare le finiture sono le seguenti:

- Pareti intonacate e tinteggiate;
- Pavimenti in legno;
- Rivestimenti in ceramica e/o similare;
- Bagni completi di sanitari e rubinetterie;
- Infissi a doppio vetro con avvolgibili;
- Porte interne in legno;
- Impianto elettrico a norma;
- Impianto idro-termo-sanitario e del gas a norma.

L'altezza interna degli ambienti è di 270cm.

L'edificio "G" costituito da unico piano interrato-seminterrato, presenta una struttura portante in c.a. con solaio a lastre tipo predalles e divisori in muratura tinteggiata. L'unità immobiliare di specie è costituita da unico vano. Lo stato di conservazione risulta discreto ed in particolare le finiture sono le seguenti:

- Pareti tinteggiate;
- Pavimenti in piastrelle di klinker e/o similare;
- Portone basculante di accesso in lamiera;
- Impianto elettrico;

L'altezza interna degli ambienti è di 250cm.

CONSISTENZA COMMERCIALE DEI BENI IMMOBILI

La superficie commerciale, viene determinata, facendo riferimento al DPR N.138 del 23.03.1998 "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo ai sensi della Legge

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;
- per il 30% la superficie di balconi, terrazze e simili, fino a 25 mq, di pertinenza esclusiva dell’unità residenziale e comunicanti con i vani principali, e per il 10% per la parte eccedente;
- per il 50% la superficie di autorimesse e simili;

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

Si precisa che le superfici sotto indicate fanno riferimento allo stato attuale così come rilevato dallo scrivente in sede di sopralluogo avvenuto in data 22 Febbraio 2024 ottenendo pertanto una consistenza commerciale come di seguito;

Destinazione	Sup.Totale	Coefficiente	Sup.Commerciale
Abitazione	120,21mq.	1,00	120,21mq.
Terrazze	18,00mq.	0,50	9,00mq.
Autorimessa	13,81mq.	0,50	6,91mq.
Superficie commerciale complessiva arrotondata a:			136,00mq.

STIMA DEI BENI IMMOBILI

In considerazione di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto delle unità immobiliari e della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle risultanze conseguenti alle indagini di mercato esperite dal sottoscritto e le quotazioni OMI riferite al secondo semestre dell’anno 2023 rilasciate dall’Agenzia delle Entrate, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale della proprietà composta da appartamento ed autorimessa ed oggetto della presente elaborato, stimato a corpo e non a misura come segue:

- VALORE COMMERCIALE DEL BENE: 185.000,00€.
- VALORE BASE DI VENDITA IN CONSIDERAZIONE DELLA NATURA DEL PROCEDIMENTO (-20%): **148.000,00€.** (centoquarantottomilaeuro/00)

Considerato che la quota di proprietà in capo al socio __ OMISSIS__ è di ½ ne consegue che sia:
148.000,00€. : 2 = **74.000,00€.** (settantaquattromilaeuro/00)

* * *

Tanto doveva il sottoscritto. Con osservanza

Allegati:

- *Visura storica per immobile n.T129957/2024 del 29/03/2024;*
- *Visura storica per immobile n.T129184/2024 del 29/03/2024;*
- *Planimetria catastale n.T89712 del 15/02/2024;*
- *Planimetria catastale n.T89709 del 15/02/2024;*
- *Richiesta accesso atti comunale Prot.n.3134 del 14/02/2024;*
- *Attestato di prestazione energetica n.05456-006891-2017 valido fino al 30/01/2027;*
- *Estratto elaborato grafico dello stato licenziato (CIL in sanatoria Prot.n.2792 del 23/02/2017);*
- *Elaborato grafico dello stato rilevato in data 22/02/2024;*
- *Di.Ri. impianto elettrico;*
- *Di.Ri impianto idrico-termico-gas;*
- *Relazione fotografica;*

Imola lì 16 Aprile 2024

Conficoni Geom.Manuel