

**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 8**

○ 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. 8**

Piena Proprietà su porzione di fabbricato ad uso negozio, adibito a centro estetico, ubicato al piano secondo dello stabile e costituito da due ampi vani, attualmente suddivisi in più ambienti, servizi igienici regolarmente disimpegnati, un deposito ed un vano spogliatoio. L'immobile è sito in Comune di Monghidoro (BO), in via Scaletta n. 12, per una superficie

commerciale complessiva di circa 140,00 mq.

### 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 18

- Map. 184, Sub. 11, Zona Cens. 1, Cat. C/1, Classe 5, Consistenza 115 mq, Sup. Catastale - mq, Rendita 1.514,51 € - Via della Scaletta, Piano 2;

### 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 risulta corrispondente con quanto depositato presso il Catasto.

#### 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 esterni e fronte strada, strutture, coperto e muri perimetrali.

Segnalo inoltre, da elaborato planimetrico ed elenco subalterni relativi al

Foglio 18, mappale 184:

- Sub. 16 – BCNC Corte Comune ai soli Subb. 11-12-15

- Sub. 17 – BCNC Corte Comune ai soli Subb. 12-15

### **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 Bologna in data 27/07/2007 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:**

- **nessuna.**

#### **ISCRIZIONI:**

- **ipoteca volontaria** iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Bologna in data 9 novembre 2005 all'art. 17840, a favore di ... contro ... per la somma di Euro 1.000.000,00 (unmilione virgola zero zero) a garanzia della somma di Euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero) derivante da atto per Notaio ... di Bologna in data 25 ottobre 2005, repertorio n. 439549/10729, gravante piena proprietà Monghidoro (BO), Catasto Fabbricati foglio 18, mappale 184, subalterni 11 e 14
- **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, gravante, tra l'altro:

- piena proprietà Castiglione dei Pepoli (BO), Catasto Fabbricati foglio

47, mappale 996;

- piena proprietà Castiglione dei Pepoli (BO), Catasto Terreni foglio 47,

mappali 1219, 1225, 988, 989, 1006, 1007, 1008, 1010, 1013, 1014,

1015;

- piena proprietà Fontanelice (BO), Catasto Fabbricati foglio 26, mappale

41 subalterno 3;

- piena proprietà Monghidoro (BO), Catasto Fabbricati foglio 27,

mappale 428 subalterni 5 e 6; foglio 18, mappale 614 subalterno 108;

foglio 27, mappale 240 subalterni 26, 25, 15, 19, 24; foglio 27, mappale

244 subalterni 7, 9, 10, 12, 52, 55, 72; foglio 18, mappale 184, subalterni

10, 11, 12, 13, 14;

- piena proprietà Monghidoro (BO), Catasto Terreni foglio 27, mappale

429; foglio 38 mappali 59, 512, 853, 1040, 1041;

- piena proprietà Pianoro (BO), Catasto Terreni foglio 9, mappali 34, 98,

140, 141, 142, 143, 144, 244, 245, 326

- **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,

gravante, tra l'altro:

- piena proprietà Castiglione dei Pepoli (BO), Catasto Fabbricati foglio 47, mappale 996;

- piena proprietà Castiglione dei Pepoli (BO), Catasto Terreni foglio 47, mappali 1219, 1225, 988, 989, 1006, 1007, 1008, 1010, 1013, 1014, 1015;

- piena proprietà Fontanelice (BO), Catasto Fabbricati foglio 26, mappale 41 subalterno 3;

- piena proprietà Monghidoro (BO), Catasto Fabbricati foglio 27, mappale 428 subalterni 5 e 6; foglio 18, mappale 614 subalterno 108;

foglio 27, mappale 240 subalterni 26, 25, 15, 19, 24; foglio 27, mappale 244 subalterni 7, 9, 10, 12, 52, 55, 72; foglio 18, mappale 184, subalterni 10, 11, 12, 13, 14;

- piena proprietà Monghidoro (BO), Catasto Terreni foglio 27, mappale 429; foglio 38 mappali 59, 512, 853, 1040, 1041;

- piena proprietà Pianoro (BO), Catasto Terreni foglio 9, mappali 34, 98, 140, 141, 142, 143, 144, 244, 245, 326;

- **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, gravante, tra l'altro:

- piena proprietà Castiglione dei Pepoli (BO), Catasto Fabbricati foglio 47, mappale 996;

- piena proprietà Castiglione dei Pepoli (BO), Catasto Terreni foglio 47, mappali 1219, 1225, 988, 989, 1006, 1007, 1008, 1010, 1013, 1014, 1015;

- piena proprietà Fontanelice (BO), Catasto Fabbricati foglio 26, mappale 41 subalterno 3;

- piena proprietà Monghidoro (BO), Catasto Fabbricati foglio 27, mappale 428 subalterni 5 e 6; foglio 18, mappale 614 subalterno 108; foglio 27, mappale 240 subalterni 26, 25, 15, 19, 24; foglio 27, mappale 244 subalterni 7, 9, 10, 12, 52, 55, 72; foglio 18, mappale 184, subalterni 10, 11, 12, 13, 14;

- piena proprietà Monghidoro (BO), Catasto Terreni foglio 27, mappale 429; foglio 38 mappali 59, 512, 853, 1040, 1041;

- piena proprietà Pianoro (BO), Catasto Terreni foglio 9, mappali 34, 98, 140, 141, 142, 143, 144, 244, 245, 326;

- **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 (duecentocinquantesette seicentoottantanove virgola diciassette) derivante da atto giudiziario del Tribunale di Ravenna del 31 maggio 2012 repertorio n. 856/2012, gravante, tra l'altro:

- piena proprietà Castiglione dei Pepoli (BO), Catasto Fabbricati foglio

47, mappale 996;

- piena proprietà Castiglione dei Pepoli (BO), Catasto Terreni foglio 47,

mappali 1219, 1225, 988, 989, 1006, 1007, 1008, 1010, 1013, 1014,

1015;

- piena proprietà Fontanelice (BO), Catasto Fabbricati foglio 26, mappale

41 subalterno 3;

- piena proprietà Monghidoro (BO), Catasto Fabbricati foglio 27,

mappale 428 subalterni 5 e 6; foglio 18, mappale 614 subalterno 108;

foglio 27, mappale 240 subalterni 26, 25, 15, 19, 24; foglio 27, mappale

244 subalterni 7, 9, 10, 12, 52, 55, 72; foglio 18, mappale 184, subalterni

10, 11, 12, 13, 14;

- piena proprietà Monghidoro (BO), Catasto Terreni foglio 27, mappale

429; foglio 38 mappali 59, 512, 853, 1040, 1041;

- piena proprietà Pianoro (BO), Catasto Terreni foglio 9, mappali 34, 98,

140, 141, 142, 143, 144, 244, 245, 326

### **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 antecedente al 1° settembre

1967 (ANTE '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. 6613, sono stati forniti in visione i seguenti Atti Abilitativi:

- Pratica SUAP del Comune di Monghidoro n. 36/2004 del 15/5/2004

e relativa certificazione di conformità edilizia ed agibilità centro

estetico sub 11.

Con la dovuta premessa che il rilievo non è stato svolto nelle condizioni

ottimali (stante la scarsa illuminazione e la presenza ancora di molti arredi e

mobilio vario), 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 la sostanziale conformità fra lo stato di fatto e quello rappresentato

graficamente sugli elaborati di concessione. Segnalo alcune difformità

interne consistenti nella presenza di pareti divisorie in cartongesso di altezza

pari a 2,10 mt, per le quali dovrà essere verificato, a cura e spese

dell'eventuale aggiudicatario, se costituiscono o meno abuso edilizio.

Sarà pertanto cura e onere dell'eventuale aggiudicatario predisporre 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**

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato dallo Scrivente, numero di accreditamento 01924, in data 05/06/2023, codice identificativo 01924-444681-2023, valevole sino al giorno 05/06/2033. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica D (EP gl,nren 384,77 kWh/mq-anno).

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

All'attualità l'immobile è risultato libero e nella piena disponibilità della Curatela.

#### **DESCRIZIONE DEL BENE**

L'unità immobiliare presa in esame è ubicata in Comune di Monghidoro (BO), in via della Scaletta n. 16. Trattasi di un negozio adibito a centro estetico che si trova all'interno di un complesso edilizio di più unità immobiliari a destinazione sia residenziale che commerciale.

Lo stabile è stato realizzato con struttura portante in muratura con pareti perimetrali realizzate in muratura intonacata e tinteggiata, murature tramezze in laterizio intonacato su ambo i lati e solai interpiano con struttura presumibilmente in legno; copertura a falde inclinate realizzata con struttura analoga e manto di copertura in tegole o coppi di laterizio.

Lo stabile, come detto, si sviluppa complessivamente su più piani fuori terra a destinazione mista, sia residenziale che commerciale. Il fabbricato è accessibile sia dalla via Scaletta che dalla parallela via Vittorio Emanuele II.

L'immobile oggetto di stima, come detto, è una porzione del suddetto fabbricato, ad uso specifico di centro estetico, ubicata a piano secondo dello stabile, ed è costituita da un ingresso dal quale si accede al Salone Parrucchiera sulla destra, mentre sulla sinistra vi sono i servizi igienici per il

personale e per il pubblico. Proseguendo è presente un ampio locale adibito a

Centro estetico con docce e deposito.

L'immobile è da considerarsi finito e il livello delle finiture è da giudicarsi

discreto. Di seguito sono ad elencare le principali caratteristiche:

- Pareti interne intonacate e tinteggiate,

- Soffitti interni intonacati e tinteggiati,

- Infissi con profili in PVC e vetro-camera,

- Pavimenti interni presumibilmente in gres,

- Battiscopa in materiale coordinato,

- Pavimento e rivestimento dei bagni realizzato tramite piastrelle di materiale ceramico,

- La dotazione dei bagni risulta completa con sanitari in ceramica bianca e rubinetteria a miscelazione,

- Bagno accessibile a persone con difficoltà motorie,

- Porte interne in legno.

- Portone d'ingresso blindato con videocitofono.

- Impianto di riscaldamento autonomo a caldaia a gas.

- Impianto elettrico realizzato tutto in traccia,

- Lo stato manutentivo e di conservazione dell'immobile sono da considerarsi discreti.

### **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

loro 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 delle superfici

commerciali individuate in base alla loro destinazione d'uso:

Centro estetico ca. mq 142,00

### STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di un immobile a destinazione negozio adibito a Centro estetico ubicato in Comune di Monghidoro (BO), in via della Scaletta n. 16.

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. Il valore a metro quadro dell'immobile ed accessori esclusivi considerato è di indicativi €/mq

900,00:

<u>Destinazione d'uso</u>	<u>Sup. Om. mq</u>	<u>Valore</u>
Sala Cinematografica	142,00	127.800,00 €
	Valore Totale	127.800,00 €

**VALORE ARROTONDATO A PREZZO DI MERCATO: 130.000,00 €****(Euro quaranta 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 10% del valore di mercato per un:

**EVENTUALE VALORE BASE D'ASTA: € 117.000,00****(Euro centodiciassettemila/00)**

\* \* \*

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

Con osservanza.

Bologna; li 17/05/2023

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)