

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**IV SEZIONE CIVILE FALLIMENTARE**

\* \* \*

**N. 70/2015**

**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

○ 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 relativa ad un posto auto scoperto, in Comune di San Giovanni in Persiceto (BO), Località San Matteo della Decima, in via Poggeschi n. 17; per una superficie commerciale dell'immobile di circa 12,00 mq.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni in Persiceto (BO) beni

intestati a:

Società in Fallimento - proprietà per 1/1

Foglio 21

- Map. 451, Sub. 27, Zona Cens. -, Cat. C/6, Classe 1, consistenza 12 mq –

Rendita 39,66 - Via Poggeschi 17, Piano T;

#### **CONFINI**

Ragioni proprietà terze, beni comuni, muri perimetrali esterni, salvo altri e più precisi.

#### **PROPRIETÀ**

Società in Fallimento, **proprietà per la quota di 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:** 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.

Segnalo, da quanto depositato in Catasto, con particolare riferimento all'elaborato planimetrico ed elenco subalterni, Tipo Mappale N. 130789 del 18/07/2006 relativo al **Foglio 21, mappale 451:**

- Sub. 34. BCNC Ingresso, vano scale, ascensore e corridoi comuni ai Subb. da 1 a 21,

- Sub. 35. BCNC Corte comune a tutti i Subb.

- Sub. 36. BCNC Nicchia contatori acqua e gas comuni ai Subb. da 1 a 21

### **PERTINENZA**

Riguardo al Lotto oggetto della presente stima, la Società ... risulta ad oggi piena proprietaria.

### **PROVENIENZA DEL BENE**

Per atto di compravendita a rogito Notaio ... di Cento del 5 marzo 2003 rep. n. 30258, trascritto a Bologna in data 13 marzo 2003 all'art. 8562, gli immobili in oggetto (qui già mappali 323 et 316) passano in piena proprietà alla ..., sede in San Giovanni in Persiceto, attuale proprietaria.

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

**Vedere la relazione notarile** dalla quale si evince che sull'immobile oggetto della presente stima gravano le seguenti:

#### **TRASCRIZIONI:**

1. **Art. 5383 (gen. n. 7736) in data 27 maggio 2015, sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta in forza di Sentenza del Tribunale di Bologna, sede in Bologna, del 28 aprile 2015 rep. n. 70/2015.

#### **ISCRIZIONI:**

1. Nessuna

### **REGIME FISCALE**

La Società fallita è qualificabile come **IMPRESA COSTRUTTRICE** e l'immobile è da considerarsi un fabbricato ad uso residenziale che è stato terminato da oltre cinque anni. L'immobile fa inoltre parte di un fabbricato che ha i requisiti della Legge "Tupini".

La vendita del bene sarà soggetta a I.V.A. o a imposta di registro secondo il

regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene.

### INDAGINE AMMINISTRATIVA

L'immobile di cui il Lotto è parte è stato edificato in virtù di Convenzione

Edilizia tra il Comune di San Giovanni in Persiceto ed i lottizzanti soggetti

attuatori del P.P.I.P. del comparto C3.3 di via Cento, stipulata tramite

scrittura privata a Ministero del Notaio Dott. ... del 07/01/2004, registrata a

Bologna il 20/01/2004 al N. 145; i cui patti e oneri vengono qui interamente

richiamati.

L'immobile oggetto di procedura ha costruzione successiva al 1 settembre

1967 (POST '67) e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni in

Persiceto (BO), sono stati reperiti i seguenti Atti Abilitativi riguardanti

l'unità immobiliare in oggetto:

- Denuncia di Inizio Attività presentata il 07/03/2006 al Prot. N. 10642 per

la realizzazione di un edificio plurifamiliare ubicato al Lotto 7° del

P.P.I.P. Comparto C3.3 Subcomparto A. Relativa Comunicazione di

Inizio Lavori presentata il 12/04/2006.

- Denuncia di Inizio Attività presentata il 29/10/2007 al Prot. N. 50751 per

varianti in corso d'opera alla DIA di cui sopra.

- Fine Lavori presentata il 17/12/2007 al Prot. N. 59369.

- Richiesta di conformità /agibilità edilizia presentata in data 17/12/2007 al

Prot. N. 59371.

Dal confronto fra quanto assentito e quanto effettivamente realizzato NON si

sono riscontrate difformità interne di rilievo.

#### **Conformità impianti.**

Trattasi di posto auto scoperto, privo di impianti.

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'attualità l'immobile risulta libero, nella piena disponibilità della

Curatela.

### DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare presa in esame è ubicata in Comune di San Giovanni in Persiceto (BO), Località San Matteo della Decima, in via Poggeschi n. 17.

Lo stabile di cui l'immobile è parte è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, con pareti perimetrali in muratura di laterizio e laterizio a vista, tamponamenti interni in muratura di laterizio intonacata e tinteggiata di bianco, solai interpiano in latero-cemento e copertura a falde inclinate con struttura in legno e manto di copertura probabilmente in coppi di laterizio.

L'edificio si sviluppa su tre e quattro livelli ad uso esclusivamente residenziale, con autorimessa al piano terra.

L'immobile è stato edificato in epoca piuttosto recente (fine lavori nel 2007) e risulta completo nelle strutture portanti, nelle sue parti esterne, nelle scale e nell'ascensore interno di collegamento fra i piani.

Come detto, la porzione di fabbricato oggetto della presente stima è un posto auto esterno, all'interno di un'area condominiale non recintata, accessibile da un corsello condominiale in comune.

Il posto auto è pavimentato tramite elementi "autobloccanti" in materiale cementizio di forma quadrata, delimitato da quelli limitrofi tramite elementi analoghi, ma di colorazione differente.

Il grado delle finiture è da definirsi discreto.

### 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. In questo caso specifico però l'immobile verrà valutato a corpo.

### STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di un posto auto esterno, sito in Comune di San Giovanni in Persiceto (BO), Località San Matteo della Decima, in via Poggeschi n. 17.

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.

VALORE A PREZZO DI MERCATO € 5.000,00

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, si propone un abbattimento del prezzo di circa il 30% del valore di mercato per un:

**VALORE BASE D'ASTA € 3.500,00**

**(Euro tremilacinquecento/00)**

\* \* \*

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

Con osservanza

Bologna; li 07/12/2015

I CONSULENTI TECNICI

(Arch. Mario Chiavelli)

(Arch. Lorenzo Castagnetti)

Allegati:

- Visura catastale
- Planimetrie catastali
- Estratto di mappa
- Documentazione amministrativa U.T. del Comune di San Giovanni in Persiceto
- Elaborato grafico
- Raccolta fotografie
- Copia atti di provenienza
- Relazione notarile (copia)