

TRIBUNALE di BOLOGNA

IV° sezione fallimentare

CONCORDATO PREVENTIVO n.12/2021

LOTTO 2

(Abitazione con cantina a Campolo di Grizzana Morandi)

CONSISTENZA - UBICAZIONE - DESCRIZIONE IMMOBILE

All'esame è un appartamento tipologia bilocale compreso in un complesso residenziale in condominio denominato "Borgo Palense", posto nella frazione di Campolo a Grizzana Morandi (Bo), in via Borgo Palense n.38X.

Il complesso fu edificato a "step", negli anni compresi tra il 1997 e il 2002 circa. L'unità in esame è compresa nel corpo di fabbrica denominato B.

La distanza dal centro di Bologna è di circa 55 km.

La struttura dell'edificio è in laterizio e cemento armato (classici muri esterni spessore cm.30), con copertura in legno a falde inclinate, manto in elementi laterizi tipo "coppi", e lattoneria in rame.

L'unità immobiliare in esame è posta al secondo ed ultimo piano senza ascensore, ha un unico affaccio a nord-est sul retro del fabbricato, ed è composta da ingresso, soggiorno con zona cottura arredato, balcone in parte abitabile ed in parte coperto, camera, bagno finestrato, e una cantina al piano terra/interrato.

Le superfici lorde complessive, puramente a titolo indicativo, sono le seguenti :

- abitazione ----- mq. 57
- balcone ----- mq. 7,50
- cantina ----- mq. 5

L'abitazione ha il soffitto in legno a vista a falde inclinate, con un'altezza utile media di mt.3,85circa, rilevata sotto ai travetti.

Le finiture sono di discreto livello; lo stato di manutenzione e conservazione è anch'esso discreto, anche se il fatto che l'appartamento non venga utilizzato da oltre cinque anni non giova di certo.

A tal proposito si precisa che la procedura non potrà pertanto garantire il corretto funzionamento degli impianti tutti, con particolare riferimento alla caldaia in seguito descritta.

Si segnala una perdita dalle tubature del bagno (verosimilmente il piatto doccia), la quale ha provocato il deterioramento della parete dell'ingresso, in basso in corrispondenza del termosifone.

Finiture principali :

- porta di accesso blindata;
- pavimento in piastrelle ceramiche 33x 33;
- porte in legno;
- finestre e porta-finestra in legno con doppi vetri-camera (a vasistas solo in bagno);
- scuretti esterni in legno;
- zona cottura già arredata con rivestimento in piastrelle ceramiche;
- bagno rivestito in piastrelle ceramiche con sanitari classici in ceramica bianca.

E' presente il citofono per comunicare con l'esterno.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda è di tipologia autonoma con caldaia murale marca *Immergas* – modello *Eolo Mini*, posta nell'angolo cottura, alimentata a GPL contenuto in apposito bombolone condominiale con orologi di lettura per i singoli consumi. I termosifoni sono in acciaio con termo-arredo nel bagno. E' inoltre presente un termostato ambiente marca *Fantini Cosmi* modello *C16*.

Infine la cantina cieca accessibile dal piano terra ma di fatto interrata, ha una dimensione di circa mt.1,75 x 2,75 x H 2,80, con porta in ferro.

La documentazione fotografica allegata descrive meglio lo stato dei luoghi.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima risulta censito all'Agenzia delle Entrate in comune di Grizzana Morandi al Foglio **64** Particella **372** Subalterno **63**.

Classamento Rendita: Euro 216,91 - Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3,5 vani - Piano T-2.

Dati di superficie: Totale 62 mq.- Totale escluse aree scoperte 61 mq.

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.

Porzioni comuni

Come per legge e da atto di provenienza.

Quest'ultimo cita quanto segue

Comprensivamente alle porzioni immobiliari in oggetto vengono trasferite pro-quota alla parte acquirente le comproprietà tutte dell'edificio di cui sono parte, ai sensi di legge o per destinazione, con particolare riferimento a:

- aree distinte con i subb 27, 30, 37, 42, 43, 47, 48 e 49 (comuni a tutti subb – con riserva per la società venditrice di destinarle anche a beni comuni di altre edificande porzioni, e con la precisazione come meglio sotto specificato che rimangono comunque escluse le autorimesse edificate sotto parte di dette aree);

- scale e vano scale distinti con il sub 65 (BCNC ai subb 57, 58, 59, 71, 72, 62, 63 e 64);

- area davanti al portone di accesso distinta con il sub 66 (BCNC ai subb 57, 58, 59, 71, 72, 62, 63 e 64);

il tutto con riferimento all'elaborato planimetrico prot. BO0322881 depositato in data 24 novembre 2008, cui si fa espresso richiamo.

E' espressamente esclusa dalle parti comuni l'area urbana distinta con il foglio 64 mappale 372 sub 57, 71 e da 78 ad 85 che la parte venditrice riserva a sè, e sulla quale potrà edificare o ha in corso di edificazione altri fabbricati, nel rispetto delle normative vigenti. Sono ugualmente escluse dalle parti comuni le corti distinte con i subb 6, 26, 28, 29, 31, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 46, 50, 51, 53 e 54; dette porzioni sono già state o potranno essere destinate ad essere corti esclusive di singole unità, ed in parte sono già state cedute a terzi unitamente alle porzioni di fabbricato cui accedono.

Altresì l'ultimo elaborato planimetrico catastale vigente prot. BO0060746 del 16.06.2021, indica come BCNC (beni comuni non censibili) quanto segue :

- sub 3 piano T-1-2 comune ai sub 10,11,68,69;
- sub da 31 a 36 senza specifica dei sub;
- sub 37 comune a tutti i sub;
- sub 65 scala e vano comune ai subb 57-72-62-63-64-86-88
- sub 66 area davanti al portone comune ai subb 57-72-62-63-64-86-88.

CONFINI

Porzioni comuni e altri.

PROVENIENZA DEI BENI

Atto di compravendita a ministero notaio in Bologna dott. in data 18 dicembre 2008, rep. n. 30599, trascritto a Bologna in data 30 dicembre 2008 reg. part. n. 42383.

Dati desunti dalla relazione notarile ventennale agli atti aggiornata al 28.03.2022

ATTI PREGIUDIZIEVOLI – GRAVAMI

Iscrizioni :

- Ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario iscritta a Bologna il 30 dicembre 2008 Reg. Part. n.14951.

Trascrizioni :

- Convenzione edilizia trascritta a Bologna in data 25 giugno 1997 Reg. Part. n.13088, a favore del Comune di Grizzana Morandi, gravante sul terreno su cui sono stati edificati i beni immobili in parola.
- Decreto di ammissione al concordato preventivo trascritto a Bologna in data 25 marzo 2022 Reg. Part. n.10886.

Dati desunti dalla relazione notarile ventennale agli atti aggiornata al 28.03.2022.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a imposta di registro o ad Iva, a seconda del regime fiscale vigente all'atto di cessione del medesimo.

INDAGINE URBANISTICA

Il fabbricato è stato edificato posteriormente al 01.09.1967.

Il comune di Grizzana Morandi, salvo errori ed omissioni da parte dell'amministrazione stessa, ha prodotto in visione solamente i seguenti titoli edilizi.

L'unità immobiliare in esame è posta nel blocco B.

- Concessione Edilizia in data 26 luglio 1997 n. 4 (blocco A);
- Concessione Edilizia in data 12 ottobre 1998 n. 43 per la costruzione delle autorimesse (comunicazione di fine lavori in data 17 aprile 2002);
- Concessione Edilizia in data 31 agosto 1999 n. 40 per il blocco B (con successiva proroga fino al 21 settembre 2004 con provvedimento presentato in data 18 marzo 2004 prot n. 2441 pertanto giunta a scadenza, rilasciato il 20 marzo 2004);

- Concessione Edilizia in variante in data 12 novembre 2001 n. 4/bis per il blocco A (successiva proroga fino al 15 ottobre 2001 presentata il 6 luglio 2000 prot n. 6574; con comunicazione di fine lavori in data 15 gennaio 2002 prot. n. 383);
- DIA (denuncia di inizio attività) in variante per il blocco B depositata in data 21 settembre 2004 prot. n. 7470 (relativa a modifiche progettuali in corso d'opera);
- DIA a Sanatoria in data 24 aprile 2008 prot. n. 3637 (relativa a sistemazione delle cantine blocco B).

Difformità riscontrate

- Le dimensioni delle finestre riportate nel progetto (DIA 2004) appaiono difformi, sia rilevandole dalla muratura, sia rilevandole dagli imbotti in legno degli infissi; difformità di oltre il 2%;
- le tre altezze utili interne indicate in progetto sotto l'assito, sono rispettivamente di mt.3,49 – 3,00 – 2,69; nei medesimi punti il rilievo ha invece rispettivamente determinato : mt.3,56 – 3,10 – 2,84;
- il camino in muratura posto nel soggiorno non è riportato in progetto.

L'immobile è privo di certificato di abitabilità/agibilità.

La regolarizzazione urbanistica dell'immobile sarà da redigere a cura e spese dell'aggiudicatario.

A tal proposito si precisa che la procedura non è in grado di informare sulle metodologie per la regolarizzazione (ovvero come e se sia sanabile l'immobile) ed i relativi costi, ottenimento agibilità compresa, nemmeno la documentazione necessaria e le tempistiche, che dovranno essere valutate dai potenziali aggiudicatari con l'ausilio di un proprio tecnico di fiducia di concerto con l'ufficio tecnico edilizia privata di Grizzana Morandi.

La procedura non può pertanto fornire ulteriori informazioni o "chiarimenti tecnici"; altresì può fornire la documentazione necessaria per poter svolgere le verifiche del caso.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile è libero, ed occupato da beni mobili.

La liberazione dai beni mobili privi di valore non rivendicati, sarà da espletare a cura e spese dell'aggiudicatario.

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, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice gli organi della procedura da ogni responsabilità a riguardo.

ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

In fase di redazione.

CONDOMINIO

L'unità immobiliare in esame è facente parte di un condominio gestito da un amministratore.

I millesimi generali in capo all'unità in esame sono circa 43/1000, circa 130/1000 nel singolo fabbricato denominato B, e 202/1000 per le scale.

Le spese ordinarie annue a carico della medesima sono di circa Euro 300,00.

Per il consumo dell'acqua fredda viene fatto un riparto annuale dall'amministratore, in base ai singoli consumi.

STIMA DEL BENE

Valore potenziale di mercato dell'intera proprietà immobiliare in esame
stimata a corpo e non a misura **coincidente con la base d'asta**

€uro 60.000,00

Si ribadisce che la procedura non può fornire ulteriori informazioni o chiarimenti tecnici oltre a quanto sopra riportato.

Bologna, li 11 maggio 2022