

	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
	IV SEZIONE CIVILE FALLIMENTARE	
	GIUDICE DELEGATO DR. PASQUALE LICCARDO	
	CURATORE PROF. DOTT. RENATO SANTINI	
	* * *	N. 03/2013
	FALLIMENTO “CONSORZIO COPALC BOLOGNA”	R.G.
	Società Cooperativa	LOTTO 172
	* * *	
	Per la valutazione dei beni oggetto del compendio sono stati nominati i	
	Consulenti Tecnici d’Ufficio nella procedura fallimentare indicata in	
	epigrafe:	
	- Prof. Ing. Tomaso Trombetti con studio in Bologna, viale Risorgimento	
	n. 2	
	- Agr. Antonello Serra con studio in Bologna, via Massimo D’Azeglio n.	
	57	
	- Geom. Andrea Remondini con studio in Pianoro, via A. Costa n. 58	
	- Geom. Marco Gozzoli con studio in Bologna, via Barberia n. 22/2	
	- Arch. Mario Chiavelli con studio in Bologna, Viale Aldini n. 226	
	I quali procederanno mantenendo criteri e metodi di valutazione univoci	
	nell’incarico a loro affidato di produrre relazione di stima sugli immobili di	
	pertinenza del fallimento medesimo; l’incarico sarà svolto specificando i	
	seguenti punti:	
	1. Descrivere i beni oggetto di fallimento, 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 giudiziari 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 Bologna, l'Agenzia del Territorio (Catasto fabbricati e terreni),

espone quanto segue.

* * *

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

○ 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. A conforto esaminate fonti quali Agenzia del Territorio Valori OMI, FIAIP (con gli opportuni aggiustamenti dettati dalla realtà di zona) 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. 172

Piena proprietà su autorimessa al piano interrato sito nel Comune di Bologna, via G. Cencetti, per una superficie complessiva di circa: autorimessa mq. 15.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna beni intestati a:

CONSORZIO COPALC BOLOGNA con sede in Bologna - proprietà per 1/1

Foglio 191

- Map. 763 sub 13, ZC 1, Cat. C/6, Cl. 5, RC € 186,54, Via G.Cencetti, S1;

CONFINI

Ragioni proprietà terze, beni comuni da più lati, salvo altri e più precisi.

PROPRIETÀ

CONSORZIO COPALC BOLOGNA Società Cooperativa a R. L. con sede in Bologna (BO), CF: 00457940377, **proprietà per 1/1.**

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO OGGETTO DI FALLIMENTO

Lo stato di fatto risulta corrispondente con quanto depositato presso il

Catasto.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni: proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, titolo o destinazione, in particolare M 763 sub. 20-21-22-23-24 BCNC corsello, terrapieno, parcheggi, marciapiede, porzione di strada comune a tutti i sub da 1 a 19e alle u.i. della part. 764.

Servitù: attive e passive se e come esistenti e aventi ragioni legali di essere.

PERTINENZA

Il CONSORZIO COPALC BOLOGNA Soc. Coop. a R. L. risulta ad oggi pieno proprietario del lotto oggetto di stima.

PROVENIENZA DEL BENE

Con atto di divisione e cessione Notaio Andrea Rizzi Rep. n.32187/8500 del 25/10/2006 (trascritto a Bologna in data 14 novembre 2006 all'art. 40879), il CONSORZIO COPALC BOLOGNA Società Cooperativa acquisiva la proprietà di aree di terreno sulle quali poi ha edificato il fabbricato con le annesse u.i. oggetto di perizia. Per maggiori dettagli vedasi relazione notarile allegata.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sul bene gravano le formalità come da relazione notarile ventennale allegata agli atti. Iscrizioni Ipoteca volontaria del 13 Ottobre 2008 a favore di Cassa di Risparmio di Bologna Art. 11855 (gen. 58106) e ipoteca volontaria del 13 Ottobre 2008 a favore di Cassa di Risparmio di Bologna Art. 11857 (gen. 58108).

REGIME FISCALE

La Società fallita **E'** qualificabile come **IMPRESA COSTRUTTRICE**.

L'immobile **NON E'** un fabbricato abitativo (autorimessa).

L'immobile **fa 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 oggetto di stima ha costruzione successiva al 1° settembre 1967 (POST '67) e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bologna risultano

depositati i seguenti Atti Abilitativi:

L'immobile oggetto di stima ha costruzione successiva al 1° settembre 1967

(POST '67) e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bologna risultano

depositati i seguenti Atti Abilitativi:

- PDC con P.G. n. 66156/01 e successive varianti:

- P.G. n.177624/07

- P.G. n.46972/09

- P.G. n. 187635/09

- Certificato di conformità edilizia e agibilità P.G.n. 200920/09 del
05/08/2009.

Da quanto concesso e quanto rilevato non si segnalano difformità.

Conformità impianti.

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'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.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Immobile non occupato e libero a decreto di trasferimento.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'autorimessa presa in esame è ubicata nel comune di Bologna, nel comparto R5.8B – denominata “ex veneta” in via G. Cencetti

Lo stabile di cui l'immobile è parte, presenta struttura a portante in c.a. con muratura di tamponamento a cassetta con interposto strato isolante e finitura

esterna faccia – vista più parti con intonaco tinteggiato.

Il coperto ha andamento curvo e protetto da lastre realizzate in lega di zinco,

come pure le altre parti metalliche di finitura del fabbricato.

L'immobile è fornito di ascensore a servizio anche del p. interrato.

Il fabbricato è costituito dal p. interrato con garage e cantine, p. terra ad uso commerciale e quattro piano sovrastanti ad uso residenziale.

Il p. interrato dei garage è un' unica piattaforma con ubicati tutti i garage del complesso immobiliare di v. Zaccherini, Cencetti, Fasoli.

L'autorimessa è costituita da: basculante in lamiera zincata, pareti in blocchi di cls imbiancati, pavimento in conglomerato cementizio lisciato

Impianto elettrico, illuminazione, a norma.

CONSISTENZE COMMERCIALI

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

autorimessa	ca. mq	15,00
-------------	--------	-------

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della piena proprietà su autorimessa già terminata posta al piano interrato, sito in via G. Cencetti, Bologna.

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:

VALORE DI MERCATO DEL BENE € 22.000,00

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, pertanto:

PREZZO DA PROPORSI A BASE D'ASTA € 15.400,00

* * *

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

Con osservanza

Bologna 30/08/2013

IL CONSULENTE TECNICO

(Prof. Ing. Tomaso Trombetti)

Allegati:

- Fotografie
- Visure storiche
- Planimetrie catastali
- Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- Estratto di mappa
- Documentazione amministrativa U.T. comune Bologna
- Copia atto riparcellizzazione notaio Rizzi
- Documento qualificazione fiscale
- Relazione notarile.