

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 10

○ 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. 10

Piena Proprietà su porzioni di fabbricato prevalentemente destinate a posto auto. Il Lotto comprende n. sei stalli per auto ed una ulteriore porzione destinata a deposito, il tutto ubicato al piano terra dello stabile ed ha accesso attraverso l'area cortiliva condominiale del fabbricato.

L'immobile è sito in Comune di Monghidoro (BO), in via De Gasperi n.ri

21-23, per una superficie commerciale di circa 76,00 mq. complessivi i sei posti auto; e di circa 2,00 mq la cantina.

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. 244, Sub. 7, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq,

Sup. Catastale - mq, Rendita 38,27 € - Via De Gasperi n. 21, Piano T;

- Map. 244, Sub. 9, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq,

Sup. Catastale - mq, Rendita 38,27 € - Via De Gasperi n. 21, Piano T;

- Map. 244, Sub. 10, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq,

Sup. Catastale - mq, Rendita 35,33 € - Via De Gasperi n. 21, Piano T;

- Map. 244, Sub. 12, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq,

Sup. Catastale - mq, Rendita 35,33 € - Via De Gasperi n. 21, Piano T;

- Map. 244, Sub. 52, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq,

Sup. Catastale - mq, Rendita 35,33 € - Via De Gasperi n. 23, Piano T;

- Map. 244, Sub. 55, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 14 mq,

Sup. Catastale - mq, Rendita 41,21 € - Via De Gasperi n. 23, Piano T;

- Map. 244, Sub. 72, Zona Cens. 1, Cat. C/2, Classe 1, Consistenza 2 mq,

Sup. Catastale - mq, Rendita 3,51 € - Via De Gasperi n. 23, 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 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 interni e il fronte strada.

Segnalo inoltre, da elaborato planimetrico ed elenco subalterni relativi al Foglio 27, mappale 244:

- Sub. 1 – Partita Speciale A

- Sub. 17 – Partita Speciale A

- Sub. 30 – Partita Speciale A

- Sub. 48 – Partita Speciale A

- Sub. 49 – Partita Speciale A

- Sub. 50 – Partita Speciale A

- Sub. 71 – Partita Speciale A

- Sub. 78 – Partita Speciale A

- Sub. 83 – Partita Speciale A

- Sub. 97 – Partita Speciale A

- Sub. 105 – Partita Speciale A

- Sub. 125 – Partita Speciale A

- Sub. 126 – Partita Speciale A

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:

- nessuna.

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. 6611, sono stati forniti in visione i seguenti Atti Abilitativi:

- Concessione Edilizia N. 838 del 20/04/1996 di cui al Prot. N. 567

rilasciata a seguito della domanda presentata il 30/01/1996 per la

realizzazione di un edificio plurifamiliare costituito da complessivi n. 23

alloggi nella lottizzazione denominata “Castelletti Rossi”;

- Concessione Edilizia N. 838/V del 23/01/1998 di cui al Prot. N. 2574

rilasciata a seguito della domanda presentata il 15/05/1997 per varianti in

corso d’opera alla concessione di cui al punto precedente;

- Concessione Edilizia N. 838/V del 13/10/2000 di cui al Prot. N. 2434/99

rilasciata a seguito della domanda presentata il 26/04/1999 per varianti in

corso d’opera alla concessione di cui al punto precedente;

- Convalida Conformità Edilizia N. 29/2003 rilasciata il 15/09/2007 al

Prot. N. 5075 a seguito della domanda presentata il 13/09/2003 e

successive integrazioni;

- Comunicazione per Interventi di Manutenzione Straordinaria depositata

il 17/04/2012 al Prot. N. 86/2012 per parziale sistemazione della

pavimentazione delle rampe di accesso al condominio ed altri interventi

sulle parti comuni.

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 la

sostanziale conformità fra lo stato rilevato e quello assentito all’interno delle

pratiche edilizie messe a disposizione.

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 Alcide De Gasperi, presso il condominio dei civici n. 21-23-25.

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 sei posti auto esterni ed una ulteriore porzione, all'interno del vano scala di cui al civico 23, destinata a deposito/cantina, il tutto ubicato al piano terra dello stabile con accesso attraverso l'area cortiliva condominiale del fabbricato.

L'immobile è da considerarsi finito e il livello delle finiture è da intendersi sufficiente alla destinazione d'uso degli immobili. Di seguito sono ad elencare le principali caratteristiche:

- Alcuni posti auto risultano pavimentati tramite elementi permeabili in conglomerato cementizio, tipo "betonella",
- Altri posti auto risultano pavimentati tramite piastrelle in gres,
- Questi ultimi posti auto risultano parzialmente coperti da aggetti presenti ma, considerata l'ubicazione ed il loro sviluppo, di non particolarmente agevole fruizione,
- Non è stato possibile accedere alla cantina ma, considerata l'esigua consistenza superficiale, si procederà alla stima tenendo conto di un livello minimo di finitura,
- Lo stato manutentivo e di conservazione generale degli immobili 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 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:

| | | |
|--------------------------|--------|-------|
| Posti auto (n. 6 stalli) | ca. mq | 74,00 |
|--------------------------|--------|-------|

| | | |
|------------------|--------|------|
| Cantine/depositi | ca. mq | 2,00 |
|------------------|--------|------|

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di un lotto prevalentemente costituito da posti auto esterni, ubicato in Comune di Monghidoro (BO), in via De Gasperi n. 21-23.

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.

| <u>Destinazione d'uso</u> | <u>Sup. Om. mq</u> | <u>Valore</u> |
|---------------------------|----------------------------------|---------------|
| Posti auto | 74,00 valutazione <i>a corpo</i> | 17.500,00 € |
| Cantine/depositi | 2,00 valutazione <i>a corpo</i> | 500,00 € |
| | Valore Totale | 18.000,00 € |

VALORE ARROTONDATO A PREZZO DI MERCATO: 18.000,00 €

(Euro diciotto 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: € 15.000,00

(Euro quindici 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)