

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

IV SEZIONE CIVILE FALLIMENTARE

* * *

N. 70/2015

PREMESSA

R.G.

I beni in oggetto saranno presi in considerazione specificando:

Lotto 11

- 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. 11

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. 8; 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. 368, Sub. 18, Zona Cens. -, Cat. C/6, Classe 1, consistenza 12 mq –

Rendita 39,66 - Via Poggeschi snc, 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.

Segnaliamo, da quanto depositato in Catasto, con particolare riferimento all'elaborato planimetrico ed elenco subalterni, Tipo Mappale N. 219741 del 11/12/2005 relativo al **Foglio 21, mappale 368:**

- Sub. 24. BCNC INGRESSO, VANO SCALE, ASCENSORE E

DISIMPEGNI COMUNI AL MAPP.368 SUB.1-2-3-4-5-6-7-8-9-10,

- Sub. 26. BCNC CORTE COMUNE A TUTTI I SUB DEI MAPPALI

367-368,

- Sub. 27. BCNC STRADA COMUNE A TUTTI I SUB DEI MAPPALI

362-363-364-365-367-368,

- Sub. 28. BCNC CORTE COMUNE AL MAPP.368 SUB.1-2-3-4-5-6-7-

8-9-10,

- Sub. 29. BCNC CORTE COMUNE AL MAPP.368 SUB.1-2-3-4-5-6-7-

8-9-10.

Segnaliamo inoltre, da Relazione Notarile Ventennale redatta dal Notaio

Dott. ..., a carico dell'immobile in oggetto, oltre ad altri:

- Art. 8563 in data 13 marzo 2003, costituzione di diritti reali a titolo

gratuito, a favore di ..., a carico di ..., in forza di atto a rogito Notaio ...

di Cento del 5 marzo 2003 rep. n. 30258, portante servitù di non

edificazione a carico dei beni identificati in atto al foglio 21 di San

Giovanni in Persiceto, mappali 313, 315, 317, 318, 319, 320, 324, 27, 30

et 321, a favore degli originari mappali 312, 314, 316, 322 et 323.

- Art. 8564 in data 13 marzo 2003, costituzione di diritti reali a titolo

gratuito, a favore di ..., a carico di ..., in forza di atto a rogito Notaio ...

di Cento del 5 marzo 2003 rep. n. 30258, portante servitù di passaggio

perpetuo pedonale e carrabile con qualsiasi mezzo, a favore del bene

indicato in atto al foglio 21 di detto Comune, mappale 325, a carico degli

originari mappali 323, 316 et 312 (da esercitarsi tale servitù secondo

quanto previsto in atto).

- Art. 8565 in data 13 marzo 2003, costituzione di diritti reali a titolo

gratuito, a favore di ..., a carico di ..., in forza di atto a rogito Notaio ...

di Cento del 5 marzo 2003 rep. n. 30258, portante servitù di passaggio perpetuo pedonale e carrabile con qualsiasi mezzo, a favore del bene indicato in atto al foglio 21 di detto Comune, mappali 318 et 321, a carico dell'originario mappale 316, di ettari 01.49.80 (da esercitarsi tale servitù secondo quanto previsto in atto).

- Art. 8566 in data 13 marzo 2003, costituzione di diritti reali a titolo gratuito, a favore di ..., a carico di ..., in forza di atto a rogito Notaio ... di Cento del 5 marzo 2003 rep. n. 30258, portante servitù di passaggio perpetuo pedonale e carrabile con qualsiasi mezzo, a favore dei beni indicati in atto al foglio 21 di detto Comune, mappali 313, 27, 319, 320, 324 et 317, a carico degli originari mappali 312, 316 et 323 (da esercitarsi tale servitù secondo quanto previsto in atto).

- Art. 8567 in data 13 marzo 2003, costituzione di diritti reali a titolo gratuito, a favore di ..., a carico di ..., in forza di atto a rogito Notaio ... di Cento del 5 marzo 2003 rep. n. 30258, portante servitù perpetua di tubazioni interrate per linee elettriche, gas, telefono, acqua potabile, fognature bianche e nere, a favore del bene indicato in atto al detto foglio, mappale 325, a carico degli originari mappali 323, 316 et 312 (da esercitarsi tale servitù secondo quanto previsto in atto).

- Art. 8568 in data 13 marzo 2003, costituzione di diritti reali a titolo gratuito, a favore di ..., a carico di ..., in forza di atto a rogito Notaio ... di Cento del 5 marzo 2003 rep. n. 30258, portante servitù di tubazioni interrate per linee elettriche, gas, telefono, acqua potabile, fognature bianche e nere, a favore dei beni indicati in atto al detto foglio, mappali 318 et 321, a carico dell'originario mappale 316, di ettari 01.49.80 (da

esercitarsi tale servitù secondo quanto previsto in atto).

- Art. 8569 in data 13 marzo 2003, costituzione di diritti reali a titolo gratuito, a favore di ..., a carico di ..., in forza di atto a rogito Notaio ... di Cento del 5 marzo 2003 rep. n. 30258, portante servitù di tubazioni interrato per linee elettriche, gas, telefono, acqua potabile, fognature bianche e nere, a favore dei beni indicati in atto al foglio 21 di detto Comune, mappali 313, 27, 319, 320, 324 et 317, a carico degli originari mappali 312, 316 et 323 (da esercitarsi tale servitù secondo quanto previsto in atto).

- Art. 2169 in data 21 gennaio 2004, convenzione edilizia a favore del "COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO", sede in San Giovanni in Persiceto, in forza di atto per scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio ... di San Giovanni in Persiceto del 7 gennaio 2004 rep. n. 49903.

- Art. 2096 in data 19 gennaio 2006, costituzione di diritti reali a titolo oneroso, a favore di ..., sede in Roma, a carico di ..., in forza di atto per scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio ... di San Giovanni in Persiceto del 23 dicembre 2005 rep. n. 54938/24315, portante servitù di elettrodotto.

- Art. 2169 in data 21 gennaio 2004, convenzione edilizia a favore del "COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO", sede in San Giovanni in Persiceto, in forza di atto per scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio ... di San Giovanni in Persiceto del 7 gennaio 2004 rep. n. 49903; gravante l'originario mappale 316 di ettari 01.49.80, nonchè il mappale 323.

- Art. 2089 in data 19 gennaio 2006, costituzione di diritti reali a titolo oneroso a favore di ..., in particolare dei mappali 316 et 323, a carico di ..., Cento 24 maggio 1946, in particolare del bene indicato in atto al medesimo foglio con mappale 303, portante servitù di metanodotto (da esercitarsi tale servitù secondo quanto previsto in atto), in forza di atto per scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio ... di San Giovanni in Persiceto del 21 dicembre 2005 rep. n. 54877/24265.

- Art. 2090 in data 19 gennaio 2006, costituzione di diritti reali a titolo oneroso a favore di ..., in particolare dei mappali 316 et 323, a carico di ..., Cento 12 gennaio 1937, in particolare dei beni indicati in atto al medesimo foglio con mappali 302, 23 et 24, portante servitù di metanodotto (da esercitarsi tale servitù secondo quanto previsto in atto), in forza di atto per scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio ... di San Giovanni in Persiceto del 21 dicembre 2005 rep. n. 54877/24265.

- Art. 2091 in data 19 gennaio 2006, costituzione di diritti reali a titolo oneroso a favore di ..., in particolare dei mappali 316 et 323, a carico di ..., in particolare dei beni indicati in atto al medesimo foglio con mappali 25 et 27, portante servitù di metanodotto (da esercitarsi tale servitù secondo quanto previsto in atto), in forza di atto per scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio ... di San Giovanni in Persiceto del 21 dicembre 2005 rep. n. 54877/24265.

- Art. 6493 in data 15 febbraio 2006, costituzione di diritti reali a titolo oneroso a favore di ..., in particolare dei mappali 316 et 323, a carico di ..., sede in San Giovanni in Persiceto, in particolare del bene indicati in

atto al medesimo foglio con mappale 42, portante servitù di pista ciclabile

(da esercitarsi tale servitù secondo quanto previsto in atto), in forza di atto

per scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio ... di San

Giovanni in Persiceto dell' 1 febbraio 2006 rep. n. 55191/24485.

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:

- Permesso di costruire N. 187/2005 del 02/04/2005 di cui al Prot. N. 14325 per la realizzazione di un edificio plurifamiliare ubicato al Lotto 5/A del P.P.I.P. Comparto C3.3 Subcomparto A.
- Denuncia di Inizio Attività per varianti in corso d'opera presentata il 23/09/2006 al Prot. N. 45245. Codice Pratica: 544/2006
- Richiesta di conformità /agibilità edilizia presentata in data 28/10/2006 al Prot. N. 52033. Codice Pratica: 169/2006.

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, presso via Poggeschi n.

8.

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

manto di copertura probabilmente in coppi di laterizio.

L'immobile è stato edificato in epoca piuttosto recente e risulta completo

nelle strutture portanti, nelle sue parti esterne e nelle scale 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, presso via Poggeschi n. 8.

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 01/02/2016

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)