

TRIBUNALE di BOLOGNA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n.35/2024

PERIZIA di STIMA dell'IMMOBILE sito a Dozza (Bo)

LOTTO UNICO

DATI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale n.35/2024, emessa dal Tribunale di Bologna il 12.04.2024 non ancora trascritta.

CONSISTENZA - UBICAZIONE -- DESCRIZIONE IMMOBILE

All'esame è una porzione di capannone sita in comune di Dozza (Bo) – frazione Toscanella – in via **Rodolfo Morandi n. 5 -7-9**, edificato circa a metà degli anni settanta.

La distanza dalla via Emilia è di circa mt.300, dal casello autostradale sull'A/14 di Castel San Pietro Terme di circa 8,5 km., e dal centro storico di Bologna circa 34 km.

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

- Piano terra zona produttiva -----	mq. 880
- Piano terra zona uffici e servizi igienici -----	mq. 76
- Piano primo sopra uffici zona mensa – rip.- archivio (abusivo) -----	mq. 76
- Struttura abusiva retro per ricovero compressori -----	mq. 20
- Area cortiliva interna -----	mq. 700
- Area cortiliva esterna -----	mq. 150

L'immobile è dotato di un unico e grande accesso carraio dalla strada oltrepassando la suddetta area cortiliva esterna * (v. capitolo catastale), mediante un cancello in ferro scorrevole ad unica anta manuale largo circa 8 metri.

Trattasi di fatto di una metà di un capannone, di dimensioni utili interne di circa mt. 54 x 16, oltre alla porzione uffici sul fronte strada, realizzata con struttura prefabbricata (dall'allora ditta *Prefabbricati Peruzzi*) a pilastri in c.a. e travi principali triangolari, con copertura a due acque in travetti a "T" e pannelli in c.a., in parte finestrata a nastro con ondulina in plastica (cosiddetto translucido); infine i

pannelli delle pareti esterne di tamponamento anch'essi probabilmente prefabbricati con e finestrate a nastro.

Il manto di copertura è in pannelli di cemento amianto cosiddetto "eternit", i quali da sommarie informazioni parrebbero essere stati incapsulati da oltre 10 anni solamente all'estradosso (ossia nella parte esterna).

Le altezze utili interne del capannone variano da un minimo di mt.4,90 circa sotto ai travi principali, sino a circa un minimo di mt. 5,60 alle imposte e mt. 6,40 nel colmo.

Il capannone nasce suddiviso in due porzione (sub 3 e 4 catastali), con ognuno un accesso carraio largo circa mt. 5,60 x H 4,95 circa.

La pavimentazione interna è in battuta di cemento al quanto deteriorata; l'illuminazione interna vede dei filari di plafoniere a led.

Il riscaldamento nella pozione produttiva avveniva tramite n.4 vetusti generatori d'aria marca *Lamborghini* modello *Aero* alimentati a gas di città (la proprietà ha informato che non funzionano), mentre negli uffici sono presenti dei termoconvettori marca *Seveso* assai deteriorati e vetusti probabilmente anch'essi non funzionanti. Nella porzione in fondo (sub 4 catastale), sono presenti tre ventole a soffitto.

La produzione di acqua calda per i servizi igienici è prevista mediante un boiler elettrico di accumulo da 50 litri marca *Energy*.

Le finiture della zona uffici sono assai vetuste e di medio livello, con infissi esterni in alluminio/pvc ad unico vetro, con tapparelle in pvc mal funzionanti ed inferriate esterne, pavimentazione in piastrelle, e porte in legno.

La zona spogliatoio/servizi igienici anch'essa vetusta, è pavimentata e rivestita in piastrelle ceramiche con sanitari in ceramica bianca.

Lo stato generale di manutenzione e conservazione è appena sufficiente, ed ovviamente la struttura non è stata adeguata alle norme antisismiche.

L'impianto antincendio con riferimento agli idranti esterni è divelto.

In linea generale l'immobile è da considerare da "ristrutturare".

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto della presente relazione risulta censito al catasto fabbricati, in comune di Dozza al foglio **16** con il mappale **65** :

- **sub 3** via Morandi Rodolfo n.7 (civico errato), piano T-1, categoria C/3, classe 3, consistenza m.q. 480, superficie catastale totale 526 mq., totale escluse aree scoperte mq, r.c. euro 2.082,36;
- **sub 4** via Morandi Rodolfo n.5 (civico errato), piano T, categoria C/3, classe 3, consistenza m.q. 519, superficie catastale totale 495 mq, totale escluse aree scoperte mq, r.c. euro 2.251,55;
- **sub 6** via Morandi Rodolfo n.5/15 (civico errato), piano T, categoria F/1 (area cortiliva) di mq. 916.

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, **non si** attesta la conformità delle planimetrie per modifiche interne e per la avvenuta fusione tra le due unità immobiliari. **La regolarizzazione sarà da espletare a cura e spese dell'aggiudicatario.**

L'elaborato planimetrico catastale vigente prot. BO0067567 del 15.04.2005, individua l'area cortiliva circoscritta al fabbricato con il **sub 6**, via Morandi Rodolfo n./15 n. 5, piano: T, categoria F/1, consistenza mq. 916.

***L'area cortiliva esterna antistante il fabbricato facente parte del mappale 65, nonché frazionata a sua volta dal suddetto elaborato planimetrico di cui al sub 6 p., è in parte adibita a parcheggi esterni. Detta porzione del sub 6 ha una superficie di circa mt.180 come sopra riportato, e non è dato sapere se dovesse essere ceduta al comune come parcheggi pubblici o se dovesse rimanere in proprietà come lo è tuttora.**

Il comune di Dozza non ha saputo dare informazioni precise nel merito.

Altresì il legale rappresentante ha informato che tale area è di proprietà della società in L.G., ma che i parcheggi sono ad uso pubblico; tuttavia la manutenzione è a carico della proprietà alberi compresi.

La prima licenza edilizia n.90/1974 (in seguito citata insieme ad altri titoli edilizi) riporta una profondità dell'area cortiliva interna in confine con la strada di lottizzazione di mt.8, mentre la licenza edilizia in variante n.73/1975 riporta un profondità mt.14.

Altresì a licenza edilizia n.8 del 1976, rilasciata per la costruzione della recinzione, riporta semplicemente la dicitura *aerea di parcheggio*, senza specificare alcun che e quotando l'area medesima con una profondità in mt. 6,50, ed mt. 5,50 per l'area interna (totale mt.12,00).

Pertanto vi sono 3 distinti titoli edilizi con 3 misure diverse !

L'aera interna ad uso esclusivo ha in realtà una profondità di circa mt. 5,95, mentre quella esterna per i parcheggi di circa mt. 6,30.

L'incertezza relativa a detta area esterna adibita a parcheggi è pertanto assoluta.

L'aggiudicatario dovrà farsi carico eventualmente di approfondire le circostanze, e se del caso farsi carico del frazionamento dell'area e della cessione al comune di Dozza, se dovuto.

Si consiglia se del caso di verificare la convenzione edilizia di cui agli atti del notaio Reggiani Gian Carlo in data 30.11.1962 rep.44729, e in data 16.06.1964 rep.66165.

CONFINI

Via Morandi, beni *snc*, e beni individuati al catasto fabbricati dai mappali 330-404-457 e beni.

PROVENIENZA DEI BENI

Atto di compravendita a ministero Notaio in Bologna dott. in data 19 dicembre 2013 numero di repertorio 13914 - numero di raccolta 8844 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bologna 2 gennaio 2014 Registro generale n. 183 Registro particolare n. 157.

Dati desunti dalla relazione notarile ventennale agli atti aggiornata al 06.05.2024.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI - SERVITU'

Iscrizioni :

- Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Bologna - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 2 gennaio 2014, Registro generale n. 185 Registro particolare n.15;
- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Bologna - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13 febbraio 2024, Registro generale n.7039 Registro particolare n.970.

Dati desunti dalla relazione notarile ventennale agli atti aggiornata al 06.05.2024.

REGIME FISCALE

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

INDAGINE AMMINISTRATIVA – URBANISTICA

I comune di Dozza, salvo errori ed omissioni, ha prodotto in supporto digitale una serie di titoli edilizi in seguito elencati, apparentemente scannerizzati solo in parte e “non benissimo”.

Tuttavia si riporta quanto segue.

L'immobile, edificato successivamente al 01.09.1967, è stato pertanto interessato dai seguenti titoli edilizi :

- Licenza Edilizia n.90/74 rilasciata in data 14.01.1975;
- Licenza Edilizia in variante n.73/75 rilasciata in data 04 dicembre 1975;
- Licenza Edilizia in variante n.81/76 rilasciata in data 25 settembre 1976;
- Autorizzazione all'Agibilità prot.n. 4040/78 rilasciata in data 15.01.1979 per la costruzione della recinzione esterna;
- Concessione Edilizia n.11/89 prot. n.3012/1988 rilasciata in data 02.02.1989, per il frazionamento in due porzioni dell'intero capannone mappale 65 (ovvero frazionamento con la porzione in confine oggi distinta dai sub catastali 1-5);
- Concessione Edilizia n.04/90 prot. n.6308/1989 rilasciata in data 04.04.1990 per il frazionamento in due porzioni della porzione in esame in capo alla Liquidazione Giudiziale, dal quale sono stati creati i sub catastali 3 e 4.

L'immobile in esame non è urbanisticamente rispondente per le seguenti difformità essenziali rilevate :

- l'immobile è stato fuso in un'unica unità immobiliare, mediante l'apertura di un varco di circa mt. 3,15 x H 3k50.
- l'intero piano primo sopra agli uffici di fatto non è mai stato licenziato ne mai rappresentato in nessun titolo edilizio; appare solamente la scala di collegamento riportata graficamente al piano terra nelle due concessioni edilizie di fine anni ottanta, quale sorta di stato di fatto rilevato. Solamente a livello catastale con la denuncia di variazione del 14.04.1989 prot.3761, viene denunciato al catasto fabbricati con tanto di rappresentazione grafica. Nella prima planimetria catastale del 01.12.1978 prot.381, il piano primo non è rappresentato, ma a matita sulla planimetria viene scritto “ + *soppalco o trapiano deposito*”; altresì nel mod. 1M allegato

vengono riportati i piani terra e 1°; ciò a significare che verosimilmente il piano primo potrebbe essere già stato realizzato nel 1978. Tuttavia a livello urbanistico-edilizio (che è la circostanza dominante e più importante) il piano primo non è mai stato indicato e pertanto è da considerarsi illegittimo (abusivo).

Inoltre :

- nella porzione uffici al piano terra l'attuale vano adibito ad ingresso civico n.9 posto sul fronte strada, avrebbe avuto destinazione C.T. (centrale termica) autonoma; inoltre detto vano è stato collegato dall'interno agli uffici mediante l'apertura di una porta larga cm. 91 circa, su parete probabilmente portante;
- realizzazione di una struttura nel retro con pannelli cosiddetti "sandwich", per il ricovero dei compressori; superficie mq.20 (opera eventualmente da demolire).

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 di concerto con l'ufficio tecnico edilizia privata del comune di Dozza.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile è libero nella disponibilità della procedura.

Si precisa che i beni mobili non inventariati nell'apposito lotto, nonché privi di valore, con ampio riferimento agli arredi degli uffici, al materiale cartaceo e il materiale accatastato nell'area esterna (pallet in legno – cavalletti in ferro ecc.) e quant'altro, nonchè ai beni tutti del primo piano, saranno da liberare e smaltire a cura e spese dell'aggiudicatario.

CONFORMITA' IMPIANTI

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

L'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dovrà pertanto rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti, e 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)

L'immobile era dotato di APE redatta in data 29.10.2013 e scaduta in data 29.10.2023, con la classe energetica **G**; classe che sarà verosimilmente confermata con la nuova APE in fase di redazione.

STIMA DEL BENE

Superficie commerciale :

- Piano terra zona produttiva mq.880 ----- mq. 880
- Piano terra zona uffici e servizi igienici mq.76 ----- mq. 76
- Piano primo sopra uffici zona mensa – rip.- archivio
 (non conteggiata in quanto abusiva)
- Struttura abusiva retro per ricovero compressori
- Area cortiliva interna mq. 700 x 10% ----- mq. 70
- Area cortiliva esterna mq. 150

Mq. 1.026

Mq.1.026 x Euro 300,00 = Euro 307.800,00 in cifra arrotondata **€uro 308.000,00**

Stima dell'intera proprietà immobiliare
con valutazione a corpo e non a misura
COINCIDENTE CON LA BASE D'ASTA
€uro 300.000,00

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

Bologna, li 09 luglio 2024