

GEOM. DAVID GOVONI

Via Emilia n° 136

40064 OZZANO DELL'EMILIA (BO)

Tel.051/6511206-Fax.051/6523475

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**SEZIONE FALLIMENTARE****GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA ANTONELLA RIMONDINI****FALLIMENTO****CURATORE DOTT.SSA MARZIA CHESSA****R.G. N° 85/2020***** * *****LOTTO 2****CONSISTENZA ED UBICAZIONE IMMOBILE****LOTTO DUE****Quota di proprietà in ragione di 1/2** di porzione di fabbricato

Bifamiliare ad uso Residenziale e Servizi Accessori con sviluppo ai piani

Seminterrato, Terra e Primo/Sottotetto, oltre ad area cortiliva di pertinenza

sistemata a giardino con sviluppo sui tre lati dell'immobile.

La sezione edificata in trattazione consta al piano Terra di ampio

Soggiorno Pranzo accessibile da antistante Porticato, contigua Cucina

abitabile, due Camere da letto a tipologia matrimoniale, Ripostiglio ed infine

ampio Bagno debitamente disimpegnato; al piano Primo/Sottotetto risultano

ubicati due ampi locali Sottotetto, una Camera da letto a tipologia

Matrimoniale, un Disimpegno, un locale Vano tecnologico ed infine un

ampio Bagno debitamente disimpegnato.

Al piano Seminterrato dell'edificio risultano ubicati un'ampia

Autorimessa, due locali Cantina, una Taverna ed infine un locale

Lavanderia.

Il bene oggetto della presente relazione insiste su un'area cortiliva di

pertinenza di discrete dimensioni con andamento plani-altimetrico piuttosto

regolare ed è sito in Comune di Castello d'Argile (BO), Via della Resistenza

n° 10.

	La superficie calpestabile dei locali al piano Terra risulta di circa mq.	
	113, la superficie calpestabile del Porticato di ingresso risulta di circa mq.	
	26, la superficie calpestabile dei locali al piano Sottotetto risulta di circa mq.	
	111, la superficie calpestabile dei locali al piano Seminterrato risulta di circa	
	mq. 90, oltre alla superficie dell'Autorimessa di circa mq. 34 ed infine la	
	superficie della Corte esclusiva risulta di circa mq. 425 catastalmente	
	desunti.	
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:	
	Catasto Fabbricati del Comune di Castello d'Argile (BO):	
	▪ Foglio 11, Mappale 693, Sub. 1, Cat. A/2, Classe 1, Cons. vani 10,5, Sup.	
	Catastale mq. 290, Rendita Catastale € 1.003,22 Via della Resistenza n°	
	10, (Abitazione), Piano S1-T-1;	
	▪ Foglio 11, Mappale 693, Sub. 2, Cat. C/6, Classe 2, Cons. mq. 34, Sup.	
	Catastale mq. 41, Rendita Catastale € 168,57 Via della Resistenza n° 8-10,	
	(Autorimessa), Piano S1;	
	▪ Foglio 11, Mappale 693, Sub. 3, B.C.N.C., Via della Resistenza n° 8-10,	
	(Corte comune), Piano T.	
	CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	ATTUALE E QUANTO INDICATO NEL FALLIMENTO	
	<u>C'è</u> corrispondenza tra l'identificazione catastale e quanto indicato	
	nella Trascrizione della Sentenza Dichiarativa di Fallimento.	
	CORRISPONDENZA TRA QUANTO IN TITOLARITA' DEL	
	SOGGETTO FALLITO E QUANTO INDICATO NEL FALLIMENTO	
	<u>C'è</u> corrispondenza tra quanto in titolarità del soggetto Fallito e	

	quanto indicato nella Trascrizione della Sentenza dichiarativa di Fallimento.	
	ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'	
	<u>Parti comuni:</u> è compresa la comproprietà pro quota di tutto quanto	
	è di uso e servizio comune per legge e per destinazione d'uso per beni di	
	analoga tipologia, così come riportato e derivante dai titoli d'acquisto, che si	
	intendono qui integralmente riportati.	
	<u>Servitù attive e passive:</u> il bene è venduto a corpo nello stato di fatto	
	e di diritto in cui attualmente si trova con tutte le relative aderenze,	
	sovranze, pertinenze, infissi, seminfissi, azioni e ragioni, comunioni, usi e	
	diritti inerenti, servitù attive e passive, se vi sono e come abbiano legale	
	ragione di esistere o che si siano venute a creare in conseguenza dello stato	
	dell'intero compendio immobiliare, del frazionamento del complesso stesso	
	e della posa in opera delle condutture dell'acqua, dell'energia elettrica, del	
	telefono, del gas e delle fognature, con tutti gli obblighi e i diritti così come	
	riportato e derivanti dai titoli d'acquisto, che si intendono qui integralmente	
	riportati, così come meglio identificati nella Certificazione Notarile	
	Ventennale del 21.01.2021.	
	VINCOLI ED ONERI	
	<i>Non</i> risultano particolari vincoli e/o oneri apparenti ed influenti sul	
	valore del bene oggetto della presente procedura fallimentare.	
	CONFINI	
	Il bene in oggetto confina con Via della Resistenza, beni Mappali	
	585-621-622 ed altre proprietà salvo altri come meglio sul posto.	
	PERTINENZA	
	Quota di proprietà in ragione di 1/2 dell'intero bene.	

	PROVENIENZA DEL BENE	
	Con Atto di Compravendita regolarmente registrato e trascritto, il	
	soggetto coinvolto nella presente procedura Fallimentare, acquistava la	
	<i>Piena Proprietà</i> del bene oggetto della presente relazione, <u>nella sua attuale</u>	
	<u>consistenza ed identificazione catastale.</u>	
	Con Atto di Compravendita regolarmente registrato e trascritto, il	
	soggetto coinvolto nella presente procedura Fallimentare, alienava la <i>Quota</i>	
	<i>di proprietà in ragione di 1/2</i> del bene oggetto della presente relazione, <u>nella</u>	
	<u>sua attuale consistenza ed identificazione catastale.</u>	
	STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE	
	Nell' Atto di Compravendita, i Comproprietari dichiaravano di <u>essere</u>	
	<u>liberi da vincoli matrimoniali.</u>	
	ATTI PREGIUDIZIEVOLI	
	Dalla Relazione Notarile ventennale depositata agli atti risultano le	
	seguenti formalità:	
	<u>Trascrizioni ed iscrizioni che resteranno a carico dell'aggiudicatario:</u>	
	<i>Nessuna</i>	
	Per ulteriori informazioni a riguardo vedasi relazione Notarile	
	ventennale.	
	REGIME FISCALE	
	La vendita del bene sarà soggetta a Tassa di Registro secondo il	
	regime fiscale vigente all'atto del trasferimento del bene.	
	INDAGINE AMMINISTRATIVA	
	La proprietà non ha prodotto elementi probanti circa la legittimità	
	edilizia, pertanto lo scrivente a seguito di accertamenti svolti presso l'Ufficio	

	Tecnico del Comune di Castello d'Argile (BO), rassegna quanto segue:	
	<u>Regolarità edilizia:</u> Il fabbricato oggetto di procedura fallimentare è	
	stato costruito in data successiva il 1 settembre 1967 ed è stato oggetto dei	
	seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Castello	
	d'Argile (BO):	
	▪ Concessione Edilizia P.U.T. n° 656/1977 P.G. n° 1542 rilasciata in data	
	05/08/1977, per la Nuova Costruzione del fabbricato in oggetto;	
	▪ Concessione Edilizia P.U.T. n° 4/1978 P.G. n° 68 rilasciata in data	
	23/01/1978, per Variante in Corso d'Opera alla Concessione Edilizia	
	P.U.T. n° 656/1977;	
	▪ Abitabilità rilasciata in data 01/12/01982;	
	▪ Permesso di Costruire P.U.T. n° 14/2012 P.G. n° 2402 rilasciato in data	
	16/03/2012, per Ristrutturazione della porzione di fabbricato oggetto della	
	presente relazione;	
	▪ S.C.I.A. P.U.T. n° 66/2015 P.G. n° 7814 presentata in data 17/09/2015, per	
	Variante in Corso d'Opera al Permesso di Costruire P.U.T. n° 14/2012, per	
	realizzazione di Piscina interrata;	
	▪ S.C.I.A. P.U.T. n° 21/2018 P.G. n° 2710 presentata in data 15/03/2018, per	
	Variante finale al Permesso di Costruire P.U.T. n° 14/2012 e S.C.I.A.	
	P.U.T. n° 66/2015, per lievi modifiche interne ed esterne, mancata	
	realizzazione di Piscina interrata e realizzazione di Pergolato;	
	▪ Deposito Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità	
	(S.C.E.A.) P.U.T. n° 7/2018 P.G. n° 2710 presentata in data 15/03/2018.	
	Successivamente a tali provvedimenti non sono stati rilasciati,	
	relativamente al bene oggetto di procedura fallimentare, ulteriori titoli	

	abilitativi per l'esecuzione di opere o varianti, né sono stati elevati Verbali di	
	accertamento di Violazione Urbanistica.	
	Dal confronto fra quanto rilevato e quanto riscontrato dall'accesso	
	atti effettuato presso il Comune di Castello d'Argile (BO), non si	
	evidenziano difformità dimensionali di rilievo, tali da superare le tolleranze	
	esecutive di cui all' Art. 19 bis della L.R. 23/2004 e non sono state accertate	
	difformità tali da richiedere la sanatoria o la legittimazione delle difformità	
	mediante la predisposizione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività in	
	Sanatoria (S.C.I.A.) o ulteriori Titoli Abilitativi.	
	Tutto ciò premesso, il bene oggetto della presente procedura può	
	considerarsi regolare dal punto di vista edilizio.	
	CERTIFICAZIONE ENERGETICA	
	Il bene oggetto di stima è dotato di Attestato di Prestazione	
	Energetica registrato in data 30 Novembre 2021, valevole sino al giorno 30	
	Novembre 2021.	
	Nel predetto certificato si attesta che il bene in oggetto è posto in	
	<i>classe energetica G.</i>	
	SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	
	Alla data di verifica sul posto è emerso che il bene in oggetto è	
	occupato da uno dei Comproprietari.	
	DESCRIZIONE DEL BENE	
	Come risultante dall'indagine amministrativa, il fabbricato all'interno	
	del quale risulta ubicato il bene in esame è stato edificato in data successiva	
	il 1 settembre 1967 ed è costituito da un fabbricato Bifamiliare ad uso	
	Residenziale e Servizi Accessori con sviluppo ai piani Seminterrato, Terra e	

	Primo/Sottotetto, oltre ad area cortiliva di pertinenza.	
	Il lotto su cui risulta edificato il fabbricato in trattazione è costituito	
	da un'area cortiliva di pertinenza di discrete dimensioni con andamento	
	plani-altimetrico piuttosto regolare e quindi facilmente fruibile ed è sita in	
	Comune di Castello d'Argile (BO), Via della Resistenza n° 10, all'interno di	
	una gradevole lottizzazione a prevalente destinazione residenziale.	
	L'edificio in oggetto si eleva su due piani fuori Terra oltre ad un	
	piano Seminterrato che accoglie le superfici di servizio e risulta costituito da	
	un blocco di forma piuttosto regolare ed è realizzato in struttura mista di	
	calcestruzzo armato e tamponamenti in muratura di laterizio, solai intermedi	
	in latero-cemento, solaio di copertura a falde in latero-cemento e murature	
	perimetrali intonacate con finitura “arricciata” e tinteggiate colore bianco.	
	La porzione di fabbricato oggetto della presente procedura	
	Fallimentare consta al piano Terra di ampio Soggiorno Pranzo accessibile da	
	antistante Porticato, contigua Cucina abitabile accessibile autonomamente	
	anche dall'area Cortiliva, due Camere da letto a tipologia matrimoniale, di	
	cui una dotata di accesso verso l'esterno, Ripostiglio ed infine ampio Bagno	
	debitamente disimpegnato; al piano Sottotetto risultano ubicati due ampi	
	locali Sottotetto, di cui uno sviluppato su due diversi livelli ed avente altezza	
	massima pari a circa cm. 175 ed altezza minima di circa cm. 130, mentre	
	l'altro avente altezza massima di circa cm. 180 ed altezza minima di circa	
	cm. 10, una Camera da letto a tipologia Matrimoniale, un Disimpegno, un	
	locale Vano tecnologico ed infine un ampio Bagno debitamente	
	disimpegnato.	
	Al piano Seminterrato dell'edificio, ove risultano ubicate le superfici	

	di servizio alla residenza, risultano presenti un'ampia Autorimessa, due	
	locali Cantina aventi altezza massima di circa cm. 200, una Taverna con	
	accesso autonomo anche dall'esterno ed infine un locale Lavanderia, locali	
	entrambi aventi un'altezza massima di circa cm. 240.	
	La porzione immobiliare in esame, considerata nella sua	
	completezza, si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione e	
	presenta finiture di pregevole livello quali:	
	- Pavimentazioni ai piani Terra e primo/Sottotetto in tavole e listelli di	
	parquet di ottima qualità posati “dritto-sfalsato”, in ottimo stato di	
	conservazione;	
	- Pavimentazioni al piano Seminterrato in gres porcellanato "effetto legno"	
	di buona qualità posate “dritto-sfalsato” in ottimo stato di conservazione;	
	- Rivestimento nei locali Bagno, eseguito in smalto/resina, di varia	
	coloritura, in ottimo di conservazione;	
	- Pareti e soffitti intonacati in malta di calce e cemento con finitura al civile	
	e tinta a tempera di colore bianco;	
	- Locali Bagno con sanitari in ceramica del tipo "filo muro-filo pavimento",	
	vasca al piano Terra e vano doccia ai piani Seminterrato e	
	Primo/Sottotetto, tutti dotati di rubinetteria monocomando, in ottimo stato	
	di conservazione;	
	- Serramenti delle finestre e porte/finestre realizzati in legno laccato	
	bianco, completi di vetrocamera e dotati di ferramenta cromo-satinata di	
	buona fattura;	
	- Persiane a lamelle orientabili in legno colore naturale;	
	- Porte interne in legno del tipo bugnato complete di ferramenta cromo-	

	satinata di buona fattura;	
	- Portone di accesso al locale Autorimessa basculante con motorizzazione.	
	La porzione immobiliare in trattazione è dotata di impianto autonomo	
	di riscaldamento e produzione acqua calda, alimentato a gas metano, con	
	Caldaia Stagna del tipo a “tiraggio forzato” marca “IMMERGAS” mod.	
	“VICTRIX Superior”, ubicata nel locale Tecnico al piano Primo/Sottotetto,	
	peraltro dotata di pannelli solare termico e booster di accumulo, in regola	
	con la Normativa di cui alla Legge 46/90; gli elementi di diffusione del	
	calore sono del tipo radiante, in alluminio verniciati di colore bianco.	
	L’unità è dotata altresì di impiantistica elettrica sottotraccia con punti	
	di utilizzo ottimamente distribuiti e frutti di ottima qualità marca	
	“GEWISS”, rispettante la Normativa Vigente; è altresì presente un sistema	
	di raffrescamento estivo ai piani Terra e Primo/Sottotetto, con elementi di	
	diffusione a parete tipo “Split”.	
	Tutti gli impianti di cui sopra sono allacciati alle pubbliche utenze e	
	risultano regolarmente funzionanti.	
	CONFORMITA’ IMPIANTI	
	Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli	
	impianti, pertanto l’aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37	
	dichiarerà 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 SUPERFICIALE	

	Facendo riferimento al D.P.R. n° 138 del 23.03.1998 “ <i>Regolamento</i>	
	<i>recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe</i>	
	<i>d’estimo....”</i> ed in particolare all’Allegato C “ <i>Norme Tecniche per la</i>	
	<i>determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a</i>	
	<i>destinazione ordinaria”</i> , la superficie commerciale del bene oggetto della	
	presente relazione è stata calcolata secondo i seguenti criteri:	
	○ per intero la superficie lorda dell’immobile, pari alla somma delle	
	superfici dei vani principali comprensiva della quota delle superfici	
	occupate dai muri interni e perimetrali, fino ad uno spessore massimo di	
	cm. 50, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura	
	massima del 50%;	
	○ per il 50% la superficie lorda delle pertinenze esclusive accessorie, quali	
	cantine, soffitte ed assimilate, qualora direttamente comunicanti con i	
	vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli	
	principali, oppure per il 25% della superficie qualora non comunicanti;	
	○ per il 30% la superficie lorda delle pertinenze esclusive di ornamento,	
	quali balconi, terrazze, logge e similari;	
	○ per il 10% la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile, fino	
	alla superficie dell’unità immobiliare e per il 2% per la superficie	
	eccedente il suddetto limite.	
	Le superfici così determinate vengono arrotondate al mq. per difetto o	
	per eccesso.	
	Con riferimento ai criteri di misurazione della consistenza sopra	
	specificati, la superficie commerciale del bene in argomento, è la seguente:	
	<i>Destinazione</i> <i>Sup.mq.</i> <i>Coeff.</i> <i>Sup. Comm.</i>	

	Vani principali (P.T.-P.1)	194,00	1,00	mq.	194,00
	Vani accessori (P.S1-P.1)	223,00	0,50	mq.	111,50
	Portico	30,00	0,30	mq.	9,00
	Corte (10%)	425,00	0,10	mq.	42,50
	Corte (2%)	/	/	mq.	/
	TOTALE mq. 357,00				
	STIMA DEL BENE				
	Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di <u>Quota di</u>				
	<u>proprietà in ragione di 1/2</u> di porzione di fabbricato Bifamiliare ad uso				
	Residenziale e Servizi Accessori con sviluppo ai piani Seminterrato, Terra e				
	Primo/Sottotetto, oltre ad area cortiliva di pertinenza sistemata a giardino				
	con sviluppo sui tre lati dell'immobile, il tutto sito in Comune di Castello				
	d'Argile (BO), Via della Resistenza n° 10.				
	Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto e tenuto conto dello stato				
	di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed				
	estrinseche, della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza				
	della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato di uso e manutenzione,				
	per lo stato di possesso, per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel				
	corso della procedura Fallimentare e delle risultanze delle indagini di				
	mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter				
	indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, <u>stimato</u>				
	<u>a misura</u> , nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova,				
	considerando i seguenti valori unitari:				
	- <i>Alloggio e servizi</i>	mq. 357	x €/mq. 1.600	= €	571.200,00
	VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO (Arr.)				€ 570.000,00

	VALORE DELLA QUOTA DI 1/2 DI PROPRIETA' € 285.000,00	
	Percentuale di Abbattimento per procedura Fallimentare 20 %	
	RISULTANO € 228.000,00	
	VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA € 228.000,00	
	<i>(Euro Duecentoventottomila//00)</i>	
	* * *	
	Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il	
	sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore	
	chiarimento fosse ritenuto necessario.	
	Con Osservanza	
	Ozzano dell'Emilia, 06 Luglio 2022	
	* * *	
	IL CONSULENTE TECNICO	
	<i>Geom. David Govoni</i>	
	<u>Allegati:</u>	
	○ Allegato A (con nomi)	
	○ Allegato A (senza nomi)	
	○ Allegato G (commerciale)	
	○ Estratto di Mappa Catastale	
	○ Visure Catasto Fabbricati	
	○ Elaborato Planimetrico	
	○ Elenco Subalterni	
	○ Planimetrie Catastali	
	○ Permesso di Costruire P.U.T. n° 14/2012 P.G. n° 2402 rilasciato in data	

[illegible]