

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

* * *

LIQUIDAZIONE

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO

GIUDIZIALE

DELL'IMMOBILE

R.G. n. 106/2025

* * *

LOTTO unico

LOTTO Unico

UBICAZIONE E DESCRIZIONE IMMOBILI: Piena proprietà per la quota di 1/1 su intero fabbricato ad uso produttivo, con annessa area esterna di pertinenza esclusiva. Sito in Comune di Pianoro in Via Nazionale 71, all'interno della zona industriale Boaria, per una superficie complessiva di circa 2.118,00 mq per il fabbricato.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati presso il Catasto Fabbricati del Comune di Pianoro (BO), beni intestati a Società in Liquidazione, per la proprietà per 1/1:

o Foglio 26 Part. 107 Sub. 1 graffato Part. 125, Cat. D/5, Rendita € 7.542,92,46 - Via Nazionale n. 71, Piani PT-S1;

o Foglio 26 Part. 107 Sub. 2 graffato Part. 126, Cat. D/5, Rendita € 8.134,20 - Via Nazionale n. 71, Piani PT-S1.

Catasto Terreni del Comune di Pianoro (BO), beni intestati a Società in Liquidazione, per la proprietà per 1/1:

o Foglio 26 Part. 90, Cat. SEM IRR ARB, Classe U, Superficie ha 00 are 01 ca 10, R.D. € 0,73, R.A. € 0,62;

o Foglio 26 Part. 91, Cat. SEM IRR ARB, Classe U, Superficie ha 00 are 02 ca 20, R.D. € 1,45, R.A. € 1,25;

o Foglio 26 Part. 92, Cat. SEM IRR ARB, Classe U, Superficie ha 00 are

08 ca 50, R.D. € 5,62, R.A. € 4,83.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO OGGETTO DI PROCEDURA: Lo stato di fatto

al momento della liquidazione risulta corrispondente con quanto depositato presso il Catasto.

CONFINI: Immobili di altra proprietà e strade pubbliche, salvo altri e più precisi.

PROPRIETÀ: Società in Liquidazione, per la proprietà per 1/1.

PARTI COMUNI E SERVITU': Parti comuni e Servitù: attive e passive se e come esistenti e aventi ragioni legali di essere. Si segnala in particolare quanto evidenziato nella Relazione Notarile Ventennale ex. Art. 567 c.p.c. in merito a quanto stabilito dalla Licenza n. 116 del 03/09/1968, che ha legittimato l'originale costruzione del fabbricato.

VINCOLI E ONERI: Secondo quanto riportato nella Relazione Notarile Ventennale ex. Art. 567 c.p.c., ad oggi non risultano altri vincoli o oneri gravanti sui beni in oggetto.

PROVENIENZA DEI BENI: Relativamente ai beni identificati presso il Catasto Fabbricati del Comune di Pianoro (BO) al Foglio 26 Part. 107 Sub. 1 graffato Part. 125, e presso il Catasto Terreni del Comune di Pianoro (BO) al Foglio 26 Part. 92: Atto di compravendita, notaio del 19/12/1968, Rep. n. 14517/9636, trascritto a Bologna il 2/01/1969 all'art. 6; Dichiarazione di successione, del 15/12/2014 n. 4697 Volume 9990, trascritta a Bologna il 3/02/2015 all'art. 3003 e relativa accettazione tacita di eredità trascritta a Bologna il 27/03/2023 all'art. 10798; Atto di compravendita, notaio del 05/05/2023, Rep. n. 26604/9423, trascritto a

Bologna il 18/05/2023 all'art. 17673.

Relativamente ai beni identificati presso il Catasto Fabbricati del Comune di

Pianoro (BO) al Foglio 26 Part. 107 Sub. 2 graffato Part. 126, e presso il

Catasto Terreni del Comune di Pianoro (BO) al Foglio 26 Partt. 90-91: Atto

di compravendita, notaio del 19/12/1968, Rep. n. 14517/9636 e

successivo atto, Notaio del 13/01/1978, Rep. n. 9646, trascritto a

Bologna il 07/02/1978 all'art. 3137; Dichiarazione di successione, del

25/07/2012 n. 3728 Volume 9990, trascritta a Bologna il 07/08/2012 all'art.

23478 e relativa accettazione tacita di eredità trascritta a Bologna il

10/12/2020 all'art. 37164; Dichiarazione di successione, del 13/02/2020 n.

56406 Volume 88888, trascritta a Bologna il 27/02/2020 all'art. 6541 e

relativa accettazione tacita di eredità trascritta a Bologna il 10/12/2020

all'art. 37165; Atto di compravendita, notaio del 05/05/2023, Rep. n.

26604/9423, trascritto a Bologna il 18/05/2023 all'art. 17674.

REGIME FISCALE: La Società in Liquidazione NON E' qualificabile

come IMPRESA COSTRUTTRICE. Gli immobili NON SONO abitativi e

fanno parte di fabbricati che NON HANNO i requisiti della Legge "Tupini".

I beni oggetto di vendita saranno assoggettati a tassa di registro e/o ad IVA,

al variare del regime fiscale vigente al momento dell'atto di trasferimento ed

in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.

SANATORIA DEL BENE LEGGE 47/85 E LEGGE 724/94: Il Lotto

oggetto di stima ha costruzione successiva al 1° settembre 1967 e presso

l'Ufficio Tecnico del Comune di Pianoro (BO) sono stati riscontrati, tra gli

altri, i seguenti Atti Abilitativi:

o Licenza n. 116 del 03/09/1968, Prot. n. 3142, per la costruzione di un

nuovo fabbricato ad uso industriale;

o Autorizzazione all'Uso del 30/10/1970, Prot. n. 4691;

o C.Ed. in Sanatoria nn. 923 e 925 del 01/06/1988, Prot. n. 4953, per aumento di superficie;

o C.I.L.A. in Sanatoria n. 295 del 13/12/2021, Prot. n. 25118, per regolarizzazione difformità interne.

Da quanto concesso e quanto rilevato non si riscontrano difformità di rilievo. Si segnala per completezza quanto prescritto dalle Concessioni in Sanatoria nn. 923 et 925, in merito alla necessità di redigere una nuova richiesta del certificato di abitabilità o agibilità, che però non risulta mai stata presentata. Eventuali oneri e spese inerenti al completamento di tale iter abilitativo saranno interamente a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Conformità impianti

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'eventuale aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n° 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando, ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile, gli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE: Attualmente gli immobili risultano nella piena disponibilità della proprietà.

STIMA DEL BENE: più probabile valore commerciale dell'intero bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, come di seguito:

PROBABILE VALORE DI MERCATO (arrotondato): € 645.000,00

(Euro sei-cento-quaranta-cinque-mila/00)

Considerata la modalità di vendita tramite asta giudiziaria e la natura del lotto in oggetto, con particolare riferimento ai danni subiti a seguito degli episodi alluvionali degli ultimi anni, si propone un abbattimento del prezzo di circa il 20% del valore di mercato per un:

PREZZO BASE D’ASTA € 516.000,00

(Euro cinque-cento-sedici-mila/00)

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l’incarico affidatogli, il sottoscritto rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con osservanza

Bologna, 29/01/2026

IL CONSULENTE TECNICO