

TRIBUNALE di BOLOGNA

PROCEDIMENTO di CONCORDATO PREVENTIVO n. 13/2008

LOTTO 6 (Arsiero)

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi di una porzione di fabbricato cielo – terra con corte circostante oltre a due ex latrine limitrofe , in comune di Arsiero (Vi) via Coa di là , sviluppata su tre livelli (piano seminterrato – terra e primo) , denominata “ *Casa 87* “.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto di stima è identificato all'Agenzia del Territorio di Vicenza - Catasto Fabbricati del Comune di Arsiero , come segue.

CATASTO FABBRICATI Foglio 5 :

- mappale **1128** sub **1** graffato con il mappale **1685** sub **1** , Via Cao di La' , PT, categoria A/4, classe 1, vani 3,5, R.C. Euro 86,76;
- mappale **1128** sub **2** graffato con il mappale **1685** sub **2** , Via Cao di La' , PT, categoria A/4, classe 1, vani 3,5, R.C. Euro 86,76.

Si precisa che in mappa il mappale 1685 non compare , pertanto non è da sapersi a che cosa si riferisca anche nella realtà ; probabilmente un tempo identificava le due ex latrine esterne tutt'ora esistenti.

PROVENIENZA DEI BENI

Per acquisto mediante fusione per incorporazione con atto per Notaio Angelo Giordano del 31 luglio 2008, repertorio n. 66.218/32220, registrato a Milano il 01.08.2008 serie IT al n. 22047 , e trascritto a Schio il 7 agosto 2008 all'art. 6111.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla relazione notarile non emergono trascrizioni pregiudizievoli.

Da segnalare che per accedere all'immobile è necessario passare attraverso altre proprietà , senza che sia mai stata trascritta alcuna servitù di passaggio a favore dell'immobile stesso ; tali proprietà sono identificate al catasto terreni al foglio 5 , con i mappali 2971 e 2977 salvo errori ed omissioni.

L'unica servitù è stata trascritta solamente a carico del mappale 2971, e a favore degli immobili confinanti distinti al catasto fabbricati al foglio 5 , mappali 2973 - 2975 – 2977 , in occasione della stipulazione notarile di compravendita del 12.12.2008 , a ministero dr.ssa Bonvicini Francesca notaio in Arsiero(Vi). La servitù riguarda il “ *transito in corrispondenza della sede stradale , al fine di consentire l'accesso ai fondi , per una larghezza di metri 4,00 o comunque una larghezza utile a consentire il transito di tutti i veicoli civili e commerciali ordinari*”.

Inoltre il medesimo atto notarile descrive ulteriori servitù gravanti sul mappale 2971 a favore degli stessi mappali , per quanto riguarda l'acquedotto – elettrodotto – gasdotto , cavodotto telefonico , cavidotto video-citofonico- ottico , e per quanto riguarda le tubazioni della fognatura.

REGIME FISCALE

La società oggetto di concordato **non** è qualificabile come impresa costruttrice ; il fabbricato **non** è abitativo , ed è strumentale per natura.

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

INDAGINE AMMINISTRATIVA – URBANISTICA

Dalle ricerche espletate presso l'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Arsiero non emerge alcun titolo edilizio.

Pertanto l'unico titolo abilitativo assentito sono le due planimetrie catastali del 08.11.1939 , presentate il 06.12.1939 con schede n. 9203027 e 9203028 , approvate il 24 luglio 1940 (anno XVIII – 5° dell'Impero).

Lo stato di fatto dei luoghi non corrisponde a quanto indicato nelle due planimetrie catastali del 1939 , quale unico stato legittimo assentito , per le difformità di seguito indicate.

Piano Terra

- Realizzazione di modifiche interne ;
- Realizzazione di modifiche esterne mediante l'apertura nella parete esterna lato Ovest , di una porta che accede al bagno edificato senza titolo (abusivamente);
- Ampliamento del fabbricato mediante la realizzazione del bagno di cui sopra di mq. 8,50 circa , e di un porticato di mq. 15,00 circa.

Piano primo

- Apertura di una porta nella parete esterna lato Ovest , al fine di permettere il collegamento con il vano (mappale 1128 sub3) soprastante il bagno ed il porticato di cui al punto precedente , risultante di altra proprietà ; anch'esso edificato anch'esso senza titolo (abusivamente).

La planimetria allegata al n. 4 identifica meglio le difformità accertate.

L'immobile non è pertanto urbanisticamente regolare ed è privo del certificato di usabilità ; il tutto da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario.

Inoltre dai rilevamenti espletati in loco è emerso quanto segue .

Come già sopra indicato **in aderenza alla facciata lato Ovest del fabbricato , è presente un corpo di fabbrica sviluppato su due livelli (piano terra e primo) ; il piano terra è composto da un bagno con porticato , il tutto profondo sino alle due ex latrine di proprietà del Concordato , mentre al piano primo è presente una camera che comprende l'intera sagoma dell'ampliamento sottostante (bagno + portico) di altra proprietà.**

Detto corpo di fabbrica è censito al catasto fabbricati come segue :

- il solo piano primo al foglio 5 – mappale 1128 – sub 3 ;
- parte del piano terreno al foglio 5 - mappale 2977 (ex mappale 968) subalterno 2 (una parte infatti insiste sul mappale 1128). Detti due distinti identificativi catastali sono stati venduti con atto del 12.12.2008 a ministero dr.ssa Francesca Bonvicini notaio in Arsiero (Vi) , repertorio n. 16508.

Esaminando la planimetria del sub 3 mappale 1128 risalente all'anno 1954 , si evince che viene indicato solamente il piano primo , e non il piano terra oggi dotato invece di un bagno e del porticato.

Inoltre è da specificare che le due ex latrine accessorie alle due abitazioni oggetto della presente relazione e comprese nelle due planimetrie di cui al mappale 1128 sub 1-2

graffate rispettivamente con il mappale 1685 sub 1-2 , di fatto insistono sul mappale 2975 ceduto in vendita anch'esso ad altro soggetto con il medesimo atto di cui sopra.

Il corpo di fabbrica sopra descritto identificato dal sub 3 mappale 1128 e mappale 2977 sub 2 non è inserito nella mappa numerica catastale in scala 1:2000 ; la porzione del piano primo è stata realizzata da oltre 50 anni in quanto come già menzionato il relativo accatastamento risulta denunciato nell'anno 1954 ; la porzione al piano terra si ricorda essere indicata graficamente solamente in parte , ovvero con il subalterno 2 del mappale 2977 , mentre la porzione residua insistente sul mappale 1128 (piano terra) che dovrebbe indicare una parte del bagno e del porticato non viene indicata in nessuna planimetria. Quest'ultima porzione sembrerebbe essere stata realizzata da circa 30 anni , come da dichiarazioni rese verbalmente dagli attuali occupanti .

Quanto sopra descritto è riscontrabile con maggior comprensione nell'allegata planimetria n. 6 redatta appositamente dallo scrivente.

Eventuali rettifiche catastali , atti notarili successivi e spese tecniche connesse per la regolarizzazione della parte catastale , saranno da espletare a cura e spese dell'aggiudicatario.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile è occupato di fatto da circa 30 anni da una famiglia senza che venga corrisposto alcun canone. **Pertanto si segnala che vi potrebbero essere gli estremi per rivendicare la proprietà in virtù del diritto di usucapione.**

DESCRIZIONE DEL BENE

All'esame è un vecchio fabbricato in stato fatiscente , disposto su tre livelli (seminterrato – terra e primo) , ed edificato in muratura intonacata con solai e tetto in legno , quest'ultimo con manto in coppi laterizi.

L'immobile è posto su una sorta di “ cucuzzolo” difficilmente raggiungibile , se non attraversando una strada bianca (peraltro di altra proprietà) lunga circa 150 metri , al quanto ripida con molte curve ad “ S “ di difficile percorribilità e manovra. Raggiunto con difficoltà il fabbricato si arriva finalmente in una sorta di piccola corte pianeggiante posta intorno alla casa.

La casa è denominata “ *Casa 87* “ ad indicare il dislivello di metri 87 che c'è tra la casa e la vecchia Cartiera Rossi sottostante , nonché a sottolineare il salto che percorre la tubazione dell'acqua proveniente dalla montagna sino ad arrivare alle apparecchiature della Cartiera per la produzione di energia ; un tempo infatti la casa era usata dal custode dell'impianto medesimo. Impianto tutt'ora in funzione per la produzione di energia , la cui saracinesca per la regolamentazione del flusso dell'acqua è posto a pochi metri dal lato Est della casa.

Il fabbricato è in stato fatiscente , da considerarsi completamente da ristrutturare ; costituito da due unità abitative collegate tra loro al piano terreno , ed è composto da :

- quattro vani al piano terreno oltre alle due scale di collegamento con gli altri piani ;
- una cantina per ciascuna porzione ;
- quattro camere al piano primo (due per porzione).

Il subalterno catastale 2 del mappale 1128 è collegato al piano terreno al bagno abusivo , mentre al piano primo è collegato alla camera identificata dal sub 3 mappale 1128 di altra proprietà ; il tutto oggetto dell'ampliamento sopra descritto.

Le finiture interne sono ancora quelle dell'epoca con pavimenti non ben definibili coperti anche da linoleum più recente , intonaco alle pareti deteriorato all'umidità, vecchi infissi esterni ed interni in legno in pessimo stato , scale in legno .

La porzione contraddistinta dal subalterno catastale 2 , la quale si ricorda essere quella porzione collegata senza titolo all'ampliamento abusivo di altra proprietà e non , è stranamente meglio conservata.

L'immobile è privo di riscaldamento e gli impianti esistenti non sono assolutamente a norma con le vigenti normative in materia.

Da segnalare che la recinzione che delimita il confine di proprietà con il mappale 2971 nel lato Sud del fabbricato , è posizionata erroneamente in quanto sconfina per qualche metro a discapito della proprietà del Concordato ; **il tutto da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario.**

CONFORMITA' IMPIANTI

Non è stato possibile reperire le relative certificazioni di conformità dei fabbricati in considerazione del fatto che gli impianti non sono assolutamente a norma in quanto il fabbricato è al quanto vetusto. 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 gli organi della procedura da ogni responsabilità a riguardo.

CONSISTENZA SUPERFICIALE - COMMERCIALE

Le superfici lorde -commerciali del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, sono le seguenti :

Piano seminterrato

- Cantine mq. 41 circa

Piano terra

- Abitazioni mq. 74 circa
- Ex latrine esterne mq. 6 circa
- Cortile esterno mq. 100 circa

Piano primo

- Abitazioni mq. 74 circa

STIMA DEL BENE

Valore di mercato dell'intera proprietà immobiliare

stimato a corpo e non a misura in

€uro 23.000,00

PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO AI FINI DI UNA

VENDITA GIUDIZIARIA

CON ABBATTIMENTO DEL 30 % CIRCA

IN CIFRA TONDA

€uro 16.000,00

(sedicimila/00)

Bologna , li 18 giugno 2009