

# **TRIBUNALE di BOLOGNA**

\*\*\*

## **FALLIMENTO n.37/2020**

\*\*\*

### **LOTTO 2**

\*\*\*

#### **DATI DEL FALLIMENTO**

Sentenza dichiarativa di fallimento n.37/2020 trascritta a Bologna in data 6 luglio 2020 all'art. n.18144 reg. part.

#### **CONSISTENZA - UBICAZIONE - DESCRIZIONE IMMOBILE**

Gli immobili sono costituiti da due fabbricati di cui uno collabente, ubicati in via Saletto n.149 nell'omonima frazione in prossimità di S.Maria in Duno, ed all'altezza di Altedo. In linea d'aria la distanza dall'autostrada A/13 è di circa mt. 400, ed è pertanto facilmente raggiungibile dall'uscita del casello medesimo di Altedo che dista circa 3 chilometri.

Gli immobili sono compresi all'interno del complesso denominato "*Il Pelliccione*", e sono completamene da ristrutturare.

Le strutture sono tipiche dell'epoca a pilastri in mattoni portanti, con facciate in pietra a vista, coperto in legno con manto in coppi vecchi.

L'accesso agli immobili (che non è regolamentato in quanto di fatto l'intero complesso *Il Pelliccione* è sempre stato utilizzato dai medesimi soggetti), attualmente avviene da un cancello carrabile in ferro a due ante posto su via Saletto, il quale insiste su terreni di altre proprietà distinti dai mappali 192 e 201.

Le superfici lorde degli immobili sono circa le seguenti.

##### **Fabbricato ex abitativo collabente Sub 3**

- Fabbricato ex abitativo collabente sub 3 su due livelli da ristrutturare ----- mq. 133
- Corte sub 4 esclusiva (superficie approssimata) ----- mq. 750

##### **Fabbricato Sub 5-6**

- Fabbricato sub 5-6 ex risaia in parte a torretta su tre livelli ----- mq. 82  
(dei quali circa mq. 44 di ballatoi illegittimi)

- Porticato/tettoia ----- mq. 160
- Corte sub 7 esclusiva (superficie approssimata) ----- mq. 450

Si precisa che le superficie delle corti, al quanto approssimative, sono state calcolate considerando la superficie totale del lotto ricavata dalla visura dell'ente urbano (pari a mq.4.687), dedotti poi gli ingombri dei fabbricati ed applicando una media proporzionale correttiva per ciascuna corte.

Si precisa che i confini non sono materializzati.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni oggetto della presente relazione risultano censiti al catasto fabbricati, in comune di Bentivoglio, via Saletto n.149, al foglio Foglio **4** mappale **4** :

- sub **3** (fabbricato abitativo da ristrutturare) graffato con il sub **4** (corte esclusiva del sub 3 edificabile) unità collabenti prive di rendita;
- sub **5** (fabbricato a est tipo torretta) unità collabenti prive di rendita;
- sub **6** (ampio porticato adiacente il sub 5) categoria C/7 – classe unica – mq. 149 . superficie catastale mq. 151 – rendita Euro 307,81;
- sub **7** BCNC (bene comune non censibile) corte comune ai sub 5 e 6.

Vi è corrispondenza tra i dati catastali e quanto in possesso alla società fallita.

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 dell'unica planimetria catastale relativa al sub 6.

Si precisa che i confini delle aree non sono materializzati.

### **CONFINI**

Beni di quattro distinti soggetti .....

### **PROVENIENZA DEI BENI**

Atto di riscatto anticipato di leasing a ministero dr. .... notaio in Bologna, in data 05.03.2014 repertorio n.8097, trascritto a Bologna il 14.03.2014 all'art. 6585 reg. part.

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI – GRAVAMI - SERVITU'**

Iscrizioni :

- ipoteca giudiziale iscritta a Bologna in data 6 marzo 2020 n. 1936 reg .part.

### Trascrizioni :

- sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Bologna in data 6 luglio 2020 n. 18144 reg.part.

### Servitù :

- servitù di acquedotto a favore del Consorzio della Bonifica Renana costituita con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio ..... in data 14 maggio 1963 rep.n. 46420, registrata a Bologna in data 17 maggio 1963 n. 33426;
- servitù di passo pubblico costituito con atti ai rogiti notaio ..... in data 12 luglio 1965 rep.n. 64294 ed in data 10 marzo 1966 rep.n. 6553 trascritto rispettivamente il 20 luglio 1965 all'art. 8416 ed in data 25 marzo 1966 all'art. 3592;
- servitù perpetua per la posa ed il mantenimento di una condotta per il trasporto di acqua a favore del "Consorzio Servizi Reno" con sede a Bologna costituita con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio ..... in data 13 dicembre 1985 rep.n. 31832, registrata a Bologna il 2 gennaio 1986 al n. 10 e trascritta a Bologna in data 13 gennaio 1986 all'art. 1701;
- servitù di passaggio pedonale e carraio trascritta a Bologna il 25 giugno 1999 all'art. 14482, a favore di "ENEL - societa' per azioni", a carico delle unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Bentivoglio nel foglio 4 mappali 4 subalterni 4 e 9 (fondo servente) di cui alla scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio ..... in data 8 giugno 1999 rep.n. 29983/8179, registrata a Bologna il 24 giugno 1999 n. 341 e trascritto il 25 giugno 1999 art. 14482 reg. part). Ovvero esistenza di una cabina per la trasformazione dell'energia elettrica, individuata al foglio 4 mappale 35 per la quale è stata costituita servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio a favore dell'Enel spa per il mantenimento della medesima.

Dati desunti dalla relazione notarile ventennale agli atti aggiornata al 06.07.2020.

### **REGIME FISCALE**

L'eventuale vendita dei beni sarà soggetta a imposta di registro o ad Iva, a seconda del regime fiscale vigente all'atto di cessione dei beni medesimi.

### **INDAGINE AMMINISTRATIVA – URBANISTICA**

I fabbricati sono stati edificati anteriormente al 01.09.1967.

L'ufficio tecnico del comune di Bentivoglio, salvo errori ed omissioni, ha prodotto la Concessione Edilizia n.31/91 rilasciata in data 15.07.1992, la quale riguardava l'intero complesso del Il Pelliccione. Ovviamente per i due fabbricati in esame la ristrutturazione non ha avuto corso.

#### Fabbricato ex abitativo collabente sub 3

- Il fabbricato non è mai stato accatastato (a significare che non esiste nessuna planimetria catastale che lo rappresenti), e si presenta verosimilmente nello stato originario in quanto il progetto di ampliamento e ristrutturazione di cui alla concessione edilizia n.31/91, non ha avuto corso. Il fabbricato è pertanto rispondente.

#### Fabbricato con porticato/tettoia sub 5-6

##### Difformità rilevate

- Il fabbricato è stato accatastato solamente in parte, ovvero relativamente alla sola tettoia/porticato distinta dal sub 6 catastale. Infatti la parte degli accessori in muratura distinti dal sub 5 non sono mai stati accatastati (ex essiccatoio riso- trebbiatura – forno ecc.). L'immobile si presenta verosimilmente nello stato originario in quanto il progetto di ampliamento della tettoia/porticato di cui alla concessione edilizia n.31/91, non ha avuto corso. Tuttavia si è riscontrata la presenza di ballatoi in legno realizzati senza titolo al primo e secondo livello, per complessivi mq. 44 circa.

Il fabbricato sub 5 e 6 non è pertanto rispondente.

Il tutto sarà da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario. Si precisa che la procedura non è in grado di quantificare i costi e le metodologie per la regolarizzazione di quanto sopra, i quali dovranno essere valutati dagli interessati all'acquisto dell'immobile di concerto con l'ufficio tecnico comunale, e possibilmente con un tecnico di fiducia.

## **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Gli immobili sono nella disponibilità della società fallita.

All'interno del fabbricato sub 3 sono presenti vari beni mobili privi di valore (v. foto).

Sulla corte mappale 4 sub 4, la quale confina con la cabina elettrica mappale 35, sono posizionati due grossi container posti in adiacenza alla cabina elettrica medesima (v. foto).

## **CONFORMITA' IMPIANTI**

Non è stato possibile reperire le certificazioni degli impianti in quanto non sono a norma.

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

## **STIMA DEL BENE**

### Superfici commerciali

- |  |     |     |
|--|-----|-----|
| - Sub 3 fabbricato ex abitativo da ristrutturare | mq. | 133 |
| - Sub 5-6 torretta mq.38 + (160 x 0,20)          | mq. | 70  |

### Stima di mercato

- |  |                         |      |                  |
|--|-------------------------|------|------------------|
| - Fabbricato ex abitativo sub 3 da ristrutturare       | mq. 133 x Euro 400,00 = | Euro | 53.200,00        |
| - Corte esclusiva sub 4 a corpo                        |                         | Euro | 7.500,00         |
| - Torretta con porticato sub 5-6 mq.70 x Euro 300,00 = |                         | Euro | 21.000,00        |
| - Corte esclusiva sub 7 a corpo                        |                         | Euro | 4.500,00         |
|  | Totale                  | Euro | <u>86.200,00</u> |

### Valore potenziale di mercato dell'intera proprietà immobiliare

stimato a corpo e non a misura in cifra arrotondata

€uro 86.000,00

## **PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO AI FINI DI UNA VENDITA GIUDIZIARIA**

**CON ABBATTIMENTO DEL 25% in cifra arrotondata**

**€uro 64.000,00**

Base d'asta suscettibile di un'offerta con abbattimento del 25 %, così come previsto dal disposto dei riformati artt. 571 e 572, co. 3 c.p.c.

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

Bologna, li 05 ottobre 2020