

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

IV SEZIONE-CANCELLERIA FALLIMENTARE

* * *

C.P. n. 36/2020 R.G.

CONCORDATO PREVENTIVO

LOTTO 23

* * *

Lo scrivente Arch. Mario Chiavelli, con studio in Bologna, Viale Aldini n. 226, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura indicata in epigrafe, con l'incarico di produrre relazione di stima sugli immobili di pertinenza del procedimento medesimo; l'incarico sarà svolto specificando i seguenti punti:

1. Descrivere i beni oggetto di concordato, 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 parziari;
2. Accertare lo stato di possesso e 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) 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 eventualmente corrisposto 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 (tra cui IMU a titolo d'esempio) 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 riferimento, l'Agenzia del Territorio (Catasto fabbricati e terreni), espone quanto segue.

DEL

* * *

PREMESSA

I beni in oggetto saranno presi in considerazione specificando:

- 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

DEL

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 superficaria 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.

ANALISI PRELIMINARE

Si precisa che è stata fatta, da parte dello scrivente, una prima analisi preliminare dell'intero compendio: è stato suddiviso il compendio in 25 porzioni e si è proceduto ad una prima analisi e valorizzazione delle dette porzioni. A seguito di ciò vengono redatte le perizie.

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO n. 23

Piena proprietà relativa ad una porzione al piano terra dello stabile a sua

DEL

volta costituita da un ampio vano ad uso commerciale con esposizione verso

la strada, un vano adibito a spogliatoio, un bagno ed un antibagno.

L'immobile è sito in Comune di Bologna (BO), in via Vittoria n. 26/A per una superficie commerciale indicativa di circa 112,50 mq.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna (BO) beni intestati a:

1. ...; proprietà per la quota di 1/1

Foglio 145

- Map. 1236 Subalterno 241, Categoria C/1, Classe 6, Superficie 77 mq, R.C € 5.217,45 – Via Vittoria n. 26/A, Piano PT.

CONFINI

Muri perimetrali esterni, ragioni proprietà terze, porzioni in proprietà comune, salvo altri e più precisi.

PROPRIETÀ

1. ...; proprietà per la quota di 1/1

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO OGGETTO DI FALLIMENTO

Lo stato di fatto al momento del sopralluogo risulta corrispondente con quanto depositato presso il Catasto. Evidenzio solo che la planimetria catastale attuale rappresenta una suddivisione degli spazi all'interno del vano principale, non più corrispondente allo stato di fatto, in cui il vano principale risulta privo di suddivisioni interne. Ogni eventuale correzione tramite pratica DOCFA sarà da intendersi a cura e spese dell'eventuale aggiudicatario.

DEL

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni e Servitù: attive e passive se e come esistenti e aventi ragioni

legali di essere così come da rogiti di acquisto.

Segnalo che l'immobile è parte di un complesso residenziale all'interno di

un condominio costituito, con parti comuni del fabbricato tra cui, ad

esempio, vano scala e ascensore, corridoio cantine e corsello garages, oltre

ad un'area verde solo parzialmente recintata.

PERTINENZA

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

proprietaria dei cespiti in oggetto.

PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile è pervenuto nelle attuali consistenze, tramite i seguenti Atti:

- Con atto di conferimento in società a rogito del Notaio Dott. Salvatore

Chiaromonte del 29/12/2007 di cui al Rep. N. 202476, trascritto a

Bologna il 23/01/2008 al N. Reg. Gen. 5111 e Part. N. 2492, da parte

della ...

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedere la relazione notarile dalla quale si evince che sull'immobile oggetto

della presente stima gravano le seguenti:

TRASCRIZIONI:

- **Decreto di ammissione alla procedura di concordato preventivo** del

Tribunale di Bologna trascritto a Bologna il 12/11/2021 al N. Reg. Gen.

59513 e Part. N. 41749.

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Bologna il 13/08/2020 al N.

Reg. Gen. 36634 e Part. N. 24046 gravante i fabbricati di cui al mappale

DEL

169 – Subb. 2-3-4-5-6-7-9-10-12-13-119-120-121-122-123-124-125-126-127-128-266-268-269-270-271 e al mappale 1236 – Sub. 241.

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Bologna il 17/05/2019 al N. Reg. Gen. 24310 e Part. N. 16548 gravante i fabbricati di cui al mappale 169 – Subb. 1-6-267.

ISCRIZIONI:

- **ipoteca volontaria** iscritta a Bologna il 21/04/2016 al N. Reg. Gen. 17183 e Part. N. 2999, per la somma di euro 252.000,00 a favore di ... e gravante il fabbricato di cui al mappale 169 – Sub. 8.

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 Bologna (BO), a seguito della domanda di accesso atti protocollata il 27/08/2021 al N. 380361/2021, sono stati forniti in visione i seguenti Atti Abilitativi:

- Concessione Edilizia corrispondente al N. 6420/V/73 rilasciata il 11/05/1974 a seguito della domanda presentata al Prot. N. 33589/73 – Pratica non reperita dagli Archivi del Comune di Bologna,
- Concessione Edilizia corrispondente al N. 20359/V/77 rilasciata il 19/07/1978 a seguito della domanda presentata il 28/12/1977 al Prot. N. 52017/77 per modifiche in corso d'opera alla licenza di cui al punto precedente,

DEL

- Denuncia di Inizio Attività depositata il 24/07/2002 al P.G. N. 126602

per opere di manutenzione straordinaria relative alle modifiche interne

dei vani di servizio all'interno dell'immobile,

- Denuncia di Inizio Attività depositata il 17/09/2003 al P.G. N. 159139

per opere di manutenzione straordinaria relative alla suddivisione in più

ambienti del vano principale,

- Denuncia di Inizio Attività depositata il 29/03/2004 al P.G. N. 63555 per

opere di manutenzione straordinaria relative alla suddivisione in più

ambienti del vano principale: modifiche rispetto al titolo di cui al punto

precedente,

- Scheda tecnica descrittiva ai sensi dell'Art. 20 – L.R. 31/02 depositata il

13/06/2006 al Prot. N. 134098,

- Scheda tecnica descrittiva ai sensi dell'Art. 20 – L.R. 31/02 depositata il

22/12/2009 al Prot. N. 311867 – relativa alle parti comuni del fabbricato,

- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) depositata

telematicamente al Prot. Gen. 420266/2020 relativa ad opere interne di

manutenzione straordinaria e sanatoria ex Art. 100 del RUE previgente –

demolizione delle tramezzature in cartongesso.

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

ottimali (considerata la presenza di tutto l'arredo e delle pareti attrezzate ivi

presenti), che lo scrivente si è limitato alle sole unità immobiliari 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

conformità fra lo stato di fatto e quello assentito, almeno per quanto

DEL

concerne la disposizione interna.

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 in corso di redazione.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'attualità gli immobili di cui al presente lotto, sono risultati liberi.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare presa in esame è ubicata in Comune di Bologna (BO), in via Vittoria n. 26/A, nel settore occidentale della periferia di Bologna, all'interno del Quartiere Santa Viola. La zona di appartenenza risulta complessivamente ben servita dalle principali infrastrutture di viabilità ed è da considerarsi una zona a medio/alta densità abitativa.

Lo stabile è stato realizzato con struttura portante in cemento armato con pareti perimetrali realizzate presumibilmente in blocchi di laterizio (o materiale cementizio) intonacati e tinteggiati, murature tramezze presumibilmente in laterizio intonacate su ambo i lati e solai interpiano in latero-cemento e prefabbricati in cemento armato; copertura prevalentemente piana realizzata con struttura analoga e manto di copertura presumibilmente calpestabile. Il complesso edilizio si sviluppa in più corpi di fabbrica a

DEL

prevalente destinazione residenziale, con il piano terra occupato per la maggior parte da attività commerciali; oltre ad un piano interrato destinato a cantine ed autorimesse. Il complesso edilizio si sviluppa parallelamente alla via Vittoria ed è accessibile attraverso una zona filtro, in parte pavimentata ed in parte piantumata a prato, priva di recinzioni. Segnalo inoltre una zona prospiciente destinata a parcheggi.

Il Lotto oggetto di stima, come detto, è una porzione del suddetto complesso edilizio ed è costituito da un locale ad uso commerciale ubicato al piano terra dello stabile, composto, a sua volta, da un unico vano principale con vetrine sul fronte principale dello stabile, un ulteriore vano più piccolo di servizio, un bagno ed un antibagno.

Di seguito sono ad elencare le principali caratteristiche riscontrate:

- Pareti interne intonacate e tinteggiate,
- Soffitti interni intonacati e tinteggiati,
- Ampie porzioni con controsoffitto in cartongesso,
- Altezze interne variabili: da considerarsi un'altezza media complessiva di circa 320 cm,
- Pavimenti interni prevalentemente realizzati in piastrelle di gres di diverse colorazioni,
- Porte interne in legno del tipo tamburato,
- Infissi esterni in alluminio anodizzato con vetro-camera,
- Larga parte delle vetrine verso l'esterno presentano una serranda avvolgibile in lamiera,
- Laddove presente l'impianto di riscaldamento/raffrescamento è costituito da un impianto a pompa di calore con UTA esterna convettori interni,

- Laddove presente l'impianto di produzione ACS è costituito da un generatore di calore autonomo,
- Impianto elettrico realizzato apparentemente tutto in traccia,
- Parti esterne al lotto costituito da porzioni pavimentate tramite elementi in materiale cementizio tipo "betonella" con camminamenti al piano terra in pietra naturale,
- 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 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:

Locale principale - *coeff. 100%*

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

Locale 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:

DEL

Negozio	ca. mq	112,50
---------	--------	--------

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di un Lotto a destinazione commerciale ubicato in Comune di Bologna (BO), in via Vittoria n. 26/A.

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 circa 1.050,00 €/mq, pertanto:

<u>Destinazione d'uso</u>	<u>Sup. Om. mq</u>	<u>Valore</u>
Negozio	112,50	118.125,00 €
	Valore Totale	118.125,00 €

VALORE ARROTONDATO A PREZZO DI MERCATO: 118.000,00 €

(Euro quaranta cinque 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, si propone un abbattimento del prezzo di circa il 10% del valore di mercato per un:

EVENTUALE VALORE BASE D'ASTA: € 105.000,00

(Euro cento cinque mila/00)

DEL

* * *

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

Con osservanza.

Bologna; li 24/03/2022

IL CONSULENTE TECNICO

(Arch. Mario Chiavelli)

Allegati:

- Visura catastale
- Planimetrie catastali
- Estratto di mappa
- Documentazione amministrativa U.T. del Comune di Bologna
- Elaborato grafico
- Raccolta fotografie
- Relazione notarile (copia)

DEL