

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA MANUELA VELOTTI**

\* \* \*

**N. 118/10**

**FALLIMENTO**

**LOTTO 1**

Curatore: dott.ssa Maria Angela Conti

C.T.U.: arch. Birgit Schlesinger

\*\*\*

Il Curatore del fallimento in epigrafe in data 07.09.2010 comunicava alla scrivente, Arch. Birgit Schlesinger iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bologna al n. 2115, con studio a Bologna, in Via L. Silvagni n. 5, di averla nominata Consulente Tecnico immobiliare d'Ufficio.

\*\*\*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

La scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti, dopo aver avuto i necessari contatti con l'ufficio tecnico del Comune di Portomaggiore (FE) e con l'Agenzia del Territorio, espone quanto segue.

\* \* \*

**PREMESSA**

I beni in oggetto del fallimento sono stati presi in considerazione, specificando:

- o CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- o IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- o PARTI COMUNI, SERVITU' E DIRITTI

○ VINCOLI E ONERI

○ CONFINI

○ PERTINENZA

○ PROVENIENZA

○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI

○ REGIME FISCALE

○ INDAGINE AMMINISTRATIVA

○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

○ DESCRIZIONE DEI BENI

○ CONFORMITA' IMPIANTI

○ CONSISTENZA COMMERCIALE

○ STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di utilizzare il metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza dei beni.

### **LOTTO 1**

#### **CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

Porzione di fabbricato legittimamente ad uso stalla, magazzino e fienile di c.a. 200 mq comprendente tre vani al piano terra ed un vano al piano primo, con area cortiliva di proprietà pertinenza esclusiva; bene sito in Comune di Portomaggiore (FE), in Via Paglioni n. 6.

Non risulta rilasciata autorizzazione all'uso. Da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima è così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Portomaggiore (FE) bene intestato a

**GASAGEST S.R.L.** con sede in San Lazzaro di Savena - C.F.

02095191207 **proprietà per 1/1**

o Foglio 105 Particella 97 Sub 1, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. 191 mq, Rend.

Euro 424,17, Strada Esterna Paglioni, piano: T-1.

Lo stato di fatto dell'immobile corrisponde alla planimetria catastale, ma non allo stato legittimo, perchè risultano demolite tettoie che erano state condonate.

Inoltre sono identificati come BCNC i beni distinti al:

o Foglio 105 Particella 190 Sub 3, Strada Paglioni n. 6, Piano: T;

o Foglio 105 Particella 190 Sub 4 Strada Paglioni n. 6, Piano: T.

Si rileva però che l'elaborato planimetrico prot. FE0010212 del 23.01.2008

indica il Sub 4 BCNC oltre che al mapp. 97 Sub 1, anche ai mapp. 98 Sub 2 -

Sub 3 al mapp. 97 Sub 1.

### PARTI COMUNI, SERVITU' E DIRITTI

L'immobile sopra descritto si intende alienato con ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attive e passive, se e come esistenti, vale a dire nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

L'atto di provenienza riporta: "In particolare l'immobile viene trasferito con tutti i patti e le servitù richiamate nel rogito in data 04.04.1987, trascritto a Ferrara il 22.04.1987, compreso il diritto personale di attingere acqua dal

pozzo artesiano che insiste sul mappale 30 del foglio 105.

Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria del pozzo e relative condutture sono a carico delle Parti pro quota; le condotte dell'acqua e gas rimangono così e come attualmente si trovano con facoltà di uso di entrambe le Parti.

Le Parti riconoscono esistente servitù perpetua per la sola manovra di macchine agricole ed altri automezzi a carico del mappale 30 del foglio 105 a favore dei mappali 96 – 97/1 e 98/1 (ora subb. 2 e 3).

Le Parti dichiarano che lo stradone posto a cavaliere dei mappali 104 – 103 – 39 et 264 del foglio 107 è gravato da servitù da tempo immemorabile sia a favore dei beni oggetto del presente atto sia a favore dei beni limitrofi; analoga servitù esiste su parte del mappale 99 del foglio 105.

Le Parti riconoscono esistente servitù perpetua incondizionata di transito per accedere e recedere alla e dalla pubblica via sui mappali 96 – 31 – 99 et 36 del foglio 105.

Si da atto che a carico del mappale 190/4 esiste servitù di scarico delle acque a favore dei mappali 98/2 e 98/3.

La manutenzione della fossa di raccolta delle acque (posta sul mappale 190/4) è a carico degli utenti pro quota.

Salvo quanto sopra detto, le Parti dichiarano di voler estinguere tutte le servitù che potessero sorgere per destinazione del padre di famiglia ad eccezione di quelle relative agli scoli delle acque e loro derivazioni ed alle distanze delle piantagioni che rimarranno inalterate così come oggi si trovano ”.

#### **VINCOLI E ONERI**

Non si sono evidenziati vincoli specifici oltre a citati.

### **CONFINI**

Stradello d'accesso privato e ragioni di terzi, salvo altri.

### **PERTINENZA**

La società fallita è proprietaria del bene per intero.

### **PROVENIENZA**

Atto di compravendita in data 13.03.2008, registrato a Ferrara il 28.03.2008, ivi trascritto il 31.03.2008 a carico di terzi ed a favore della società fallita.

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

#### **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

o *Trascrizioni:*

1. vedi paragrafo "Parti comuni, servitù e diritti".

#### **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

o come da relazione notarile allegata agli atti.

### **REGIME FISCALE**

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

### **INDAGINE AMMINISTRATIVA**

Il fabbricato, del quale l'unità immobiliare in oggetto è parte e che attualmente è censito al Catasto Fabbricati, costituisce con altri edifici una corte rurale. E' classificato dal censimento degli immobili tutelati in territorio rurale allegato al RUE comunale con la scheda n. 192/B, nella quale è indicata la categoria di tutela 2.2 "restauro e risanamento conservativo di tipo B". Agli artt. III.1-2-3-4 e III.15-16-18 del RUE sono

indicate le specifiche d'intervento e le destinazioni d'uso ammesse.

Per l'edificio del quale fa parte l'unità immobiliare oggetto di trasferimento,

**la cui costruzione è anteriore al 01.09.1967**, agli atti del Comune di

Portomaggiore (FE) risulta rilasciato il seguente documento autorizzativi:

o Concessione Edilizia in Sanatoria n. 86/4611/0/1 prot. 16245

rilasciata il 22.09.2006 - costruzione di tettoia per ricovero attrezzi)

o Ingiunzione di demolizione lavori abusivi prot. urb. N. 297-11710 del

01.09.1995

Non risulta rilasciata autorizzazione all'uso.

La comparazione fra lo stato legittimo e lo stato di fatto dell'edificio

principale ha evidenziato difformità edilizie consistenti nella demolizione

delle tettoie condonate. Si rileva che non risulta agli atti autorizzazione al

frazionamento dell'immobile di maggiore consistenza del quale l'unità

immobiliare in oggetto è parte.

Si renderà necessario procedere alla presentazione di atto autorizzativo in

sanatoria, previa verifica normativa, per il ripristino dello stato legittimo e/o

la regolarizzazione.

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

All'attualità il bene è nella disponibilità della curatela.

#### **DESCRIZIONE DEI BENI**

L'immobile in oggetto è porzione di un fabbricato legittimamente destinato a

stalla, magazzino e fienile. Ha struttura in muratura portante, con solai in

laterocemento e pareti perimetrali in muratura facciavista.

La copertura è a falde con struttura in legno, tavolato in legno e manto in

laterizio.

Al p. terra sono presenti tre vani, due dei quali collegati da porta interna, funzionalmente autonomi. La porzione di proprietà al primo p. è in continuità fisica con quella adiacente.

Non sono presenti finiture, eccettuata una serranda in ferro al p. terra, ed attualmente l'immobile è in stato d'abbandono.

La corte di proprietà, posta sul fianco e sul retro, è inerbita e priva di recinzione.

### **CONFORMITA' IMPIANTI**

Per le parti di impianti presenti, fatiscenti, non è stato possibile reperire la certificazione di conformità, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara 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 esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

La superficie commerciale del bene in argomento, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

|                        |             |
|------------------------|-------------|
| Porzione di fabbricato | mq 200 c.a. |
|------------------------|-------------|

|       |               |
|-------|---------------|
| Corte | mq 1.000 c.a. |
|-------|---------------|

### **STIMA DEI BENI**

Come già relazionato nel capitolo descrizione dei beni, trattasi di porzione di fabbricato legittimamente ad uso stalla, magazzino e fienile con area cortiliva di proprietà pertinenza esclusiva; bene sito in Comune di Portomaggiore (FE) in Via Paglioni n. 6.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **venduto a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

**VALORE DEL BENE PER INTERO**

Porzione di fabbricato Euro 26.000,00

**Percentuale d'abbattimento ca. 35 %**

**VALORE A BASE D'ASTA Euro 17.000,00**

**(Euro diciassettemila/00).**

\* \* \*

Bologna 29 novembre 2010

IN FEDE

.....

( Dott. Arch. Birgit Schlesinger)

Allegati:

- o Planimetria catastale
- o Elaborato grafico
- o Raccolta fotografie

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA MANUELA VELOTTI**

\* \* \*

**N. 118/10**

**FALLIMENTO**

**LOTTO 2**

Curatore: dott.ssa Maria Angela Conti

C.T.U.: arch. Birgit Schlesinger

\*\*\*

Il Curatore del fallimento in epigrafe in data 07.09.2010 comunicava alla scrivente, Arch. Birgit Schlesinger iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bologna al n. 2115, con studio a Bologna, in Via L. Silvagni n. 5, di averla nominata Consulente Tecnico immobiliare d'Ufficio.

\*\*\*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

La scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti, dopo aver avuto i necessari contatti con l'ufficio tecnico del Comune di Portomaggiore (FE) e con l'Agenzia del Territorio, espone quanto segue.

\* \* \*

**PREMESSA**

I beni in oggetto del fallimento sono stati presi in considerazione, specificando:

- o CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- o IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- o PARTI COMUNI, SERVITU' E DIRITTI

○ VINCOLI E ONERI

○ CONFINI

○ PERTINENZA

○ PROVENIENZA

○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI

○ REGIME FISCALE

○ INDAGINE AMMINISTRATIVA

○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

○ DESCRIZIONE DEI BENI

○ CONFORMITA' IMPIANTI

○ CONSISTENZA COMMERCIALE

○ STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di utilizzare il metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza dei beni.

## **LOTTO 2**

### **CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

Unità immobiliari in stato d'abbandono poste al p. terra, una legittimamente composta da autorimessa di c.a. 27 mq, cantina e proservizi di c.a. 25 mq, l'altra destinata ad autorimessa di 13 mq c.a., oltre corte esclusiva; beni siti in Comune di Portomaggiore (FE), in Via Moraro n. 11.

Non risulta rilasciata autorizzazione all'uso. Da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima sono così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Portomaggiore (FE)

o Foglio 121 Particella 38 Sub 3, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 13 mq, Rend. Euro 49,01, Via Edmondo De Amicis n. 33, piano: T;

o Foglio 121 Particella 38 Sub 6, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. 54 mq, Rend. Euro 119,92, Via Moraro n. 11, piano: T;

ed al Catasto Terreni dello stesso Comune:

o Foglio 121 Particella 2703, Qualità Vigneto, Cl. 1, Sup. are 01 ca 00, Deduz. A7; D20; Q20, Reddito Dom. € 1,25, Reddito Agr. € 1,16.

L'area sottostante e la corte di pertinenza del fabbricato è distinta al Catasto Terreni dello stesso Comune intestata alla Partita 1:

o Foglio 121 Particella 38 Ente Urbano di are 02 ca 68.

Al Catasto Fabbricati la corte risulta censita al

o Foglio 121 Particella 38 Sub 7 Via Morato n. 11 PT

Si rileva però che l'elaborato planimetrico prot. FE0043387 del 16.05.2006 che indica tale sub come BCNC presenta tra i subalterni anche il Sub 5, corte esclusiva di altra proprietà.

Si rileva inoltre che il Sub 6 è conforme allo stato di fatto, ma non a quello legittimo.

### PARTI COMUNI, SERVITU' E DIRITTI

L'immobile sopra descritto si intende alienato con ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attive e passive, se e come

esistenti, vale a dire nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

### VINCOLI E ONERI

Non si sono evidenziati vincoli specifici oltre a quelli citati.

### CONFINI

Via Moraro, parco comunale e ragioni di terzi, salvo altri.

### PERTINENZA

La società fallita è proprietaria dei beni per intero.

### PROVENIENZA

Atto di compravendita in data 13.03.2008, registrato a Ferrara il 28.03.2008,  
ivi trascritto il 31.03.2008.

### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

#### **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

o *Trascrizioni:*

1. nessuno.

#### **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della**

#### **procedura:**

o come da relazione notarile allegata agli atti.

### REGIME FISCALE

La vendita dei beni sarà soggetta ad imposta di registro o ad IVA a seconda  
del regime fiscale vigente all'atto del trasferimento degli stessi.

### INDAGINE AMMINISTRATIVA

Per le unità immobiliari oggetto di trasferimento, facenti parte di un edificio  
**la cui costruzione è anteriore al 01.09.1967**, e agli atti del Comune di  
Portomaggiore (FE) risultano rilasciati i seguenti documenti autorizzativi:

o Autorizzazione Edilizia n. 36 prot. 1191rilasciata il 09.03.1959

- o Concessioni Edilizie in Sanatoria n. 86/2992/0 (per il Sub 3), 86/2993/0/1 e 86/2995/0 (per il Sub 6) rilasciate il 23.04.2001.

Non risulta rilasciata autorizzazione all'uso.

La comparazione fra lo stato legittimo e lo stato di fatto delle unità immobiliari ha evidenziato difformità edilizie consistenti nella maggiore consistenza della parte del sub 6 destinata ad autorimessa; inoltre la cantina ed il proservizio risultano collegati da porta interna ed è presente una tettoia non autorizzata. L'autorimessa di cui al Sub 3 è conforme.

Si renderà necessario presentare atto autorizzativi oneroso a sanatoria delle opere per l'edificio in corso di costruzione, previa verifica normativa per il ripristino dello stato legittimo e/o la regolarizzazione.

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

All'attualità i beni sono nella disponibilità della curatela.

#### **DESCRIZIONE DEI BENI**

Le due unità immobiliari in oggetto sono adiacenti e poste a confine della corte di pertinenza del fabbricato. Si elevano un piano fuori terra ed hanno struttura in muratura.

La copertura del Sub 6 è a falde ed ha struttura in legno e laterizio.

L'autorimessa di cui al Sub 3 è costruita in parte con materiali di fortuna (polistirolo e lamiera). Le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiata. E' presente una tettoia non condonata.

Non sono presenti finiture oltre agli infissi esterni in pessime condizioni, parte in legno e parte in alluminio anodizzato.

Attualmente gli immobili sono fatiscenti ed in stato d'abbandono (sono presenti alcune tracce di impianto elettrico ed idrico).

La corte, accessibile dalla pubblica via tramite cancello in ferro a due ante, è incolta. Sulla corte e negli immobili sono presenti materiali di risulta e non si esclude la presenza di amianto.

#### **CONFORMITA' IMPIANTI**

Per le parti di impianti presenti, fatiscenti, non è stato possibile reperire la certificazione di conformità, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara 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 esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

#### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

La superficie commerciale dei beni in argomento, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

|   |    |          |
|---|----|----------|
| Autorimessa (Sub 6 parte – Sup. netta)          | mq | 27 c.a.  |
| Locali accessori (Sub 6 parte- Sup. lorda)      | mq | 25 c.a.  |
| Autorimessa (Sub 3– Sup. netta)                 | mq | 13 c.a.  |
| Corte esclusiva (mappale 2703 - Sup. catastale) | mq | 160 c.a. |

#### **STIMA DEI BENI**

Come già relazionato nel capitolo descrizione dei beni, trattasi di una unità immobiliare fatiscenti, ad uso autorimessa, cantina e proservizi, ulteriore autorimessa, ed area cortiliva di pertinenza esclusiva; beni siti in Comune di Portomaggiore (FE) Via Moraro n. 11.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed

estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, **venduti a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano.

**VALORE DEI BENI PER INTERO**

Autorimessa e locali accessori (Sub 6) Euro 12.000,00

Autorimessa (Sub 3) Euro 8.000,00

Corte (Mappale 2703) Euro 2.000,00

Totale Euro 20.000,00

**Percentuale d'abbattimento ca. 35 %**

**VALORE A BASE D'ASTA Euro 15.000,00**

**(Euro quindicimila/00).**

\* \* \*

Bologna 20 novembre 2010

IN FEDE

.....

( Dott. Arch. Birgit Schlesinger)

Allegati:

- o Planimetrie catastali
- o Elaborato grafico
- o Raccolta fotografie