

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

IV SEZIONE CIVILE FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO DOTT. SSA ANTONELLA RIMONDINI

CURATORE DOTT. JACOPO MANTOVANI

* * *

R.G. 085/2023

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

LOTTO unico

“CENTRO CONTABILE MINOZZI S.R.L.”

* * *

Per la valutazione dei beni oggetto del compendio è stato nominato

Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura in epigrafe l'Arch. Lorenzo

Castagnetti con studio in Bologna, Via delle Casse n. 4/b, il quale procederà

mantenendo criteri e metodi di valutazione univoci nell'incarico affidatogli

di produrre relazione di stima sugli immobili di pertinenza della procedura.

L'incarico sarà svolto specificando i seguenti punti:

1. Descrivere i beni oggetto di procedura di fallimentare, previa esatta

individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando: la

corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai dati indicati nella

relazione notarile; i dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti; il

censimento regolare di tutte le proprietà e altri diritti reali rilevati previa

ogni verifica di conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o

autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità/

usabilità/agibilità, la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti

reali parziali;

2. Accertare lo stato di possesso e l'indicazione del titolo in base al quale

l'immobile è occupato e in particolare: gli eventuali rapporti di locazione

(precisando la data del contratto e della registrazione) o d'altro tipo (es.

contratti di comodato, leasing, ecc. o diritti d'abitazione dell'immobile

come da provvedimenti giudiziali per separazione, cessazione degli

effetti civili del matrimonio, ecc.) conferenti, in fatto, il godimento dei

beni a terzi, indicandone le date d'apparente inizio e scadenza, il regime

legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali

definitivi o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il

fallimento) e allegando tutti i documenti rinvenuti;

3. Esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la

vendita in uno o più lotti e predisporre, in caso affermativo, il relativo

frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto;

4. Redigere opportuno elaborato grafico atto a comprendere le

caratteristiche planimetriche dei fabbricati ed eseguire fotografie dei

manufatti e delle aree;

5. Indicare i dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali

obbligatorie conseguenti alla vendita e per la voltura dei beni

all'aggiudicatario definitivo e redigere, per ogni lotto di vendita proposto

e su pagina separata, un prospetto riepilogativo contenente stato di

possesso, esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, ivi

compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine

edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico

artistico, la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché

l'esistenza della dichiarazione d'agibilità dello stesso;

6. Determinare il valore commerciale dei beni secondo la migliore scienza

ed esperienza nel settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe,

ubicazione, stato di fatto, opere necessarie alla migliore funzionalità ed
epoca di alienazione;

Lo scrivente, dopo aver compiuto in loco i dovuti accertamenti e
misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del
Comune di Malalbergo (BO) e l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati),
espone quanto segue.

* * *

PREMESSA

I beni in oggetto saranno presi in considerazione specificando:

- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CONFINI
- PROPRIETÀ
- CORRISPONDENZA CATASTALE
- 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 superficiale dei beni. In

considerazione dell'attuale situazione del mercato sono state consultate fonti

dirette (OMI), indirette (FIAIP) ed esaminati immobili similari proposti in

vendita, applicando poi le percentuali medie di sconto proposte all'interno

delle trattative. Tale criterio permette l'individuazione del presunto canone

di locazione, a conforto della metodologia comparativa è stata quindi

sviluppata anche l'ipotesi per capitalizzazione, determinando il più probabile

valore di mercato dei beni con la media matematica dei due valori risultanti.

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 delle superfici non modificano la valutazione del bene.

Trattandosi di bene sottoposto a procedura giudiziaria, il sottoscritto dopo

aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare

l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad

una riduzione percentuale del valore commerciale stesso, in base a quelle che

sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di procedura e

considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare.

LOTTO unico

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato ad uso ufficio.

Sito in Altedo, frazione del Comune di Malalbergo, in Via Gramsci n. 1/A,
per una superficie complessiva di circa 161,00 mq, catastalmente dedotti.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati presso il Catasto

Fabbricati del Comune di Malalbergo (BO), beni intestati a CENTRO

CONTABILE MINOZZI S.R.L, P.Iva e CF 02988591208, con sede a

Malalbergo (BO), per la proprietà per 1/1:

o Foglio 52 Part. 784 Sub. 31, Cat. A/10 Classe 2, Superficie 161,00 mq,

Rendita € 822,46 - Via Antonio Gramsci n. 1, Piano PT.

CONFINI

Immobili di altra proprietà, beni comuni e ragioni proprietà terze, salvo altri
e più precisi.

PROPRIETÀ

CENTRO CONTABILE MINOZZI S.R.L., con sede a Malalbergo (BO),

Via Gramsci n. 1/A, P.Iva e CF: 02988591208, per la proprietà per 1/1.

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

Lo stato di fatto al momento della liquidazione 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 essere. Segnalo in particolare quanto emerso dall'indagine amministrativa, da quanto specificato nella certificazione notarile e da quanto depositato in catasto, con particolare riferimento all'elaborato planimetrico ed elenco subalterni:

- Sub 9 - B.C.N.C. - corte comune a tutti i Subb.

PERTINENZA

Riguardo al Lotto oggetto della presente stima, la società CENTRO CONTABILE MINOZZI S.R.L., risulta proprietaria per la quota di 1/1.

PROVENIENZA DEL BENE

- Atto di compravendita, notaio Daniela Cenni del 03/04/2003, Rep. n. 3857, trascritto il 22/04/2003 al n. 13037 particolare;
- Atto di mutamento di denominazione e trasferimento sede, notaio Daniela Cenni, registrato a Bologna il 25/12/2006 al n. 4278, trascritto il 22/12/2006 ai nn. 47193 e 47194;
- Atto di compravendita, notaio Carlo Vico del 20/04/2012, Rep. n. 119963, trascritto il 09/05/2012 al n. 12971 particolare.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedere la relazione notarile aggiornata dal notaio delegato alla data del 06/12/2023, dalla quale si evince che sugli immobili oggetto della presente stima gravano le seguenti:

TRASCRIZIONI:

- Sentenza dichiarativa di apertura di liquidazione giudiziale del 25/10/2023 Rep. n. 85/23, trascritta il 16/11/2023 al n. particolare 39812 e al n. generale 53864 a favore della massa dei creditori;
- Locazione ultranovennale del 26/06/2023 n. particolare 224455 e n.

generale 30286 a favore di REVITA SRLS con sede in Milano (MI),

C.F. 12776000965.

ISCRIZIONI:

- o Ipoteca volontaria iscritta a Bologna il 09/05/2012 ai nn. 18.220 R.G. e 2.543 R.P. a favore di UNICREDIT SOCIETA' PER AZIONI, con sede in Roma (RM), C.F. 00348170101 e con domicilio ipotecario eletto presso L'AGENZIA DI FUNO 4.

REGIME FISCALE

La Società in Liquidazione NON E' qualificabile come IMPRESA COSTRUTTRICE. Gli immobili NON SONO abitativi e fanno parte di fabbricati che NON HANNO i requisiti della Legge "Tupini". La vendita del bene sarà soggetta a I.V.A. o ad imposta di registro secondo il regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Il Lotto oggetto di stima ha costruzione anteriore al 1° settembre 1967 (POST '67) e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Malalbergo (BO) sono stati riscontrati, tra gli altri, i seguenti Atti Abilitativi:

- Nulla Osta del 01/04/1954, Prot. n. 1077, per ampliamento del fabbricato denominato Casa del Popolo e successiva Autorizzazione del 22/03/1954, Prot. n. 839;
- C.Ed. del 08/11/1991, Prot. n. 7615, per ristrutturazione, ampliamento e cambio d'uso;
- C.Ed. del 28/03/1992, Prot. n. 2115, in variante al precedente titolo;
- Autorizzazione all'Uso e Agibilità n. 3169 del 03/04/1992;
- P.d.C. n. 2105 del 12/04/2010, per intervento di ristrutturazione edilizia

con aumento del carico urbanistico;

- D.I.A. del 13/12/2010, Prot. n. 15025, in variante al precedente P.d.C.;

- D.I.A. del 24/01/2011, Prot. nn. 2/2010/1 e 49/2010, in variante al precedente P.d.C.;

- D.I.A. del 28/10/2011, Prot. nn. 2/2010/2 e 12/2011, in variante al precedente P.d.C.;

- Comunicazione Intervento di Manutenzione Straordinaria ex art. 6 comma 2 lettera A del D.P.R. n. 380/2001 del 04/11/2011, Prot. n. 48/2011/SUE, per modifiche interne e frazionamento dell'unità sita al piano terreno;

- Fine Lavori parziale del 19/11/2011, Prot. n. 14227, relativa al sopracitato P.d.C. e circoscritta ai Subb. 31 et 32;

- Richiesta di Agibilità del 19/11/2011, Prot. n. 14228, relativa al Sub 31;

- Certificato Provvisorio di Conformità Edilizia del 21/11/2011, Prot. n. 14262, relativo al Sub 31.

Da quanto concesso e quanto rilevato non si riscontrano difformità di rilievo.

Conformità 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 dall'Ing. Luca Lorenzini, numero di accreditamento 00218, in data 12/04/2023, codice identificativo 00218-426165-2023, valevole sino al giorno 12/04/2033. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica B (EP gl,nren 120,07 kWh/m2anno).

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Attualmente gli immobili risultano locati in virtù di contratto di locazione trentennale, registrato in data 26/06/2023 - R.P. 224455 e R.G. 30286. La locazione decorre a partire dal 01/07/2023 e prevede la corresponsione di un canone annuo stabilito in € 9.000,00, da corrispondere in 12 rate mensili anticipate di importo pari a € 750,00, da versare entro il giorno 10 di ogni mese. Si segnala che in data 29/05/2024 il Giudice Delegato autorizzava "*il Curatore a recedere ex art. 85, II comma, CII dal contratto di locazione*" sopra descritto: il recesso ha effetto a partire dal compimento del quarto anno dalla data di apertura del fallimento e sarà quindi da considerarsi risolto in data 24/10/2027, senza la necessità di ulteriori autorizzazioni/provvedimenti.

DESCRIZIONE DEL BENE

I beni sono siti in Altedo, frazione del Comune di Malalbergo (BO), presso Via A. Gramsci n. 1/A. L'immobile in oggetto costituisce porzione di fabbricato storico originariamente denominato Casa del Popolo, che ospitava il teatro ed altre attività culturali, successivamente riconvertito in supermercato, attualmente trasformato in un polo commerciale, che ospita anche uffici ed altre attività del settore terziario.

L'unità si trova in posizione retrostante rispetto all'affaccio principale del complesso e l'accesso avviene direttamente dall'adiacente parcheggio ad uso

pubblico. L'ingresso è situato in corrispondenza del vano principale, cui sono collegati due ulteriori vani, di cui uno adibito ad ufficio ed uno ad archivio, oltre al disimpegno centrale che collega i due bagni ed un ulteriore vano di servizio ad uso archivio, con annesso vano tecnico.

Il grado delle finiture dell'immobile è da considerarsi scadente e se ne elencano qui di seguito le principali caratteristiche:

- infissi in esterni in alluminio di colore nero, con vetro doppio e apertura motorizzata;
- pavimentazione in elementi ceramici di colore grigio, formato 45x45 cm, posati a correre;
- pareti interne intonacate e tinteggiate di colore bianco;
- impianto di riscaldamento/raffrescamento in pompa di calore, con canalizzazione negli ambienti principali e split nei vani accessori, dotato di cronotermostato digitale;
- impianto elettrico sottotraccia dotato di pannello elettrico di controllo con differenziale magnetotermico e impianto citofonico, apparecchiature marca Vimar modello Plana, con linea trasmissione dati, allarme antintrusivo e sistema di videosorveglianza;
- la dotazione del bagno finestrato risulta completa di lavabo, situato nell'antibagno, water e bidet;
- la dotazione del bagno secondario risulta completa di lavabo, water, bidet e doccia, oltre ad impianto di estrazione forzata;
- sanitari bianchi a terra, con rubinetteria a miscelazione;
- porte interne in legno di colore bianco con maniglia cromata-satinata;
- battiscopa in legno bianco.

Il livello di manutenzione e conservazione dell'immobile sono da considerarsi discreti, si segnala la diffusa presenza di umidità di risalita, con conseguenti ammaloramenti puntuali dell'intonaco.

CONSISTENZE COMMERCIALI

Premessa: il principio adottato per il calcolo della consistenza degli immobili fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 *“Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo ai sensi della Legge 662/96”* ed il relativo allegato C *“Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”*, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani, così come di seguito:

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie da A/1 a A/9 e C/6, la superficie catastale è data dalla somma:
 - a) della superficie dei Vani Principali e dei Vani Accessori a servizio diretto di quello principale quali Bagni, Ripostigli, Ingressi, Corridoi e simili;
 - b) della superficie dei Vani Accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, computata nella misura del 50% qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25% qualora non comunicanti;
 - c) della superficie di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliari, computata nella misura del 30% fino a 25,00 mq e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15% fino a 25,00 mq e del 5% per la quota eccedente qualora non

comunicanti;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10% fino alla superficie definita nella lettera a) e del 2% per l'eccedenza.

Le superfici dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria C/6 è computata nella misura del 50%.

2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria C/2, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei locali aventi funzione principale e nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quello principali;

b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura del 50% se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); del 25% se non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, computata nella misura del 10%;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10%.

La superficie commerciale, al lordo delle murature, dei beni in argomento, viene calcolata in base alle percentuali associate per il calcolo della superficie omogeneizzata, ovvero, a titolo di esempio:

Uffici - *coeff. 100%*

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

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

Terrazze e Balconi - *coeff. 30%*

Autorimesse e posti auto - *A Corpo*

Tutto ciò premesso, si procede ad una descrizione INDICATIVA delle superfici commerciali individuate:

- Uffici: 161,00 mq

STIMA DEL BENE

Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione di fabbricato ad uso ufficio.

Sito in Altedo, frazione del Comune di Malalbergo, in Via Gramsci n. 1/A, per una superficie complessiva di circa 161,00 mq, catastalmente dedotti.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, 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, come di seguito riportato:

METODO DI CONFRONTO

UFFICI	Consistenza		Coefficiente	€/mq
	161,00	mq	100,00%	1.150,00 €
PROBABILE VALORE MERCATO (V):				185.150,00 €

METODO DI CAPITALIZZAZIONE

$$V = R/i$$

Consistenza del bene		161,00 mq	
Canone di locazione	R	10706,50 €/anno	
Canone unitario medio		66,50 €/mq annuo	
Prezzo unitario medio		1100,00 €/mq	
Saggio di capitalizzazione	i	6,05%	
PROBABILE VALORE MERCATO (V):			177.100,00 €

media tra i valori risultanti dai due diversi criteri applicati: 181.125,00 €

PROBABILE VALORE DI MERCATO (arrotondato): € 181.000,00

Considerata la modalità di vendita tramite asta giudiziaria e la natura del lotto in oggetto, si propone un abbattimento del prezzo di circa il 10% del valore di mercato per un:

PREZZO BASE D'ASTA € 163.000,00

(Euro cento-sessanta-tre-mila/00)

* * *

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

Con osservanza

Bologna, 10/06/2024

IL CONSULENTE TECNICO

(Arch. Lorenzo Castagnetti)

Allegati:

- Documentazione catastale
- Elaborati planimetrici
- Precedenti edilizi (copia)
- Raccolta fotografie
- Contratto di locazione ed autorizzazione al recesso (copia)
- Certificazione notarile (copia)
- Attestato di Prestazione Energetica (copia)

Per la pubblicità 1 CD-ROM con all'interno:

- Allegato A - anonimo (in formato word e pdf)
- Fotografie (in formato pdf)
- Allegato G (in formato word e pdf)
- Perizia - anonima (in formato word e pdf)
- Elaborati planimetrici (in formato pdf)
- Allegato A in forma estesa (in formato word)