

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

SEZIONE FALLIMENTARE

PROCEDURA FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO DOTT.SA ANTONELLA RIMONDINI

CURATORE DOTT. GIUSEPPE CORINALDESI

* * *

Fallimento. N.

PREMESSA

50/2021 R.G.

I beni oggetto di procedura fallimentare saranno presi in considerazione

LOTTO 4

specificando:

- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- VINCOLI E ONERI
- CONFINI
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E
QUANTO OGGETTO DI FALLIMENTO
- PARTI COMUNI E SERVITU'
- PERTINENZA
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- CONFORMITA' IMPIANTI
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

○ DESCRIZIONE DEI BENI

○ CONSISTENZA COMMERCIALE

○ STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo detto per comparazione o di confronto di mercato.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata a individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni. In considerazione dell'attuale situazione di recessione del mercato, che coinvolge maggiormente gli immobili a destinazione industriale-artigianale quali i beni esaminati, non reperendo dati comparabili recenti ritenuti attendibili, sono stati esaminati immobili similari proposti in vendita, applicando poi le percentuali medie di sconto proposte all'interno delle trattative; a conforto esaminate fonti quali Agenzia delle Entrate, Valori OMI e ipotesi di capitalizzazione diretta dei redditi.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata.

La valutazione degli immobili è effettuata a corpo, anche se ci si riferisce alla superficie commerciale; variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO 4

Piena proprietà relativa ad una porzione di un fabbricato ad uso commerciale costituita da ingresso, quattro vani, due bagni e un antibagno. L'immobile si trova in Comune di Bologna (BO), in via Ferrarese n. 253; per una superficie commerciale complessiva di circa 120,00 mq.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto oggetto di stima, risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna (BO) beni intestati a:

- **Comproprietario - proprietaria per la quota di 1/2**
- **Comproprietario - proprietario per la quota di 1/2**

Foglio 25:

- o Map. 61, Sub. 1, Zona Cens. 2, Cat. A/10, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Sup. Catastale 128 mq, Rendita 2.858,59 euro, via Ferrarese, piano T.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO OGGETTO DI FALLIMENTO**

Lo stato di fatto all'attualità risulta corrispondente con quanto depositato presso il Catasto.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni del fabbricato tali per legge, titolo di provenienza e destinazione d'uso.

Servitù attive e passive: sono comprensive tutte le servitù attive e passive se esistenti od avente ragione legale di esistere.

Il tutto come compare scritto nell'Atto a rogito a Ministero del Notaio rogante del 07/04/2003 Rep. N. 121339/22530, la cui copia è qui di seguito allegata.

VINCOLI E ONERI

Ad oggi non risultano altri vincoli o oneri gravanti sui beni oggetto di

pignoramento, sono da quantificarsi le eventuali spese condominiali arretrate

da porsi a carico dell'aggiudicatario.

CONFINI

Muri perimetrali esterni del fabbricato, beni proprietà terzi, salvo altri e più precisi.

PROPRIETÀ

L'immobile oggetto di stima risulta intestato a:

- **Comproprietario - proprietaria per la quota di 1/2**

- **Comproprietario - proprietario per la quota di 1/2**

PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile sopra descritto è pervenuto all'attuale proprietà a seguito dei seguenti Atti:

- Atto di compravendita stipulato a ministero del Notaio rogante il 07/04/2003 al Rep. N. 121339 e Fascicolo N. 22530 trascritto a Bologna il 05/05/2003, i Sig.ri **Comproprietari** acquistavano, per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno, la piena proprietà dell'immobile in oggetto dal Sig. _____.

Copia del suddetto atto viene allegata alla presente relazione di stima.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedere la documentazione ipocatastale dalla quale si evince che sugli immobili pignorati gravano le seguenti:

TRASCRIZIONI:

1. Pignoramento Immobiliare come sopra specificato.

ISCRIZIONI:

1. Ipoteca concessione amministrativa/riscossione iscritta a Bologna il

25/09/2019 ai numeri 8474/46456.

2. Ipoteca legale iscritta a Bologna in data 25/06/2013 ai numeri

3306/24422.

3. Ipoteca Giudiziale iscritta a Bologna in data 27/01/2020 ai numeri

611/3872.

4. Ipoteca Giudiziale iscritta a Bologna in data 08/09/2020 ai numeri

6698/38770.

5. Ipoteca Giudiziale iscritta a Bologna in data 3/03/2021 ai numeri

1760/10626.

REGIME FISCALE

Il bene oggetto del lotto messo in vendita sarà soggetto a tassa di registro o ad IVA al variare del regime fiscale vigente al momento dell'atto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

L'immobile oggetto di procedura ha costruzione antecedente al 1 settembre 1967 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bologna (BO), a seguito della richiesta di visione precedenti edilizi, sono stati forniti in visione i seguenti Atti Abilitativi riguardanti l'unità immobiliare in oggetto:

○ Comunicazione di Inizio Lavori ed Asseverazione per opere interne

del 14/10/1993, P.G. n. 97260

○ Comunicazione in risposta alla richiesta di autorizzazione all'uso di

cui al P.G. n. 101508/93: la richiesta viene parzialmente superata da

una successiva richiesta di condono che NON si riferisce all'immobile

oggetto di stima.

○ Denuncia di Inizio Attività per opere interne del 04/11/2003 P.G.

189946

○ Denuncia di Inizio Attività per opere interne del 01/04/2004 P.G.

67388

Accertamento Della Conformità Edilizia

L'immobile si trova in zona periferica, in edificio classificato dal PUG di interesse culturale e testimoniale, in zona classificata come territorio rurale della pianura. Per i vincoli insistenti sull'area si rimanda al PUG vigente.

La verifica della legittimità dello stato di fatto del bene in oggetto di stima è stata eseguita con i titoli edilizi reperiti. Lo stato di fatto dell'edificio non risulta conforme allo stato legittimato dalle planimetrie agli atti, per le difformità riconducibili alle seguenti fattispecie, riassunte nell'elaborato grafico allegato:

- 1. Lunghezza totale dell'unità maggiore a quanto riportato agli atti e oltre le tolleranze**
- 2. Demolizione delle pareti dell'antibagno**
- 3. Demolizione di porzione di muratura portante**
- 4. Tamponatura di porta di collegamento tra vani**
- 5. Costruzione tramezzatura all'interno del laboratorio**
- 6. Costruzione di muretti di altezza inferiore a 1,20 m**

All'attualità gli abusi rilevati prevedono la sanatoria ex. Art. 17 L.R. E. R. n. 23/2004, e L.R. E. R. n. 15/2013, con eventuale pratica strutturale a sanatoria. Le pratiche a sanatoria saranno a cura e spese

dell'aggiudicatario. Spese tecniche per istruire la pratica e spese per

l'aggiornamento delle planimetrie catastali presso l'Agenzia delle

Entrate-Territorio sono sempre a carico dell'aggiudicatario. L'immobile

è provvisto di Certificato di Conformità Edilizia e Abitabilità.

A verifica della maggiore lunghezza rilevata, si consiglia un ulteriore

rilievo ad immobile sgombero (vista la lieve differenza rispetto alle

tolleranze consentite), in caso di conferma sarà comunque onere

dell'aggiudicatario provvedere al pagamento delle sanzioni e dei costi

previsti per l'aumento di superficie; quantificazione da effettuarsi al

momento della presentazione della pratica a sanatoria (non inferiore

comunque a 2.000,00 €). Si ricorda altresì che è comunque sempre

possibile il ripristino della situazione legittimata.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile, seppur privo di impianto di climatizzazione, è dotato di

Attestato di Prestazione Energetica registrato dallo scrivente, numero di

accreditamento 05843, in data 29/11/2021, codice identificativo 05843-

269258-2021, valevole sino al giorno 29/11/2031. Nel predetto certificato si

attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica C (EP

gl,nren 644,434 kWh/mq-anno).

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 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.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero da persone.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il Lotto preso in esame è ubicato in Comune di Bologna (BO), in via Ferrarese n. 253.

Il fabbricato nel quale è posta l'unità immobiliare oggetto di perizia è un immobile a destinazione mista: terziaria e residenziale ed è costituito da due piani fuori terra, oltre al piano terra; l'ingresso e la facciata principali sono situati nelle immediate vicinanze di via Ferrarese. La palazzina in cui si trova l'immobile è stata edificata con struttura portante in muratura di laterizio e probabili irrigidimenti in cemento armato, solai in legno e/o latero-cemento e tetto in struttura analoga con manto di copertura in tegole di laterizio. La finitura esterna dell'edificio è costituita da mattoni in laterizio lasciati a vista.

L'immobile è una porzione di detto fabbricato che si sviluppa su un unico livello al piano terra dello stabile ed è costituito da: ingresso, quattro vani, due bagni e un antibagno.

Il grado delle finiture parrebbe discreto, ma versa in un pessimo stato di manutenzione e conservazione:

- Pareti interne ad intonaco tinteggiato di bianco e di colore arancione in alcuni vani
- Pavimenti in piastrelle di materiale ceramico di diverse dimensioni posate sia a correre che in diagonale
- Laddove esistenti i rivestimenti sono realizzati in piastrelle di

materiale ceramico posate a correre fino ad altezze varie

○ Soffitti intonacati e tinteggiati di colore bianco in tutti i vani

dell'immobile

○ In alcuni vani è presente un controsoffitto in cartongesso tinteggiato di

bianco

○ Le porte interne risultano mancanti in quasi tutti i vani

○ Infissi in alluminio anodizzato con vetro semplice, laddove riscontrati

gli scuri esterni sono stati realizzati in lamiera verniciata

○ Bancali delle finestre realizzati tramite elementi in mattone di laterizio

posati a taglio

○ La vetrina da cui si accede all'immobile è realizzata anch'essa in

alluminio anodizzato ed è anticipata da una serranda avvolgibile in

lamiera, ad apertura manuale

○ I bagni sono costituiti da elementi sanitari in ceramica bianca in larga

parte inutilizzabili perché guasti o materialmente rotti

○ All'interno del bene non sono stati riscontrati elementi radianti, ma

non mi è stato possibile verificare l'esistenza di una caldaia o di una

centrale termica: è possibile che il riscaldamento dei vani avvenisse

tramite split a pompa di calore

○ La parte prospiciente l'immobile è riparata da una pensilina a sbalzo

realizzata con elementi in ferro e lamiera ondulata, ormai in larga parte

arrugginita.

Come precedentemente detto l'immobile versa in uno stato manutentivo

al limite del praticabile: da quanto evidenziato dal sopralluogo non è da

ritenersi assolutamente agibile previo un intervento di disinfestazione e

ristrutturazione generale.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Premessa: il principio adottato per il calcolo della consistenza degli immobili fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie commerciale, al lordo delle murature, del bene in argomento, viene calcolata in base alle percentuali associate per il calcolo della superficie omogeneizzata, ovvero, a titolo di esempio:

Attività Principale - *coeff. 100%*

Attività Principale (vani di servizio direttamente collegati) - *coeff. 50%*

Attività Principale (vani di servizio non direttamente collegati) - *coeff. 25%*

Terrazze e Balconi - *coeff. 30% fino a 25,00 mq e il 10% l'eccedenza*

Corti esterne - *coeff. VAR: calcolati per un 10% fino alla consistenza dell'immobile e per un 2% l'eccedenza.*

Autorimesse - *coeff. 25% o a corpo*

Negoziario ca. mq 120,00

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di una porzione di fabbricato ad uso negozio sita in Comune di Bologna (BO), in Via Ferrarese n. 253.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, della posizione e dell'interesse commerciale, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter

indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato**

a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto

conto che trattasi di bene oggetto di Procedura. Il valore a metro quadro

dell'immobile ad uso commerciale considerato è di indicativi €/mq 900,00,

pertanto:

<u>Destinazione d'uso</u>	<u>Sup. Om. mq</u>	<u>Valore</u>
NEGOZIO	120,00	108.000,00 €
VALORE DI MERCATO DEL BENE		108.000,00 €
Percentuale di abbattimento		20 % circa
VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA		€ 86.000,00

(Euro ottantaseimila/00)

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il

sottoscritto rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Bologna, 07/10/2021

IL Perito Estimatore

(Ing. Stefano Valenti)

Allegati:

- Allegato A (con nomi)
- Allegato A (senza nomi)
- Allegato G (commerciale)
- Visura per immobili al Catasto Fabbricati
- Planimetrie catastali degli immobili censiti al Catasto Fabbricati ed elaborato planimetrico
- Estratto di mappa
- Pratiche Amministrative reperite presso l'archivio del Comune di Bologna
- Raccolta esemplificativa di fotografie
- Atto di provenienza
- Relazione Notarile (copia)
- Attestato di Prestazione Energetica