

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA ANNA MARIA ROSSI

R.G. N. 5265/20

LIQUIDATORE DOTT. ANDREA CAPPELLONI

* * *

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO AI SENSI

DELL'ART. 14 TER DELLA L. 3/2012

* * *

PREMESSA

I beni immobili di pertinenza del fallimento verranno presi in considerazione, specificando:

- DATI DELLA PROCEDURA
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CONFINI
- PROPRIETÀ
- PARTI COMUNI, SERVITU' E DIRITTI
- 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 ed i gravami, quanto riportato è desunto dalla	
	Certificazione Ventennale Notarile allegata.	
	Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole	
	del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo detto per	
	comparazione o di confronto di mercato.	
	Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato	
	finalizzata a individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi	
	recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la	
	vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la	
	situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni.	
	A conforto si sono esaminate fonti quali Agenzia del Territorio Valori	
	OMI e ipotesi di capitalizzazione diretta dei redditi.	
	I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica	
	dell'indagine di mercato effettuata.	
	La valutazione degli immobili è effettuata a corpo, anche se ci si	
	riferisce alla superficie commerciale e pertanto, variazioni nel calcolo della	
	superficie non modificano la valutazione del bene.	
	Trattandosi di beni oggetto di procedura di liquidazione del patrimonio,	
	il sottoscritto dopo aver determinato il valore commerciale dei beni, al fine	
	di migliorare l'appetibilità degli stessi e rendere più competitiva la gara,	
	provvederà ad una riduzione percentuale che oscilla tra il 15 ed il 30 % del	
	valore commerciale stesso, in base a quelle che sono le caratteristiche di	
	commerciabilità del bene oggetto di stima.	
		PAGINA 2 DI 14

* * *

DATI DELLA PROCEDURA

Con decreto 15/03/2021 rep. n. 5265, trascritto a Bologna il 06 luglio 2021 all'art. 25726 è stata aperta la procedura di liquidazione del patrimonio, ex art. 14 ter della Legge 3/2012.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO

Porzione da cielo a terra di fabbricato bifamiliare composta da appartamento, parzialmente arredato, disposto su due piani, terreno e primo, collegati da scala interna, legittimamente composto al piano terra da soggiorno, pranzo con angolo cottura, locale sgombero, disimpegno e bagno; al primo piano da disimpegno, quattro camere, bagno e wc di superficie complessiva 222 m² ca, con annesso vano ad uso autorimessa e cantina di Sup. cat. 35 m²; porticato su tre lati di 51 m² ca oltre ad area cortiliva pertinenziale in proprietà esclusiva, pure su tre lati, di 322 m² ca, escluso sedime; beni siti in Comune di San Giorgio di Piano, via Giulietta Masina n.2/2.

Manca il Certificato di conformità edilizia e agibilità.

Da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di San Giorgio di Piano (BO):

1. Foglio 27 Mappale 848 Sub 3, Cat. C/6, Classe 2, Cons. 35 m², Sup. cat. 33 m², Rendita € 173,53, Via G. Masina n. 2/2, piano T.

	2. Foglio 27 Mappale 848 Sub 4, Cat. A/2, Classe 2, Cons. 8,5 vani, Sup.	
	Tot. 234 m ² , Escluse aree scoperte 224 m ² , Rendita € 1.009,67, Via Via	
	G. Masina n. 2/2, piano T-1.	
	CONFINI	
	In confine con beni di cui ai Subb. 1, 2 e 5, via Giulietta Masina, Via	
	E. Gnudi, salvo altri.	
	PROPRIETÀ	
	I beni in oggetto appartengono al soggetto sottoposto a procedura di	
	liquidazione del patrimonio per la quota di 1/1 in regime di separazione dei	
	beni.	
	PARTI COMUNI SERVITU' E DIRITTI	
	<u>Parti comuni, servitù attive e passive:</u> comprensiva di ogni ragione,	
	diritto ed azione, sue aderenze, pertinenze, sovrastanze, infissi e seminfissi,	
	usi e comunioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto in cui l'immobile	
	si trova e in particolare con tutti gli obblighi e diritti portati o richiamati	
	nell'atto di provenienza nonché nella Convenzione stipulata con il Comune	
	di San Giorgio di Piano, mediante atto del in data 2 marzo 1992 rep.	
	73291/7461, registrato a Bologna il 20 marzo 1992 al n. 1579 ed ivi	
	trascritto il 23 marzo 1992 all'art. 7835.	
	E' pertanto comprensiva, in ragione della quota millesimale spettante,	
	delle parti comuni dell'edificio tali per legge, usi e convenzioni.	
	<u>Vedi anche atto di provenienza.</u>	
	PROVENIENZA DEI BENI	
	I sopradescritti beni sono pervenuti alla proprietà sottoposta alla	
	procedura per acquisto fattone con rogito in data 05 febbraio 2007 Rep. n.	
		PAGINA 4 DI 14

75898/22826, trascritto il 12 febbraio 2007 all'art. 5697.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

Nell'atto di provenienza la persona sottoposta a procedura di liquidazione ha dichiarato di essere coniugata in regime patrimoniale di separazione dei beni.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile ventennale del 19/05/2022, allegata agli atti, gli immobili risultano oggetto delle seguenti formalità:

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

Anteriormente al ventennio, l'area di terreno sulla quale attualmente insiste la villetta bifamiliare (costituente il LOTTO n. 19/A del COMPARTO 4) era di piena ed esclusiva proprietà, in quote eguali e pro indiviso, per acquisto fattone con atto di compravendita del 29 settembre 1994 rep. 77265, registrato a Bologna Atti Pubblici il 6 ottobre 1994 al n. 9719 e ivi trascritto il 24 ottobre 1994 all'art. 17422.

OSSERVAZIONI: da quest'atto risulta che *"La parte acquirente si obbliga, qualora il Comune di San Giorgio di Piano non volesse acquistare gratuitamente le strade, i parcheggi e le aree destinate a verde comprese all'interno del comparto, ad acquistare sempre a titolo gratuito, le stesse in comproprietà millesimali in ragione della quota proporzionale di proprietà alla stessa spettante rispetto all'intera area facente parte del comparto stesso. [...]. In riferimento alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzarsi dalla società Costruttrice interamente per le prime ed in ragione del 40% per le seconde, la parte acquirente a sua volta si obbliga a partecipare pro quota agli oneri di gestione e manutenzione*

delle opere stesse fino a quando il Comune di San Giorgio di Piano non le assumerà a proprio carico”.

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

procedura:

○ *Iscrizioni:*

1) ipoteca volontaria iscritta all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bologna – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 12 febbraio 2007 all'art. 2248,.

2) ipoteca volontaria iscritta allo stesso Ufficio il 17 giugno 2010 all'art. 6016.

3) ipoteca giudiziale iscritta allo stesso Ufficio il 15 giugno 2012 all'art. 3287.

4) ipoteca legale iscritta allo stesso Ufficio il 24 luglio 2015 all'art. 4767.

○ *Trascrizioni:*

1) decreto d'apertura della procedura in oggetto trascritto allo stesso Ufficio il 6 luglio 2021 all'art. 25726, a favore della MASSA DEI CREDITORI, sui subalterni 3 e 4.

Si segnala, infine, la convenzione edilizia di piano particolareggiato, ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10, stipulata tra il COMUNE DI SAN GIORGIO DI PIANO, con sede a San Giorgio di Piano (BO), codice fiscale 01025510379 e la Società Costruttrice, con sede a Bologna (BO), codice fiscale 03878800378, con scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni il 2 marzo 1992 rep. 73291, registrata a Bologna - Atti Privati il 20 marzo 1992 n. 1579 e ivi trascritta il 23 marzo 1992 all'art. 7835, successivamente integrata con scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal medesimo

notaro il 3 agosto 1995 rep. 92135, registrata a Bologna - Atti Privati il 10

agosto 1995 n. 4410 e i vi annotata il 20 dicembre 1995 all'art. 4361.

Vedi anche relazione notarile allegata.

REGIME FISCALE

La vendita dei beni sarà soggetta ad imposta di registro.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Per gli immobili oggetto di trasferimento **facenti parte di fabbricato**

la cui costruzione è successiva al 01.09.67, agli atti del Comune di San

Giorgio di Piano (BO) risultano rilasciati i seguenti documenti autorizzativi:

o Concessione edilizia n. 2823 prot. N. 9863 presentata in data 01 ottobre 1994, rilasciata, in data 09 dicembre 1994.

o Concessione edilizia in variante n. 2997 prot. N. 5180 presentata in data 20 maggio 1996, rilasciata, in data 19 dicembre 1996.

o Scheda tecnica descrittiva/dichiarazione di Conformità edilizia e agibilità presentato in data in data 14 aprile 1997 prot. n. 3763 rilasciata con convalida del Comune Prot. 2653 del 21 febbraio 2003 su dichiarazione del tecnico incaricato.

o D.I.A. PG. 1994 del 07 febbraio 2007 per opere di ristrutturazione edilizia parziale con aumento di SU mediante realizzazione di soppalco e modifiche interne.

o CIL P.G. 974 del 22 gennaio 2013 per opere di manutenzione straordinaria e modifiche estetiche a completamento della DIA 1994 del 07 febbraio 2007.

o Scheda tecnica descrittiva/dichiarazione di Conformità edilizia e agibilità presentato in data in data 15 luglio 2013 P.G. 9607 sulla quale si è formato

	il silenzio assenso	
	La comparazione fra lo stato di fatto e quello legittimo, ha	
	evidenziato difformità assimilabili ad opere di ristrutturazione edilizia con	
	cambio di destinazione d'uso mediante trasformazione di Sa in Su in quanto	
	l'autorimessa e la cantina sono state adibite a destinazione abitativa e a	
	nuova costruzione in quanto nella corte è stato realizzato un manufatto in	
	legno adibito a deposito attrezzi.	
	Manca quindi il certificato di conformità edilizia e agibilità.	
	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	
	L'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica registrato in	
	data 21/02/2022 codice identificativo 03580-293337-2022 valevole fino al	
	21/02/2032. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di	
	perizia è posto in Classe Energetica E.	
	STATO DI OCCUPAZIONE	
	Attualmente i beni sono occupati dalla persona sottoposta a	
	procedura di liquidazione e dalla sua famiglia.	
	DESCRIZIONE DEI BENI	
	L'edificio bifamiliare di cui è parte l'appartamento ha struttura in	
	muratura ed è composto da 2 piani fuori terra.	
		PAGINA 8 DI 14

	La copertura è a falde con struttura in c.a., con manto di copertura in	
	coppi di cotto.	
	La finitura esterna è in muratura di mattoni faccia a vista	
	Attualmente l'appartamento è composto al piano terra da soggiorno,	
	cucina/pranzo, salotto, disimpegno, bagno, locale lavanderia e camera; al	
	primo piano da disimpegno, quattro camere, bagno e wc.	
	Il grado delle finiture è discreto	
	o Pareti intonacate e tinteggiate.	
	o Pavimenti in ceramica.	
	o Porta di accesso blindata.	
	o Porte interne in legno.	
	o Serramenti in alluminio con vetro camera; al piano terra sono	
	presenti inferriate a tutte le finestre.	
	o Scuri esterni in legno, al solo primo piano.	
	o Bagni con sanitari in porcellana e rubinetteria cromata	
	o Impianto elettrico sottotraccia.	
	o Impianto antifurto, attualmente non funzionante.	
	o Impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda, autonomo,	
	con caldaia a gas esterna, posta sotto il porticato lato est.	
	o Impianto di raffrescamento con 3 macchine scambiatrici esterne, due	
	con pompe di calore poste sotto il porticato lato sud ed una di solo	
	raffrescamento posta sotto il porticato lato est; internamente a piano	
	terra vi sono 3 split: in cucina, in soggiorno e in salotto; nella camera	
	da letto ex cantina è presente uno split di solo raffrescamento; 4 split	
	al primo piano: uno per ogni camera da letto.	
		PAGINA 9 DI 14

	L'edificio ha porticato su tre lati pavimentato in ceramica	
	La corte su tre lati è in parte pavimentata e in parte adibita a giardino,	
	nella corte è presente un manufatto in legno adibito a deposito attrezzi.	
	Lo stato di conservazione generale è discreto.	
	L'autorimessa e la cantina, adibite rispettivamente a lavanderia e	
	camera sono entrambe riscaldate, le finiture sono ordinarie; il portone di	
	accesso è basculante in lamiera verniciata, il cancello carraio è motorizzato.	
	E' stato aperto un secondo cancello pedonale sulla via E. Gnudi.	
	Elenco degli arredi:	
	1. Arredi camera da letto con armadio	
	2. Arredi camera da letto con armadio, cassetiera e letto in ferro battuto	
	3. Armadi guardaroba	
	4. Mobile arredo bagno	
	5. Mobile arredo bagno	
	6. Tavolo in legno con 8 sedie	
	7. Credenza in legno con ante vetrate	
	8. Arredi cucina completa in legno mobili base + pensili + tavolo tondo	
	con 4 sedie	
	9. Tavolino in legno con sedia	
	10. Tavolino in legno con piano in marmo	
	11. Divano in alcantara rosso a tre posti	
	12. Divano letto in alcantara rosso a tre posti	
	13. Cassetiera in legno con specchio	
	14. Mobile arredo bagno	
	15. Casetta in legno ricovero attrezzi posta nella corte (realizzata senza	
		PAGINA 10 DI 14

	titolo)	
	16. Tutti i lampadari, applique e plafoniere installate	
	CONFORMITÀ 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	
	fallimentare 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:	
	<ul style="list-style-type: none"> • 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;	
	<ul style="list-style-type: none"> • 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;	
	<ul style="list-style-type: none"> • 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;	
	<ul style="list-style-type: none"> • per il 10% la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, di 	
		PAGINA 11 DI 14

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:

Destinazione	Sup. mq	Coefficiente	Sup. mq comm.
Appartamento	222	1,00	222
Porticato	25	0,3	7
Porticato	26	0,1	2
Corte	222	0,1	22
Corte	100	0,02	2
Sup. Complessiva			255

Autorimessa **Sup. Cat.** **m² 35,00**

STIMA DEI BENI

Come già detto nella descrizione dei beni, trattasi di porzione da cielo a terra di fabbricato bifamiliare composta da appartamento, parzialmente arredato, disposto su due piani, terreno e primo, collegati da scala interna, legittimamente composto al piano terra da soggiorno, pranzo con angolo cottura, locale sgombero, disimpegno e bagno; al primo piano da disimpegno, quattro camere, bagno e wc di superficie complessiva 222 m² ca, con annesso vano ad uso autorimessa e cantina di Sup. cat. 35 m²; porticato su tre lati di 51 m² ca oltre ad area cortiliva pertinenziale in proprietà esclusiva, pure su tre lati, di 322 m² ca escluso sedime; beni siti in Comune di San Giorgio di Piano, via Giulietta Masina n.2/2.

	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:	
	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate</i> - Valori 	
	riferiti al primo semestre del 2021 – Comune di San Giorgio di Piano –	
	Zona Periferia del capoluogo e frazioni di Stiatico e Malvezza	
	Ville e villini in stato conservativo normale: minimo €/m ² 1.500,00	
	massimo €/m ² 1.700,00;	
	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Osservatorio Immobiliare</i> - valori riferiti agli ultimi tre mesi– Comune di 	
	San Giorgio di Piano – Zona Periferia del capoluogo e frazioni di Stiatico	
	e Malvezza	
	Case indipendenti: minimo €/m ² 1.700,00 massimo €/m ² 1.900,00.	
	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Borsa Immobiliare</i> - valori riferiti gennaio 2022 – Comune di San 	
	Giorgio di Piano – Zona Periferia del capoluogo e frazioni di Stiatico e	
	Malvezza	
	Ville e villini: minimo €/m ² 1.315,00 medio €/m ² 1.430,00 massimo	
	€/m ² 1.545,00.	
	Tenuto conto delle indagini effettuate presso gli operatori di settore,	
	appaiono più corrispondenti al mercato i valori unitari medi (approssimati)	
	espressi dall’Osservatorio dell’Agenzia delle Entrate.	
	Quindi, tenuto anche conto delle specifiche caratteristiche intrinseche	
	ed estrinseche, dell’effettivo stato d'uso, delle difformità riscontrate, degli	
	arredi elencati e dello stato di manutenzione dell’immobile (vedi par.	
	“Descrizione degli immobili”), si ritiene di poter indicare il più probabile	
	valore unitario commerciale del bene in argomento pari a 1.600,00 €/mq.	
		PAGINA 13 DI 14

Da cui:

VALORE DEI BENI PER INTERO

Appartamento parzialmente arredato e corte

m² 255 x 1.600,00 €/ m² = Euro 408.000,00

Autorimessa Euro 28.000,00

Valore complessivo Euro 436.000,00

(Euro quattrocentotrentasei/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 15%.

VALORE A BASE D'ASTA dei beni per intero Euro 370.000,00

(Euro trecentosettantamila/00)

* * *

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

sottoscritto rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con osservanza IL CONSULENTE TECNICO

Bologna, lì 20/05/2022 (Arch. Stefano Zacchini)

Allegati:

○ Elaborato grafico

○ Raccolta fotografie