

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

IV SEZIONE CIVILE FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO DR. PASQUALE LICCARDO

CURATORE PROF. DOTT. RENATO SANTINI

* * *

N. 03/2013

PREMESSA

R.G.

I beni in oggetto saranno presi in considerazione specificando:

LOTTO 121

- 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. 121

Piena proprietà su ufficio costituito al piano terra da un vano open-space ed un bagno con antibagno, e da un vano ad uso cantina al piano interrato, direttamente collegato al piano superiore. All'ufficio è inoltre associato un posto auto scoperto, all'interno di un'area recintata.

L'immobile è sito in Comune di Sasso Marconi (BO), in via Guido Bertacchi

n. 13 per una superficie complessiva di circa 40,00 mq. l'ufficio e di circa

52,00 mq. la cantina.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Sasso Marconi (BO):

Foglio 77

- Map. 454, Sub. 9, Cat. A/10, Classe U, Consistenza 2,5 vani, RC €

781,14 - Via G. Bertacchi n° 13, Piano T-S1;

- Map. 454, Sub. 41, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq, RC € 58,26 -

Via G. Bertacchi, Piano 1;

CONFINI

Ragioni proprietà terze, beni comuni da più lati, 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 e Servitù: attive e passive se e come esistenti e aventi ragioni

legali di essere.

Da quanto riscontrato durante le ispezioni catastali (elaborato planimetrico

ed elenco subalterni) segnale: Foglio 77, mappale 454:

- Sub. 3 – B.C.N.C. corsello e parcheggio P1 comune ai subb. 9, 10, dal 12

al 42 e 45

- Sub. 4 – B.C.N.C. giardino pensile e posto auto disabili comune ai subb.

9, 10, dal 12 al 35 e 45

- Sub. 5 – B.C.N.C. rampa e corsello autorimesse, portico e cavedio lato

nord comune ai subb. 9, 10, dal 12 al 35 e 45

- Sub. 6 – B.C.N.C. vano scala, corridoio cantine e ascensore comune ai

subb. 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 22

- Sub. 43 – B.C.N.C. C.T. comune ai subb. 9, 10 e 45

- Sub. 44 – B.C.N.C. vano scala, corridoio cantine, ascensore, ripostiglio,

corridoio autorimesse comune ai subb. 9, 10, dal 12 al 21 e 45

Da intendersi ricomprese nel compendio fallimentare.

Segnalo inoltre che, sempre dall'elenco subalterni, risultano ancora in

proprietà i subalterni 1 e 2 del medesimo foglio e mappale: trattasi di due

aree urbane di complessivi 35 mq. catastali che dovranno essere

probabilmente alienate al Comune di Sasso Marconi quali opere di

urbanizzazione.

PERTINENZA

La Società risulta ad oggi **pieno proprietario** del lotto oggetto di stima.

PROVENIENZA DEL BENE

Con Atto di compravendita stipulato a Ministero del Notaio Rogante del

18/12/1998 Rep. N. 3316, Raccolta N. 859, registrato a Bologna il

04/01/1999, la Società in Fallimento acquistava dal Comune di SASSO

MARCONI, a mezzo di trattativa privata, la piena proprietà dell'area

edificabile, così come da Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica N. 25

del 14/04/1998. Sulla suddetta area fu edificato lo stabile di cui l'immobile

oggetto di stima è parte. Successivamente con Atto del Notaio Rogante del 01/06/2001 Rep. N. 63739, trascritto a Bologna il 21/06/2001 ai numeri 28280 Reg. Gen. e 19211 Reg. Part. (formalità rettificata con trascrizione eseguita il 05/12/2003 ai numeri 60197 Reg. Gen. e 39900 Reg. Part.) il predetto consorzio variava la propria denominazione in quella attuale.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

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

TRASCRIZIONI:

- *Sentenza dichiarativa di fallimento* trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Bologna in data 28 febbraio 2013 al n.5340 reg. part. e al n.8468 reg. gen., a favore della MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO e contro ... derivante da atto giudiziario del Tribunale di Bologna del 22 gennaio 2013, repertorio n.3/2013.

ISCRIZIONI:

- *Ipoteca volontaria* iscritta a Bologna il 11 Dicembre 2002 ai numeri 12871 Reg.Gen. e 59887 Reg.Part., per la somma di € 7.980.000; a favore di ...

Si precisa che detta ipoteca grava anche altri immobili.

REGIME FISCALE

La Società fallita è qualificabile come IMPRESA COSTRUTTRICE e l'immobile è da considerarsi un fabbricato strumentale.

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 Sasso Marconi (BO)

risultano depositati i seguenti Atti Abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 2000/C039 del 01/10/2000, Prot. n. 8996 per

opere di trasformazione urbanistica ed edilizia,

- Denuncia di Inizio Attività n. 17685 del 12/07/2004 per varianti alla

concessione di cui al punto precedente,

- Domanda di Abitabilità del 08/08/2004 Prot. N. 19918,

Da quanto concesso e quanto rilevato non ho riscontrato difformità

interne di rilievo, segnalo però che la domanda di abitabilità non risulta

completa in quanto non ancora corredata di idoneo Certificato di

Prevenzione Incendi.

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

All'attualità i beni risultano occupati dal Sig. ..., a seguito di scrittura privata

del 18/06/2003, promessa di vendita per futura assegnazione immobili.

Copia della suddetta scrittura privata viene allegata alla presente relazione di

stima, ma lo scrivente, ai fini della valutazione del bene, ritiene detta

scrittura NON OPPONIBILE alla vendita dell'immobile.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare presa in esame è ubicata in comune di Sasso Marconi (BO), in via Guido Bertacchi n. 13.

Lo stabile di cui l'immobile è parte è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, pareti perimetrali in muratura con finitura esterna in mattoni faccia a vista, solai in latero-cemento, tamponamenti interni in muratura di laterizio, solaio di copertura a falde inclinate con manto in tegole di laterizio.

L'immobile è costituito da ingresso su ampio vano open space e un bagno con antibagno al piano terra, e da un vano ad uso cantina al piano interrato. I due livelli sono fra loro in collegamento, ma la scala di collegamento fra i vani risulta essere stata realizzata dall'occupante il bene.

Il complesso immobiliare è stato edificato in epoca molto recente: risulta completo nelle strutture portanti in cemento armato, nelle scale interne e negli ascensori di collegamento fra i piani e si può intendere praticamente ultimato nelle sue parti esterne.

Le aree esterne sono in larga parte pavimentate in elementi atobloccanti tipo "betonella" e divise dalla strada principale tramite una recinzione in rete metallica, montata su cordili in cemento. Il fronte principale dello stabile è porticato ed accessibile anche tramite rampa per disabili.

Il grado delle finiture è da considerarsi discreto e vado qui di seguito ad elencare le principali caratteristiche:

- pareti interne tinteggiate in larga parte di colore giallo al piano terra e di colore bianco al piano interrato,

- | | |
|--|--|
| - soffitti interni al piano terra intonacati e tinteggiati di colore giallo, | |
| controsoffitti tinteggiati di colore bianco, | |
| - pavimento dell'ufficio del tipo "galleggiante" realizzato in piastrelle di | |
| dimensione 60x60 cm. circa, | |
| - pavimento del bagno in piastrelle di materiale ceramico di dimensione | |
| 30x30 cm. circa, | |
| - rivestimento del bagno in piastrelle di materiale ceramico di dimensione | |
| 20x25 cm. circa fino ad h. 230 cm. circa, | |
| - pavimento del vano cantina in battuto di cemento levigato, pareti e | |
| soffitto tinteggiati di colore bianco, | |
| - porte interne in parte in legno del tipo tamburato tinteggiate di colore | |
| bianco, | |
| - dotazione bagno: wc, bidet e lavandino, | |
| - sanitari bianchi con rubinetteria monocomando, | |
| - infissi esterni e porta d'ingresso in alluminio con vetrocamera, | |
| - infissi del vano cantina, sul cavedio, in alluminio con vetro singolo, | |
| - porte della cantina tipo REI quella sul corridoio condominiale ed in | |
| lamiera quella sul cavedio, | |
| - impianto di riscaldamento del tipo autonomo con caldaia in altro civico: | |
| in questo caso specifico è stata bypassata la condotta del gas ed è stato | |
| montato un inverter con pompa di calore ed uno scaldabagno elettrico ad | |
| accumulo, | |
| - pavimentazione del posto auto esterno realizzato tramite elementi | |
| autobloccanti in materiale cementizio tipo betonella, | |
| - recinzione metallica montata su cordoli di cemento, | |

- cancello carrabile scorrevole ad apertura automatica,

- lo stato manutentivo e di conservazione dell'immobile sono da considerarsi discrete.

CONSISTENZE COMMERCIALI

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

Ufficio	ca. mq	40,00
---------	--------	-------

Cantina	ca. mq	52,00
---------	--------	-------

Posto Auto	ca. mq	12,00
------------	--------	-------

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della piena proprietà su ufficio e posto auto esterno in Comune di Sasso Marconi (BO), Via Guido Bertacchi n° 13.

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	€ 90.000,00
----------------------------	-------------

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	€ 63.000,00
---------------------------	--------------------

(Euro sessantatremila/00)

* * *

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

Con osservanza

Bologna 01/09/2013

IL CONSULENTE TECNICO

(Arch. Mario Chiavelli)

Allegati:

- Visura per soggetto
- Planimetrie catastali
- Estratto di mappa
- Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- Documentazione amministrativa U.T. di Sasso Marconi
- Elaborato grafico
- Raccolta fotografie
- Copia atto di provenienza Notaio Rogante
- Relazione notarile (copia)