

TRIBUNALE di BOLOGNA

LIQUIDAZIONE PATRIMONIALE

R.G. n.5363- n.5367/2023

PERIZIA di STIMA dell'IMMOBILE sito a

S. AGATA BOLOGNESE (Bo)

LOTTO UNICO

DATI DELLA LIQUIDAZIONE

Decreti di apertura della procedura di liquidazione del Tribunale di Bologna in data 03.04.2018 R.G. n.230 e 231/2018, trascritti in data 26.05.2021 rispettivamente agli artt.19581-19580 reg. part.

CONSISTENZA - UBICAZIONE -- DESCRIZIONE IMMOBILE

All'esame è un immobile posto in area periferica nella frazione Crocetta del comune di Sant'Agata Bolognese (Bo), in via Verona n. 62, quale importante arteria viaria (strada provinciale 568) la quale collega il comune di San Giovanni in Persiceto con il comune di Crevalcore.

L'immobile è composto da una villa padronale con Cappella-oratorio privata e corte esterna circoscritta, distante circa 3 km. dal centro cittadino di Crevalcore e circa 6 km. dal centro di Sant'Agata Bolognese.

L'accesso all'area avviene da un ingresso carrabile sul fronte stradale costituito da un antico arco in muratura con un cancello.

Il fabbricato è di forma quasi quadrata e si sviluppa su 3 livelli fuori terra (piano terra – primo – secondo/sottotetto), con copertura a falde inclinate a 4 acque con manto in coppi di recupero.

Le facciate del fabbricato sono intonacate solo su due lati.

Il fronte posteriore rispetto al fronte stradale, dove è presente uno dei due ingressi, è dotata di portico.

La struttura del fabbricato è in muratura portante con solai in latero-cemento copertura compresa. Copertura rifatta venti anni fa' con travetti tipo "Varese" e tavelloni, e soprastante guanina

impermeabilizzante e materassino coibente (pacchetto dichiarato verbalmente dalla proprietà per cui non è stato possibile verificarne la reale esistenza).

Le finestre del fabbricato sono dotate di scuri a doppia anta in legno.

La villa su tre piani è divisa di fatto in due unità abitative, oltre ad un ampio sottotetto mansardato al piano secondo.

La prima unità abitativa al piano terreno con accesso autonomo sul lato fronte strada, e si presenta allo stato grezzo ed è priva di finestre e porta d'ingresso. E' composta da un ampio atrio/ingresso e da 5 ampi vani (di cui uno di oltre quaranta metri quadri lordi da terminare nelle finiture); la scala di collegamento con la porzione del piano primo è stata demolita e pertanto non è accessibile; piano primo anch'esso allo stato grezzo e dotato di 4 vani di cui uno al grezzo. Come già ricordato l'unità è totalmente allo stato grezzo, in fase di cantiere e quindi privo di tutte le finiture murarie come anche tutti gli impianti, pavimenti ecc.

La seconda unità abitativa è posta al piano primo ed è accessibile dal vano scala sul fronte retro, e si presenta in buone condizioni di manutenzione; fu infatti ristrutturata completamente circa venti anni fa'; solamente il vano soggiorno-sala da pranzo si presenta senza le finiture ma è dotato di predisposizione impiantistica). Le finiture sono di buona qualità con pavimenti delle camere in parquet servizi pavimentati e rivestiti in piastrelle ceramiche, porte interne sono in legno bianche. Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate e si presentano in discrete condizioni. I serramenti sono in pvc con doppio vetrocamera, scuri in legno a due ante e inferriate di sicurezza posizionati tra gli scuri e le finestre.

Il riscaldamento è autonomo a pavimento, mentre la caldaia a condensazione di marca *Immergas* modello *Hercules Condensing* posizionata nel sottotetto è stata divelta e probabilmente saccheggiata da ladri e vandali.

Tuttavia lo stato generale di abbandono a far data da circa 15 anni, induce a ipotizzare che anche la porzione ristrutturata è da rivedere soprattutto in relazione agli impianti.

Al secondo piano c'è il sottotetto non abitabile con un'ampia zona mansardata open space, dotata di finestre a nastro, e di un lucernaio (non legittimato urbanisticamente) per accedere al coperto. L'ambiente si presenta allo stato grezzo ed è privo di finiture e impianti.

Si precisa inoltre che al piano terra sono inoltre presenti due autorimessa poste sul fronte retro, aperte e prive di chiusura (attualmente più che altro adibite a portico).

Infine poco distante dal fabbricato sul alto fronte strada è presente una Cappella privata/oratorio a doppio volume (H mt. 5,40/5,24) e di interesse storico-documentale, dedicata a S. Carlo

Borromeo e benedetta dall'Arcivescovo di Bologna Cardinale Giacomo Lercaro in data 03 giugno 1956.

La muratura esterna è in faccia a vista ed è dotata di un letto con coppi a falde inclinate e si presenta a pianta rettangolare con abside curvilineo. La facciata sul fronte strada, dove è presente l'accesso principale, è dotata di un timpano triangolare, ed è presente una finestra modanata di forma quadrata posta sopra il portone d'ingresso con il profilo in rilievo o cosiddetta "formella" di S. Carlo Borromeo.

Su di un lato della cappella è presente un secondo ingresso diretto sulla corte. Internamente non si presenta in discrete condizioni. Le pareti interne risultano finemente decorate come anche il soffitto si presenta totalmente decorato con disegni policromi.

La planimetria catastale del 1939 rappresenta la Cappella con un ulteriore corpo di fabbrica sul lato sud, probabilmente utilizzato come "Sacrestia". Detto corpo è stato demolito (senza titolo) e la cui sagoma risulta ancora presente anche nella mappa de catasto terreni.

Purtroppo parte del terreno adiacente la cappella sui lati nord – ovest e parte del lato sud è di un'altra proprietà (mappale 56).

Le superfici commerciali dell'immobile sono state determinate con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo ..." ed in particolare all'Allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria".

La superficie lorda di seguito riportata è di un rilievo redatto dallo scrivente con l'ausilio di apparecchiatura al laser con strumento marca *Leica*.

Le superfici lorde, tuttavia a mero titolo indicativo, sono circa le seguenti :

- Cappella-oratorio mappale 19 ----- mq. 44

Villa :

- piano terra porzione grezza sub 3 parte ----- mq. 199
- piano terra ingresso/scala per accedere piano primo ristrutturato ----- mq. 22
- piano terra porticato ----- mq. 22
- n.2 autorimesse aperte ----- mq. 58
- piano primo porzione ristrutturata (compresa scala) sub 4 ----- mq. 199
- piano primo porzione grezza sub 3 parte ----- mq. 102
- piano secondo sottotetto al grezzo ----- mq. 301
- corte esterna in proprietà esclusiva circa (mappali 19-20-75) ----- mq. 1.500

- corte attigua in proprietà per 42/100 (mappale 214) ----- mq. 2.118

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto della presente relazione risulta censito al **catasto fabbricati**, in comune S. Agata Bolognese al foglio **1** con il mappale **20** :

- sub **3** categoria F/3 (unità in corso di costruzione) via Verona n.62 piano T-1-2;
- sub **4** categoria A/3 – classe 1° - vani 7 – mq. 184 rendita Euro 451,90 via Verona n.62 piano primo;
- mappale **19** (Cappella) categoria B/7 di classe unica- mc. 32 – mq.54 – rendita Euro 149,20 – via Crevalcore n.9 piano terra (indirizzo vetusto errato).

Porzioni comuni

L'elaborato planimetrico prot. BO0374279 del 11.12.2017, indica come BCNC (bene comune non censibile) il sub 5 quale corte circoscritta la fabbricato su tre lati.

Vi è corrispondenza tra i dati catastali, i dati riportati nella relazione notarile, e quanto in possesso della società.

Ai sensi dell'articolo 29, comma 1 bis, della Legge 52/85, come modificata ed integrata dal decreto legge 21 maggio 2010 n. 78, **si** attesta la conformità della planimetria catastale sub 4.

Altresì non si attesta la conformità della planimetria catastale della chiesetta mappale 19 per le difformità descritte al capitolo dell'urbanistica. **La regolarizzazione sarà da espletare a cura e spese dell'aggiudicatario.**

Catasto terreni

Enti urbani quali aree di sedime e circoscritte ai fabbricati distinte al foglio 1 :

- mappale 19 di mq. 117
- mappale 20 di mq. 790

Inoltre la proprietà comprende anche il mappale 75 del foglio 1, quale corte di mq. 960, priva di intestazione.

Infine la proprietà comprende la quota di 42/100 del terreno attiguo distinto al foglio 1 con il mappale 214, quale ente urbano di mq.2.252; superficie in netta discrepanza rispetto a quanto riportato ai fabbricati per mq. 2.118 con categoria F/1. In entrambe le sezioni non viene riportata la proprietà, pertanto non è dato a sapere chi sia il proprietario dei restanti 58/100.

CONFINI

Beni da più lati e strada provinciale per Crevalcore n.568.

PROVENIENZA DEI BENI

..... per atto di acquisto a ministero notaio rep.3989 del 07.06.1990, trascritto a Bologna in data 28.06.1990 all'art. 13858 reg. part.

..... per atto di donazione a ministero notaio rep.25388 del 22.09.2003, trascritto a Bologna in data 15.10.2003 all'art.32898 reg. part.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI – SERVITU'

ISCRIZIONI – TRASCRIZIONI :

- ipoteca volontaria iscritta a Bologna in data 02 maggio 2008 n.5206 reg.part.
- ipoteca volontaria iscritta a Bologna in data 22 dicembre 2010 n.12256 reg.part.
- ipoteca giudiziale iscritta a Bologna in data 16 marzo 2017 n.2076 reg.part.
- pignoramento immobiliare trascritto il 21 luglio 2017 n.23177 reg. part. (esecuzione immobiliare 412/17);
- ipoteca giudiziale iscritta a Bologna in data 16 ottobre 2017 n.8217 reg.part;
- ipoteca giudiziale iscritta a Bologna in data 30 ottobre 2017 n.8592 reg.part;
- pignoramento immobiliare trascritto il 27 febbraio 2018 n.6091 reg. part. (esecuzione immobiliare 94/2018).

Dati desunti dalle relazioni notarili ventennali agli atti delle esecuzioni immobiliari n.412/2017 e 94/2018.

Decreti di apertura della procedura di liquidazione del Tribunale di Bologna in data 03.04.2018 R.G. n.230 e 231/2018, trascritti in data 26.05.2021 rispettivamente agli artt.19581-19580 reg. part.

Dati desunti dalle relazioni notarili ventennali agli atti delle due procedure di liquidazione del 2023.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a imposta di registro.

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 S.Agata Bolognese) :

- Autorizzazione Edilizia prot. n.3290 rilasciata in data 06.09.1973 per il rifacimento della copertura;
- Licenza Edilizia prot. n.409 rilasciata in data 25.02.1974;
- DIA (denuncia inizio attività) a sanatoria prot.16270 depositata in data 13.11.2003;
- DIA prot.16294 depositata in data 13.11.2003;
- Richiesta di Conformità Edilizia ed Agibilità in data 11.12.2007 prot. n.15761 non rilasciata.

Rispetto all'ultimo titolo edilizio assentito (DIA 2003), l'immobile abitativo presenta alcune difformità relativamente ad alcune modifiche interne realizzate al piano terreno, quali aperture su muri portanti sostenute da semplici "paioni" in latero-cemento in luogo delle cerchiature richieste dalla legge anti-sismica, a fronte di calcoli strutturali ancora da redigere. Inoltre si evidenzia la demolizione della scala di collegamento tra il piano terra a primo.

Si segnalano inoltre alcuni lievi modifiche interne.

Altresì per quanto riguarda la Cappella-oratorio, legittimata dalla planimetria catastale del 1939 scheda n.19074240 (scala 1:100) quale unico documento esistente, si ribadisce che l'adiacente Sacrestia è stata demolita senza titolo; la superficie lorda era di circa mq.15 lordi.

Detta planimetria del 1939 rappresenta visivamente la Cappella come conforme; tuttavia se si verificano graficamente in scala le misure, si noteranno delle difformità della sagoma, con riferimento alla larghezza (fortunatamente maggiore in planimetria), al posizionamento delle aperture e alla curvatura dell'abside. Non è stata inoltre indicata l'alzata di circa cm.16 realizzata nella zona dell'abside per rendere più alta la porzione dell'altare come è di norma nelle chiese.

Infine anche l'altezza utile interna è difforme in quanto nella planimetria viene indicata un'unica quota di mt. 5,00, in luogo di mt. 5,40 e mt. 5,24 rilevati.

Da alcune ricerche svolte parrebbe che la Cappella-oratorio non sia vincolata dalla Soprintendenza per i beni architettonici. Sulla mappa del sito *vincoli in rete geo.beniculturali*, la Cappella viene classificata in colore verde tra i beni *Architettonici di interesse culturale non verificato*.

L'ufficio tecnico del comune di S. Agata Bolognese ha informato che la Cappella non è vincolata dalla Soprintendenza.

L'immobile in esame non è pertanto urbanisticamente conforme. 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 e di concerto con l'ufficio tecnico edilizia privata del comune di S.Agata Bolognese.

Cenni urbanistici

Il PSC (piano strutturale comunale) e il RUE (regolamento urbanistico edilizio) quali strumenti urbanistici attualmente vigenti, classificano la Cappella nel Sistema delle Tutele come Edificio di interesse storico-architettonico (vedi tav. PSC/T2) (Artt. 17, 18 NTA PSC) Scheda di vincolo n. 82. Detta scheda cita che l'oratorio era facente parte dell'antica tenuta cinquecentesca della famiglia bolognese Armi, e che l'epoca presumibile di costruzione è ante 1835.

Altresì secondo il Piano Strutturale Comunale vigente l'area in oggetto nel suo complesso ricade nel Territorio Urbanizzato in Ambito a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato (Art. 30 NTA PSC); mentre secondo il Regolamento Urbanistico Edilizio, gli immobili ricadono in Territorio Urbanizzato "AC_0": Aree di interesse ambientale in ambiti residenziali ad assetto urbanistico consolidato (Art. 37 RUE).

Inoltre l'area è gravata dal vincolo centuriato per gli scavi e dal rischio di inondazioni.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile è libero da persone, ma occupato da vari beni immobili privi di valore la cui liberazione sarà da redigere, smaltimento compreso, a cura e spese dell'aggiudicatario.

Trattasi di mobilio vario, suppellettili, tra i quali un tosaerbe *Jonsered*, un carretto con vasche soprastanti, un'altalena, un tendone in tessuto a righe bianco/verde con struttura in ferro, tavoli in plastica ecc.ecc. Vi è inoltre un furgone marca *Fiat Daily* che sarà rimosso dalla proprietà.

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 **dichiarare** di 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)

Il certificato di prestazione energetica, cosiddetta "APE" è in fase di stesura.

Si stima una classe energetica scarsa tipo F-G.

STIMA DEL BENE

- Cappella mq. 44 x €. 400,00 = Euro 17.600,00

Villa :

- piano terra porzione grezza mq.199 x €.100,00 Euro 19.900,00

- piano terra ingresso/scala mq.22 x €.100,00 Euro 2.200,00

- piano terra porticato mq.22 x €.100,00 Euro 2.200,00

- n.2 autorimesse aperte mq. 58 x €.100,00 Euro 5.800,00

- piano primo porzione ristrutturata mq.199 x €.1.000,00 Euro 199.000,00

- piano primo porzione grezza mq.102 x €.100,00 Euro 10.200,00

- piano secondo sottotetto al grezzo mq.301 x €.100,00 Euro 30.100,00

- corte esterna in proprietà esclusiva circa mq. 1.500 x €.10,00 Euro 15.000,00

- corte attigua in proprietà per 42/100 mq. 2.118 a corpo Euro 8.000,00

Totale Euro 310.000,00

(superfici approssimate)

Valore potenziale di mercato dell'intera proprietà immobiliare sopra descritta

stimato a corpo e non a misura

COINCIDENTE CON LA BASE D'ASTA

Euro 300.000,00

Bologna, li 12 settembre 2023