

Mario Chiavelli architetto

Viale Aldini n. 226

40136 Bologna

Tel. 051 0404353 Fax 051 0545399

mario@studiotecnicomastt.it

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

IV SEZIONE CIVILE FALLIMENTARE

* * *

N. 142/2013

PREMESSA

R.G.

I beni in oggetto saranno presi in considerazione specificando:

LOTTO 7

○ CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

○ IDENTIFICAZIONE CATASTALE

○ CONFINI

○ PROPRIETÀ

○ 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

○ 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 del Territorio 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 n. 7

Piena Proprietà su porzioni di fabbricato prevalentemente destinate ad autorimesse e cantine, con annesse porzioni di aree esterne e di intercapedini interrato di collegamento. Il Lotto è interamente ubicato al piano seminterrato dello stabile ed ha accesso attraverso l'area cortiliva condominiale prospiciente il fabbricato.

L'immobile è sito in Comune di Monghidoro (BO), in via Vivaldi n. 10, per una superficie commerciale di circa 40,00 mq. complessivi legittimamente destinati ad autorimesse; di circa 150,00 mq legittimamente destinati a cantine/depositi e di circa 105,00 mq destinati ad aree urbane.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

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

1. ...; **proprietà per 1/1**

Foglio 27

- Map. 240, Sub. 15, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 26 mq,

Sup. Catastale - mq, Rendita 89,97 € - Via Vivaldi n. 10, Piano S1;

- Map. 240, Sub. 26, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 13 mq,

Sup. Catastale - mq, Rendita 52,37 € - Via Vivaldi, Piano S1;

- Map. 240, Sub. 25, Zona Cens. 1, Cat. C/2, Classe 1, Consistenza 149

mq, Sup. Catastale - mq, Rendita 261,64 € - Via Vivaldi n. 10, Piano S1;

- Map. 240, Sub. 19, Zona Cens. -, Cat. F/1, Classe -, Consistenza 67 mq,

Sup. Catastale - mq, Rendita - € - Via Vivaldi n. 10, Piano T;

- Map. 240, Sub. 24, Zona Cens. -, Cat. F/1, Classe -, Consistenza 37 mq,

Sup. Catastale - mq, Rendita - € - Via Vivaldi n. 10, Piano T;

CONFINI

Muri perimetrali esterni, ragioni proprietà terze, porzioni in proprietà comune, salvo altri e più precisi.

PROPRIETÀ

1. ...; **proprietà per 1/1**

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO OGGETTO DI FALLIMENTO

Lo stato di fatto al momento del fallimento NON risulta corrispondente con quanto depositato presso il Catasto: evidenzio che, allo stato di fatto, le due autorimesse e l'intercapedine ad uso esclusivo sono in realtà collegate come si trattasse di un unico vano, mentre le due aree urbane sono porzioni di aree esterne condominiali delle quali si dovrà probabilmente concordare con il condominio la presa in carico.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni e Servitù: attive e passive se e come esistenti e aventi ragioni legali di esistere così come da rogiti di acquisto e altri titoli.

Segnalo che l'immobile è parte di un complesso edilizio, con parti comuni del fabbricato tra cui, ad esempio, i camminamenti interni e il fronte strada.

Segnalo inoltre, da elaborato planimetrico ed elenco subalterni relativi al Foglio 27, mappale 240:

- Sub. 5 – BCNC AI SUB 7-8-27 VANO SCALE
- Sub. 6 – BCNC AI SUB 7-8-27 TERRAZZO
- Sub. 10 – BCNC AI SUB 11 -12 -13 -14 -15 -16 CORRIDOIO
- Sub. 18 – BCNC AI SUB 7-8-27-11-12-13-14-15-16 CORTE

PERTINENZA

Riguardo al Lotto oggetto della presente stima, la quota di proprietà inerente il Fallimento in oggetto, risulta essere di 1/1 (piena proprietà).

PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile è pervenuto nelle attuali consistenze, tramite i seguenti Atti:

- Atto di scissione della Società ..., stipulato a ministero del Notaio Dott. ... di Loiano (BO) in data 27/06/2007 Rep. N. 23206 e Raccolta N. 4918,

trascritto a Bologna il 09/07/2007 all'Art. N. 23428, e successiva rettifica

in data 17/03/2008 all'Art. N. 9228.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedere la relazione notarile dalla quale si evince che sull'immobile oggetto

della presente stima gravano le seguenti:

TRASCRIZIONI:

- convenzione edilizia trascritta a Bologna in data 26 settembre 1979 all'art. 15432 a favore del Comune di Monghidoro (BO), C.F. 00562720375, scrittura privata autenticata dal Notaio ... in data 14 settembre 1979, Repertorio n. 5266, e successiva modificazione di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale di Monghidoro n. 91 del 10 novembre 1981, riguardante l' area distinta al Catasto Terreni del Comune di Monghidoro (BO) al foglio 27 con la particella 240 sulla quale insiste il fabbricato distinto al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al foglio 27 con la particella 240.

ISCRIZIONI:

- **ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Bologna in data 17 febbraio 2011 all'art. 1336 a favore di ... contro, tra l'altro, ... per la somma di Euro 8.000.000,00 (ottomilioni duecentomila virgola zero zero) a garanzia della somma di Euro 5.497.690,59 (cinque milioni quattrocentonovantasettemila seicentonovanta virgola cinquantanove) derivante da atto giudiziario del Tribunale di Ravenna del 16 febbraio 2011, Repertorio n. 258;
- **ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Bologna in data 10 maggio 2011 all'art. 4027 a favore di ... contro ... per la somma

di Euro 400.000,00 (quattrocentomila virgola zero zero) a garanzia della

somma di Euro 303.226,53 (trecentotremiladuecentoventisei virgola

cinquantatre) derivante da atto giudiziario del Tribunale di Ravenna -

Sezione Distaccata di Faenza - del 9 maggio 2011 repertorio n. 165;

- **ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Bologna in

data 27 maggio 2011 all'art. 4715 a favore di ... contro ... per la somma

di Euro 2.000.000,00 (duemilioni duecentomila virgola zero zero) a

garanzia della somma di Euro 1.049.244,27 (un milione

quarantanovemila duecentoquarantaquattro virgola ventisette) derivante

da atto giudiziario del Tribunale di Bologna del 26 febbraio 2011

repertorio n. 1036/11;

- **ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Bologna in

data 5 giugno 2012 all'art. 3077 a favore di ... contro ... per la somma di

Euro 430.000,00 (quattrocentotrentamila virgola zero zero) a garanzia

della somma di Euro 257.689,17 (duecentocinquantasettemila

seicentoottantanove virgola diciassette) derivante da atto giudiziario del

Tribunale di Ravenna del 31 maggio 2012 repertorio n. 856/2012.

REGIME FISCALE

I beni oggetto dei lotti messi in vendita saranno soggetti 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

Il Lotto oggetto di stima è stato realizzato in data successiva al 1° settembre

1967 (POST '67) e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monghidoro

(BO), a seguito della domanda di accesso atti protocollata il 26/07/2022 al

Prot. N. 6615, sono stati forniti in visione i seguenti Atti Abilitativi:

- Concessione Edilizia N. 588 del 18/12/1992 di cui al Prot. N. 4266 rilasciata a seguito della domanda presentata il 24/08/1992 per la realizzazione di un fabbricato ad uso civile abitazione costituito da n. 6 appartamenti nella lottizzazione denominata "Castelletti Rossi";
- Concessione Edilizia N. 588/V del 15/07/1996 di cui al Prot. N. 1167 rilasciata a seguito della domanda presentata il 24/02/1996 per varianti in corso d'opera alla concessione di cui al punto precedente;
- Autorizzazione di Abitabilità rilasciata il 06/11/2000 a seguito della domanda presentata il 14/11/1996 al Prot. N. 7214,
- Denuncia di Inizio Attività depositata il 16/03/2005 e protocollata al N. 764/2005 per lavori riguardanti la recinzione esterna comune. Fine lavori depositata il 03/02/2006 e protocollata al N. 693.

Con la dovuta premessa che il rilievo non è stato svolto nelle condizioni ottimali, che lo scrivente si è limitato alla sola unità immobiliare oggetto di perizia in riferimento alla sua corrispondenza di massima con quanto rappresentato negli elaborati grafici messi a disposizione: fra tutto quanto sopra esposto ed in seguito al sopralluogo effettuato, lo scrivente rassegna innanzi tutto che gli immobili si presentano ancora ad uno stato al grezzo. Segnalo poi alcune sostanziali difformità interne: come precedentemente dichiarato, le due autorimesse e l'intercapedine retrostante sono ancora di fatto unite in un unico vano, mancano quindi i muri interni di divisione e quelli di delimitazione dei singoli vani.

Sarà comunque cura ed onere dell'eventuale aggiudicatario verificare l'effettiva corrispondenza fra lo stato di fatto e quello assentito e predisporre,

nel caso, un idoneo titolo abilitativo a sanatoria, o impegnarsi alla remissione in pristino dei luoghi.

Certificazione Impianti

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'eventuale 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.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

APE non necessaria in caso di alienazione degli immobili di questo tipo, ai sensi della normativa regionale.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero e non si segnalano contratti di locazione o occupazione opponibili alla procedura: l'immobile è pertanto da intendersi libero al decreto di trasferimento.

DESCRIZIONE DEL BENE

Le unità immobiliari prese in esame sono ubicate in Comune di Monghidoro (BO), in via Vivaldi n. 10. Il Lotto si trova all'interno di un fabbricato costituito da altre unità immobiliari, tutte a destinazione residenziale.

Lo stabile è stato realizzato con struttura portante in cemento armato con pareti perimetrali realizzate in muratura di laterizio prevalentemente intonacata, murature tramezze in laterizio intonacato su ambo i lati e solai interpiano con struttura latero-cementizia; copertura a falde inclinate realizzata con struttura analoga e manto di copertura in tegole o coppi di

laterizio.

Lo stabile si sviluppa complessivamente su due piani fuori terra a completa destinazione residenziale ed è da intendersi completo nelle sue strutture portanti e nelle scale di collegamento fra i piani.

Il Lotto oggetto di stima, come detto, è una porzione dello stabile costituita da due autorimesse e una cantina, con annesse porzioni di aree esterne e di intercapedini interrato di collegamento.

L'immobile non è da considerarsi finito e il livello delle finiture è da intendersi al cosiddetto grezzo avanzato. Di seguito sono ad elencare le principali caratteristiche:

- Pareti interne prive di intonaco e tinteggiatura di finitura,
- Soffitti interni privi di intonaco e tinteggiatura di finitura,
- Altezze interne variabili, di circa 260 cm le autorimesse,
- Portoni basculanti di accesso alle autorimesse in lamiera verniciata ad apertura manuale,
- L'autorimessa di cui al sub 15 ha accesso da un corsello coperto condominiale con accesso tramite un ulteriore cancello carrabile, l'autorimessa di cui al sub 26 ha invece accesso dall'area cortiliva esterna
- Pavimenti interni al grezzo, in battuto di cemento,
- Lo stato manutentivo e di conservazione generale degli immobili sono da considerarsi molto scarsi, in particolar modo l'autorimessa di cui al sub 26 è stata interessata da un fenomeno di smottamento della terra adiacente, che ha causato lo "spanciamento" del muro di contenimento, nonché muro perimetrale esterno del garage, con conseguente deformazione della basculante in lamiera.

CONSISTENZE COMMERCIALI

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 – *A corpo*

Tutto ciò premesso, si procede ad una descrizione INDICATIVA delle

superfici commerciali individuate in base alla loro destinazione d'uso, così

come legittimamente rappresentate nei titoli edilizi:

Autorimesse	ca. mq	40,00
-------------	--------	-------

Cantine/depositi	ca. mq	150,00
------------------	--------	--------

Aree Urbane	ca. mq	105,00
-------------	--------	--------

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di un lotto

prevalentemente costituito da autorimesse e vani di servizio ubicato in

Comune di Monghidoro (BO), in via Vivaldi n. 10.

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, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile

valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a**

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

conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva.

Destinazione d'uso

Sup. Om. mq

Valore

Autorimesse	40,00 valutazione <i>a corpo</i>	15.000,00 €
Cantine/depositi	150,00 valutazione <i>a corpo</i>	5.000,00 €
Aree Urbane	105,00 valutazione <i>a corpo</i>	0,00 €
	Valore Totale	20.000,00 €

VALORE ARROTONDATO A PREZZO DI MERCATO: 20.000,00 €

(Euro venti mila /00)

Considerata la modalità di vendita tramite asta giudiziaria e la particolare

natura del lotto in oggetto, in un periodo particolarmente delicato per il

mercato immobiliare della zona, si propone un abbattimento del prezzo di

circa il 15% del valore di mercato per un:

EVENTUALE VALORE BASE D'ASTA: € 17.000,00

(Euro diciassette mila/00)

* * *

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

sottoscritto rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con osservanza. Bologna; li 05/07/2023

IL CONSULENTE TECNICO (Arch. Mario Chiavelli)

Allegati:

- Visura catastale

- Planimetrie catastali

- Estratto di mappa

- Documentazione amministrativa U.T. del Comune di Monghidoro

- Elaborato grafico

- Raccolta fotografie

- Copia atti di provenienza

- Relazione notarile (copia)