

TRIBUNALE DI BOLOGNA**PROCEDIMENTO DI FALLIMENTO****GIUDICE ISTRUTTORE****ALLEGATO "A"****ILL.MA DOTT. SA MIRABELLI ALESSANDRA**

R. G. Fallimento

PRESSO LA QUARTA SEZIONE CIVILE E DELL'IMPRESA**N. 83 / 2021***** * *****LOTTO UNICO****CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

Si tratta di una villa singola mono familiare, con circostanti terreni di pertinenza, collocata in via San Prospero 4051/B nell'omonima frazione, nell'ex-comune di Savigno, oggi denominato Valsamoggia, nella Città Metropolitana di Bologna. L'edificio, è posto in un piccolo agglomerato collinare, costituito da un ingresso al piano terreno, con area cortiliva, al piano seminterrato, sorgono dei vani di servizio all'abitazione e sul retro della casa, un terreno scosceso e boschivo incolto.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il riconoscimento del complesso immobiliare, è così come sopra descritto e riportato, all'Agenzia del Territorio :

- fabbricato : abitazione, al foglio 25, particella 149, subalterno 2, categoria A/7, consistenza vani 7, rendita catastale Euro 614,58, piani terra e seminterrato;

- fabbricato : autorimessa, al foglio 25, particella 149, subalterno 3, categoria C/6, consistenza mq. 23, rendita catastale Euro 97,40, piano seminterrato;

- terreno : foglio 25 , particella 149, subalterno 1 , bene comune non censibi-

le, corte di pertinenza all'abitazione, superficie mq. 1.218,00;

- terreno : al foglio 25, particella 152, bosco ceduo, classe 3, reddito
domenicale Euro 0,43, reddito agrario Euro 0,13, superficie mq. 824.

I beni, risultano tutti intestati, per l'intera quota di proprietà di 100/100, al
suddetto soggetto, gravato dalla procedimento giudiziario.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

La vendita viene svolta, nello stato di fatto e di diritto, in cui l'unità
attualmente si trova, anche a riguardo degli impianti tecnologici e
comprende tutti i diritti, azioni e ragioni spettanti, con ogni aderenze,
sovranze, pertinenze, infissi, semi infissi domenicali. Usi, servitù attive e
passive, se e come legalmente insistano ed in particolare con tutti i patti,
obblighi, contenuti e richiamati dai titoli di provenienza, a questa allegati
come parte integrante.

Si evidenzia al riguardo, la servitù d'impianto fognario interrato, passante
sui i terreni oggetto di stima (foglio 25, mappali 149 e 152); con il lotto
confinante n. 1 (dominante) posto in via San Prospero 4051/A , rispetto al
lotto n. 2 del soggetto fallito (servente) e civico 4051/B ; con relativi oneri
di pulizia e manutenzione, comuni ai due utilizzatori.

Si precisa, che la viabilità d'accesso, tra la strada ex-provinciale n. 69 e la
borgata detta "Piattello", dove sorge la villa in disamina, può comportare
contributi manutentivi, con altri lotti attigui.

Alla data di sopralluogo dello scrivente, l'immobile è risultato occupato, dal
soggetto fallito e convivente.

VINCOLI E ONERI

Da questa istruttoria, non sono emerse particolari limitazione, fatto salvo quelle già richiamate ed espresse nei pregressi titoli legali e di codesta procedura, così come in visura ipotecaria.

CONFINI

Come agli atti di provenienza.

PROPRIETÀ

Omissis.

PROVENIENZA DEL BENE

Compravendita con atto, rogato dal omissis.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Omissis.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta ad imposta di registro o i.v.a. , a seconda delle norme fiscali cogenti e nella categoria contributiva, nella quale l'acquirente è sottoposto.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

L'immobile oggetto di questo esame , è sorto a seguito delle principali pratiche edilizie, qui elencate : Omissis.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile oggetto di perizia, rientra negli edifici disciplinati, dagli strumenti urbanistici, adottati dal comune competente ed iscritto nella Città Metropolitana di Bologna; comunque edificato dopo l'anno 1967.

REGOLARITA' EDILIZIA

Il raffronto tra lo stato autorizzato legittimo ed il rilevato , per quanto con-

cerne l'unità in esame, evidenza delle difformità, fatto salvo le eventuali tolleranze costruttive e modeste modifiche interne. Le trasformazioni di tramezzature interne, recinzioni ed assetto del contesto esterno, rientrano in attività di ripristino, a cura e spese dell'aggiudicatario; senza alcuna rivalsa, verso gli organi della procedura e comunque considerate ai fini di codesta stima. L'acquirente sarà tenuto, alla messa in pristino degli spazi o alla loro regolarizzazione, secondo le norme edilizie territoriali, con una spesa tecnica dell'istruttoria, di circa Euro 2.000,00 più accessori.

ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA

Il documento, risulta registrato dallo scrivente, con classe energetica "G", a corredo di questa relazione.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del 17-febbraio-2022, durante il sopralluogo peritale, l'edificio è risultato, essere occupato dalla fallita e convivente; oltre a diversi animali domestici.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile pignorato oggetto di stima, sorge intorno agli anni '80 del secolo scorso, per iniziativa privata, di una piccola lottizzazione, turistico-residenziale. Il complesso abitativo, risulta collocato in una borgata denominata il "Piattello", fuori dal rione San Prospero, in zona collinare ed isolata, priva di servizi, nel territorio dell'ex-comune di Savigno, poi per fusione con altri comuni adiacenti, denominato Valsamoggia (BO). L'accesso al sobborgo, avviene da una piccola strada asfaltata e senza uscita, che deriva dalla ex-provinciale n. 69 (Pian di Venola – Cà Bortolani), con

condizioni di scarsa segnalazione, illuminazione e manutenzione.

Il lotto da alienarsi, tratta di una villetta mono familiare, costituita da piano terreno e seminterrato, circondata da corte e piccola porzione di terreno agricolo retrostante, entrambi esclusivi; in area adiacente ad altre costruzioni simili e servite da un'unica strada.

Sommariamente, le finiture interne sono costituite da:

- Pareti interne : intonacate e tinteggiate a tempera, con colore bianco, in cattivo stato conservativo;
- Pavimenti : in ceramica, propri dell'epoca di costruzione del lotto;
- Rivestimenti : ceramica in monocottura, di desueta fattura;
- Finestre : telai e cassonetti in legno, con lastra in vetro semplice; nei locali di servizio, con telaio in ferro e sottile schermatura vitrea.
- Scuri in legno, a chiusura dei vani al piano terra.
- Porte interne : in legno tamburato, proprie della età di fabbricazione;
- Il bagno : è dotato di sanitari in ceramica e rubinetterie fuori commercio;
- Porta d'ingresso : in legno e d'antica manifattura;
- Impianto elettrico : sotto traccia e privo di conformità , con allacci aerei precari e malsicuri;
- Impianto termico : con caldaia autonoma non funzionante e relative masse radianti in alluminio obsolete, alimentata da un serbatoio privato, non funzionante, per il contenimento, di gas di petrolio liquefatto (GPL). Di fatto allo stato odierno, l'immobile è riscaldato con stufa a legna (piano terra); è anche presente un camino fuori uso

○ (piano semi interrato). Delle dotazioni descritte, non risulta alcuna documentazione, di regolarità tecnico-manutentiva e di sicurezza;

○ La rete di scarico fognario : è comune con il lotto 1, essendo in esame il lotto 2, con servitù di condotta e fossa detta “Imhoff”, sul terreno boschivo in trattato, ovvero passante come da schema progettuale (comune di Savigno, protocollo n. 1640, del 05.04.1983), sul fondo al foglio 25, mappali 149 e 152, interessati da questa procedura. Dal pozzo comune (tra i lotti n. 1. e n. 2) di raccolta, i liquami vanno in dispersione, lungo la pendenza del terreno, obbligando il lotto in vendita, come “servente” ed il vicino come “dominante”, al servaggio e manutenzione collettiva dell’impianto;

○ Produzione acqua calda : con sistema autonomo d’accumulo, alimentato da energia elettrica (rapido):

CONFORMITA’ IMPIANTI

Presso gli archivi comunali o dall’intestatario del bene, non si sono ricavati, gli schemi e documenti, dei relativi impianti; resta a cura e spese dell’aggiudicatario dell’abitazione, adeguare le reti, alle norme cogenti, senza alcuna rivalsa, verso gli organi della procedura e comunque considerate ai fini di codesta stima.

VALUTAZIONE DEL BENE

Valore base d’asta arrotondato , della quota soggetta a procedura esecutiva, per vendita giudiziale coatta, da considerarsi ai fini dell’estimo e della contrattazione , a corpo e non a misura (anche se qui indicate),

nello stato di fatto e di diritto , in cui oggi versa il bene e accettati dall'acquirente, così come da esso visti ed apprezzati, in piena libertà e conoscenza dell'uomo “ comune ” e raccolto in un unico lotto, descritto in questa perizia , completa dei relativi allegati, quali parti integranti.

PREZZO PRIMARIO D'INCANTO :
Euro 143.000,00 (centoquarantatremila/00€).

* * *

Avvertenze e limiti, della presente relazione di stima :

la partecipazione alla vendita, presuppone la perfetta conoscenza della perizia , dell'avviso di vendita e della visita presso l'immobile , da parte degli offerenti; nonché l'accettazione delle relative condizioni, in questi indicate e verificate sul posto, per lo stato effettivo dei luoghi. Le fotografie peritali e pubblicitarie, dell'immobile oggetto dell'esecuzione, sono fonti indicative dei contesti ma non assumono valenza contrattuale. Le pratiche edilizie , urbanistiche , catastali e amministrative , così come i computi dei lavori di costruzione, ristrutturazione ed adeguamento dei locali o di parti e accessori dell'immobile in procedura e comunque riassunte in tutte le incombenze, da affrontarsi sull'immobile, una volta perfezionata l'acquisto e perciò a carico dell'aggiudicatario, sono espressi sommariamente e a puro carattere orientativo; è indispensabile preventivare da parte del potenziale acquirente , gli specifici interventi e servizi , con propri fornitori e professionisti di fiducia o comunque soggetti operanti su detta piazza, riservandosi scorte economiche maggiori, rispetto al prezzo indicato, già in partenza maggiorato delle spese procedurali, delle imposte e

di eventuali rialzi all'incanto, connessi alla stessa gara.

La disamina esposta, è il frutto della documentazione, ricevuta dagli uffici giudiziari e ricavati dal suo relatore ; ulteriori aggiornamenti, successivi alla data ivi indicata, non emersi o non riproducibili o comunque non ritenuti a conoscenza del perito, non sono ad esso imputabili; questo ha visitato personalmente i locali e non è in conflitto d'interessi, con le parti coinvolte, nella procedura in epigrafe.

* * *

Bologna, 09-marzo-2022.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

===== (fine).