

TRIBUNALE di BOLOGNA

FALLIMENTO n.75/2020

LOTTO 1

Sogliano al Rubicone (FC)

DATI DEL FALLIMENTO

Sentenza dichiarativa di fallimento n.75/2019 emessa dal Tribunale di Bologna il 25 settembre 2020.

CONSISTENZA - UBICAZIONE -- DESCRIZIONE IMMOBILE

All'esame sono due appartamenti posti al piano primo senza ascensore ed uniti tra loro, compresi in un fabbricato in condominio sito a Sogliano al Rubicone in provincia di Forlì/Cesena, in via Villaggio Baviera n.1. Di fatto attualmente si tratta di un unico appartamento.

Le porzioni sopra descritte fanno parte di un fabbricato con struttura in travi e pilastri di cemento armato, tamponamenti in muratura di laterizio, solai e coperto piano in laterocemento, di due piani fuori terra oltre interrato, che sorge all'interno di un complesso immobiliare residenziale denominato "Villaggio Baviera", che comprende alcune palazzine e numerose villette, realizzato agli inizi degli anni '70, che sorge a circa due km. dal centro di Sogliano al Rubicone.

Sogliano al Rubicone è un paese del primo Appennino forlivese, posto circa 45 km a sud-est di Forlì e a circa 15 km dalla strada statale n. 9 via Emilia, facilmente raggiungibile mediante una strada provinciale.

La distanza dal centro di Bologna sono circa 115 Km.

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

- Appartamenti ----- mq. 116
(sub 13 mq. 68 s sub 14 mq. 48)
- Balconi abitabile sub 13 ----- mq. 6,50
- Terrazzo abitabile sub 14 ----- mq. 7

Nel 1987 circa l'unione dei due appartamenti diede origine ad un'unica unità a tutti gli effetti (impianti – una sola porta di accesso ecc.); solamente a livello catastale le unità sono rimaste due in quanto non è mai stato redatto l'aggiornamento.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda avviene mediante una vecchia caldaia alimentata a gas di città, marca *ATAG* modello *CM6510C*.

Le finiture sono di medio livello e risalenti all'epoca della ristrutturazione (primi anni ottanta) di quello che era un albergo nato nei primi anni settanta. Probabilmente sono stati sostituiti gli infissi esterni (finestre) in legno con doppio vetro-camera.

Le finiture principali vedono le porte d'ingresso sono tamburate in legno lucidato, le porte interne sono tamburate in legno lucidato o verniciato, le finestre sono provviste di tapparelle in pvc e di infissi in legno verniciato con vetro termico, i pavimenti sono in ceramica, i battiscopa sono di ceramica, le pareti interne hanno l'intonaco di malta bastarda, le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

Le porzioni di fabbricato in oggetto sono provviste:

dell'impianto di energia ad uso illuminazione e ad uso elettrodomestici, dell'impianto del gas, dell'impianto di riscaldamento autonomo con produzione di acqua calda (come sopra descritto), dell'impianto centrale TV e dell'impianto di telefono.

Le due cucine sono dismesse ed utilizzate come ripostigli.

Le fotografie allegate descrivono meglio l'immobile, il quale si può definire in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

Si segnalano varie infiltrazioni d'acqua piovana provenienti dal lastrico solare soprastante, le quali interessano l'interno dell'appartamento e l'esterno (sporti di gronda-soffitto balcone ecc.).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto della presente relazione risulta censito al catasto fabbricati, in comune di Sogliano al Rubicone, al foglio **6** – mappale **124** :

- sub **13** – categoria A/4 – classe 3° - vani 4 - superficie catastale mq.62 rendita Euro 227,24 piano 1°;
- sub **14** – categoria A/4 – classe 3° - vani 3 - superficie catastale mq.50 rendita Euro 107,43 piano 1°.

Vi è corrispondenza tra i dati catastali, i dati riportati nella relazione notarile, e quanto in possesso del fallito.

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 catastali in quanto rappresentano due unità immobiliari in luogo di una unica. La regolarizzazione sarà da espletare a cura e spese dell'aggiudicatario.

Porzioni comuni

Come per legge e da atti di provenienza.

Non esiste l'elaborato planimetrico catastale.

CONFINI

Parti comuni salvo altri.

PROVENIENZA DEI BENI

Con atto di vendita in data 26 aprile 2005 repertorio n. 5.694, raccolta n. 3.402, registrato a Forlì il 9 maggio 2005 al n. 1970, trascritto a Forlì in data 10 maggio 2005, all'art. 5.409.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI - GRAVAMI

La relazione notarile ventennali agli atti riporta quanto segue.

Iscrizioni :

- ipoteca legale iscritta in data 14 maggio 2004 all'art. 2.054
- ipoteca giudiziale iscritta in data 9 febbraio 2016. all'art. 267
- ipoteca giudiziale iscritta in data 7 giugno 2016, a all'art. 1.540
- ipoteca giudiziale iscritta in data 30 maggio 2017, all'art. 1.480

Trascrizioni :

- Pignoramento trascritto in data 17 gennaio 2005 all'art. 629
- Sentenza dichiarativa di fallimento n.53/2019 trascritta a Bologna il 10 ottobre 2019 all'art. 33.052 (precedente fallimento revocato dalla Corte d'Appello di Bologna con sentenza n. 3418/2019 - pubblicata il giorno 3 dicembre 2019, RG n. 1583);
- Sentenza dichiarativa di fallimento contro il socio liquidatore in data 14 ottobre 2019 - art. 11.609 (ufficio di Forlì);
- Sentenza dichiarativa di fallimento contro il socio liquidatore in data 15 ottobre 2019 - art. 15.247 (ufficio di Reggio Emilia);

- Sentenza dichiarativa di fallimento contro il socio liquidatore in data 17 dicembre 2020 - art. 38.175 (ufficio di Bologna);
- Sentenza dichiarativa di fallimento contro il socio liquidatore in data 23 dicembre 2020 - art. 17.914 (ufficio di Reggio Emilia);
- Sentenza dichiarativa di fallimento contro il socio liquidatore in data 23 dicembre 2020 - art. 13.519 (ufficio di Forlì).

Dati desunti dalla relazione notarile ventennale agli atti.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a imposta di registro.

INDAGINE AMMINISTRATIVA – URBANISTICA

L'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Sogliano al Rubicone, salvo errori ed omissioni, ha prodotto quanto segue.

- Autorizzazione Edilizia prot. gen.3218 del 15.01.1972 per la costruzione di un albergo/bar/ristorante all'interno di un villaggio turistico;
- Autorizzazione all'abitabilità del 21.02.1974;
- Autorizzazione Edilizia prot. 723 de 31.03.1981 per la ristrutturazione del piano primo;
- Autorizzazione Edilizia prot. 5878 de 09.02.1982 per il cambio d'uso del piano primo in abitazioni;
- Asseverazione prot. 2714 del 11.05.1987 (non specificata ma da attribuire all'art.26 della legge n.47/85) per la fusione dei due appartamenti mediante l'apertura di una porta.

L'immobile presenta le seguenti difformità

- Innanzitutto con l'asseverazione del 1987 (quale ultimo titolo edilizio assentito) non è stata semplicemente aperta una porta di collegamento tra le due unità, bensì è stato realizzato un unico appartamento;
- si sono varie modifiche interne rispetto all'elaborato grafico progettuale allegato all'asseverazione del 1987, tra cui la chiusura della porta d'ingresso del sub 14;
- il terrazzo abitabile del sub 14, posto ad una quota inferiore rispetto al piano di calpestio dell'appartamento di cm. 70 circa, è accessibile mediante una scala esterna non indicata in progetto;

- internamente la parete lato nord dove c'è il terrazzo del sub 14, che di fatto è l'unica che si riesce a verificare, misura mt.3,40 in luogo di mt. 3,30 indicati in progetto; pertanto eccede dalla tolleranza di legge.

L'immobile in esame non è pertanto urbanisticamente conforme, nonché privo del certificato di usabilità/agibilità per l'uso abitativo. 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, compresa la documentazione necessaria e le tempistiche, 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.

La procedura non può pertanto fornire ulteriori informazioni o "chiarimenti tecnici"; altresì può fornire la documentazione necessaria per poter svolgere le verifiche del caso.

(sopralluogo espletato in loco nel settembre 2019 per il precedente fallimento)

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile è occupato senza titolo (situazione al settembre 2019).

Come da indicazioni impartite dalla curatela si precisa che l'eventuale liberazione sarà da espletare 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 **dichiarare** di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti, e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese dell'eventuale 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.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In fase di stesura.

STIMA DEL BENE

Valore potenziale di mercato dell'intera proprietà immobiliare

stimato a corpo e non a misura in

€uro 160.000,00

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

CON ABBATTIMENTO DEL 25%

€uro 120.000,00

Base d'asta suscettibile di un'offerta al ribasso con un abbattimento sino al 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 01 ottobre 2020