

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

IV SEZIONE CIVILE FALLIMENTARE

* * *

N. 116/2021

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

R.G.

* * *

LOTTO n. 01

LOTTO n. 01

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: Piena proprietà
per la quota di 1/1 su fabbricato ad uso abitativo, con annessa area esterna di
 pertinenza comune. Sito in Comune di Argelato (BO), Via San Donino n 7.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: I beni immobili oggetto di stima
 risultano così identificati presso il Catasto Fabbricati del Comune di
 Argelato (BO) beni intestati a: Società in Fallimento, per la proprietà per 1/1.
 o Foglio 3 Part 497 Sub 2, Cat. A/3 Classe 1, Superficie 203,00 mq,
 Rendita € 588,76 – Via San Donino n. 7, piano T-1.

CONFINI: Immobili di altra proprietà, beni comuni e ragioni proprietà
 terze, salvo altri e più precisi.

PROPRIETÀ: Società in Fallimento - proprietà per 1/1.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU': Parti comuni e
Servitù: attive e passive se e come esistenti e aventi ragioni legali di essere.

Segnalo in particolare quanto emerso dall'indagine amministrativa, da quanto
 specificato nella certificazione notarile e da quanto depositato in catasto, con
 particolare riferimento all'elaborato planimetrico ed elenco subalterni:

o Sub 10 - B.C.N.C. - corte comune ai Subb. 4 - 7.

PROVENIENZA DEL BENE: Sentenza di divisione giudiziale, Tribunale
 di Bologna del 17/06/2013, Rep. n. 20783/2013, trascritta il 12/05/2016 al n.

13949 R.P e al n. 20965 R.G; Dichiarazione di successione n. 47, del

31/07/2007 volume 5279, trascritta il 1/09/2007 ai nn. 29915 R.P. e 52832

R.G.

REGIME FISCALE: La Società Fallita NON E' qualificabile come IMPRESA COSTRUTTRICE. Gli immobili SONO abitativi e FANNO parte di fabbricati che hanno i requisiti della Legge "Tupini".

La vendita del bene sarà soggetta a I.V.A. o a imposta di registro secondo il regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene.

INDAGINE AMMINISTRATIVA: L'immobile oggetto di stima ha costruzione anteriore al 1° settembre 1967 (POST '67) e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Argelato (BO) ho rinvenuto, tra altri, i seguenti Atti Abilitativi:

o C.Ed n. 566 ex Legge n. 47/1985 del 23/12/1986, Prot. n. 10794, rilasciata il 25/03/1997, a sanatoria per opere eseguite in assenza di regolare titolo abilitativo.

Da quanto concessionato e quanto rilevato non si riscontrano difformità di rilievo, ad eccezione di una tramezzatura situata all'ingresso dell'unità, al piano terreno, che di fatto risulta demolita. Sarà quindi necessario regolarizzare la situazione tramite deposito di relativo titolo a sanatoria, con eventuali oneri e spese interamente a carico dell'aggiudicatario.

Conformità impianti.

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n° 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando, ai sensi

dell'art. 1490 del Codice Civile, gli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE: Gli immobili sono da considerarsi liberi al decreto di trasferimento.

STIMA DEL BENE: Il valore del bene, stimato a corpo e non a misura:

Probabile valore di mercato degli immobili: € 162.000,00

Considerata la modalità di vendita tramite asta giudiziaria e la natura del lotto in oggetto, si propone un abbattimento del prezzo di circa il 20% del valore di mercato per un:

VALORE BASE D'ASTA € 130.000,00

(Euro centotrentamila/00)

* * *

Con osservanza

Bologna 07/09/2022

IL CONSULENTE TECNICO

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

IV SEZIONE CIVILE FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO DOTT. FABIO FLORINI

CURATORE DOTT. DANTE LORIS ROMEO

* * *

R.G. 116/2021

FALLIMENTO DEL SIG. MAGRI GIANNI TITOLARE DELLA

LOTTO n. 01

DITTA INDIVIDUALE “G.M. PLAST DI GIANNI MAGRI”

* * *

Per la valutazione dei beni oggetto del compendio è stato nominato

Consulente Tecnico d’Ufficio nella procedura fallimentare in epigrafe

l’Arch. Lorenzo Castagnetti con studio in Bologna, Via delle Casse n. 4/b.

Lo scrivente, dopo aver depositato in data 28/10/2022 la perizia relativa al

Lotto n. 01 (*“Piena proprietà per la quota di 1/1 su fabbricato ad uso*

abitativo, con annessa area esterna di pertinenza comune. Sito in Comune di

Argelato (BO), Via San Donino n 7.”) ed in previsione dell’imminente asta

immobiliare, ritiene opportuno redigere la presente nota ad integrazione

dell’elaborato peritale, da intendersi comunque integralmente richiamato, ed

espone quanto segue.

* * *

NOTA INTEGRATIVA

A seguito di richieste di chiarimento pervenute da potenziali acquirenti e

come concordato con la Curatela, il Sottoscritto CTU ritiene opportuno

precisare quanto segue, relativamente al capitolo “PARTI COMUNI e

SERVITU” del sopracitato elaborato peritale: la corte esterna, identificata

catastalmente al Subalterno 10 della Particella 497, risulta classificata come

Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.) ai Subalterni 4 et 7, ovvero beni non coinvolti dalla procedura in oggetto e quindi da NON considerarsi come bene comune di pertinenza della u.i. censita al Subalterno 2, costituente il presente Lotto n. 01. L'accesso a tale unità avviene però direttamente dalla stessa area cortiliva, trattandosi quindi di fondo intercluso è presente una servitù di accesso sull'area, che per suddetto motivo non necessita di essere trascritta.

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Bologna 29/03/2023

IL CONSULENTE TECNICO

(Arch. Lorenzo Castagnetti)

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

IV SEZIONE CIVILE FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO DOTT. FABIO FLORINI

CURATORE DOTT. DANTE LORIS ROMEO

* * *

R.G. 116/2021

FALLIMENTO DEL SIG. MAGRI GIANNI TITOLARE DELLA

LOTTO n. 01

DITTA INDIVIDUALE "G.M. PLAST DI GIANNI MAGRI"

* * *

Per la valutazione dei beni oggetto del compendio è stato nominato

Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura fallimentare in epigrafe

l'Arch. Lorenzo Castagnetti con studio in Bologna, Via delle Casse n. 4/b.

Lo scrivente, dopo aver depositato in data 28/10/2022 la perizia relativa al

Lotto n. 01 (*"Piena proprietà per la quota di 1/1 su fabbricato ad uso*

abitativo, con annessa area esterna di pertinenza comune. Sito in Comune di

Argelato (BO), Via San Donino n 7.") ed in previsione dell'imminente asta

immobiliare, ritiene opportuno redigere la presente nota ad integrazione

dell'elaborato peritale, da intendersi comunque integralmente richiamato, ed

espone quanto segue.

* * *

NOTA INTEGRATIVA

A seguito di ulteriori verifiche esperite dal Notaio nominato dalla Procedura

Elena Morganti è emerso che le aree cortilive, distinte al Catasto Fabbricati

del Comune di Argelato al Foglio 3 Mappale 497 Subalterni 9-10-11, sono

state effettivamente assegnate in comproprietà per la quota indivisa pari ad

1/3 al Signor Gianni Magri, in forza di sentenza di divisione emessa dal

Tribunale di Bologna in data 17/06/2013.

Attualmente non risultano trascritti contro il Signor Magri Gianni atti dispositivi della predetta quota di comproprietà indivisa pari ad 1/3 successivi alla trascrizione della citata sentenza di divisione, si precisa pertanto che detti diritti risultano sussistere ancora oggi in capo al Signor Magri Gianni. Lo Scrivente ritiene quindi opportuno ricomprenderli nel medesimo Lotto n. 01, precisando che tale modifica alla consistenza dei beni oggetto di stima non comporta variazioni al valore base d'asta, fissato in € 130.000,00 (Euro centotrentamila,00), in quanto trattasi di beni non commerciabili separatamente i ritenuti privi di valore economico intrinseco.

Si segnala inoltre che l'Elenco Subalterni (depositato in data 16/08/2011, Prot. BO0265271, a corredo del relativo elaborato planimetrico) risulta errato in quanto qualifica i Subalterni 9-10-11 quali BCNC comuni ai soli subalterni 4, 7 et 8, omettendo di indicare appunto anche il Subalterno 2 di proprietà del Signor Gianni Magri.

Tale difformità andrà regolarizzata mediante deposito di atto di aggiornamento catastale, con eventuali spese ed oneri interamente a carico del soggetto aggiudicatario.

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Bologna 03/11/2023

IL CONSULENTE TECNICO

(Arch. Lorenzo Castagnetti)