

	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
	***	N. 023/2018
	PREMESSA	R.G.
	I beni oggetto di procedura di liquidazione saranno presi in considerazione,	LOTTO n. 01
	specificando:	
	○ CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE	
	○ IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	○ CONFINI	
	○ PROPRIETÀ	
	○ CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E	
	QUANTO OGGETTO DI PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE	
	○ 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, 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. 01

Piena proprietà su fabbricato ad uso abitazione con annessa cantina, autorimessa ed aree esterne di pertinenza esclusiva.

L'immobile è sito in Comune di Zola Predosa, in Via Valle n. 1.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

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

Società in fallimento, proprietà per 1/1.

○ Foglio 35 Part 344 Subb 8 et 9, Cat. A/2, Cl. 2, Superficie 307mq,

R.C. € 1.735,30 Via Valle n. 1, piani PT-P1-S1;

○ Foglio 35 Part 344 Subb 15 et 16, Cat. C/6, Cl. 1, Superficie 87mq,

R.C. € 460,94 Via Valle snc, piano S1;

○ Foglio 35 Part 344 Sub 18, Cat. AREA URBANA, Superficie

2.158mq, Via Valle snc, piano PT;

○ Foglio 35 Part 344 Sub 19, Cat. AREA URBANA, Superficie

267mq, Via Valle snc, piano PT.

Catasto Terreni del Comune di Zola Predosa (BO) beni intestati a:

Società in fallimento, proprietà per 1/1.

○ Foglio 35 Part 334, Cat. BOSCO CEDUO, Cl. 2, Superficie 03.00

are, R.D. € 0,31 R.A. € 0,03;

○ Foglio 35 Part 338, Cat. VIGNETO, Cl. 2, Superficie 04.41 are, R.D.

€ 6,95 R.A. € 3,64.

CONFINI

Immobili di altra proprietà, ragioni proprietà terze, salvo altri e più precisi.

PROPRIETÀ

Società in fallimento, proprietà per 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.

Segnalo da quanto emerso dall'indagine amministrativa, da quanto specificato nella certificazione notarile e da quanto depositato in Catasto, con particolare riferimento all'elaborato planimetrico ed elenco subalterni:

- Sub 1 - B.C.N.C. - strada, corte e corsello comune ai Subb. 3, 5, 7, 9, 12, 13, 14, 18, 21, 22.

PERTINENZA

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

PROVENIENZA DEL BENE

- Atto di Compravendita, notaio del 23/07/2004, Rep. n. 776/447, trascritto a Bologna il 30/07/2004 all'Art. n. 28872;
- Atto di Compravendita, notaio del 15/07/1999, Rep. n. 34037, trascritto a Bologna il 27/07/1999 all'Art. n. 18087.

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 a Bologna il 16/11/2018 all'Art. n. 36746, a favore della massa dei creditori.

ISCRIZIONI:

- Ipoteca volontaria iscritta a Bologna il 30/07/2004 all'Art. n. 9648, a favore di
- Ipoteca giudiziale iscritta a Bologna il 24/02/2015 all'Art. n. 1015, a favore di
- Ipoteca giudiziale iscritta a Bologna il 25/03/2016 all'Art. n. 2154, a

favore di

REGIME FISCALE

La Società Fallita NON E' qualificabile come IMPRESA COSTRUTTRICE.

Gli immobili SONO fabbricati abitativi. Gli immobili FANNO parte di fabbricati che hanno 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 Zola Predosa (BO) ho riscontrato, fra altri, i seguenti Atti Abilitativi:

- P.d.C. n. 110 del 09/09/2004, per il recupero di edifici rurali;
- D.I.A. n. 180 del 07/06/2007, in variante al precedente P.d.C.;
- D.I.A. n. 43 del 21/02/2009, per modifiche interne;
- D.I.A. n. 91 del 21/03/2009, per modifiche esterne e realizzazione di un laghetto balneabile.

Da quanto concesso e quanto rilevato non si riscontrano difformità. Si segnala però che l'iter amministrativo non si è di fatto concluso, in quanto agli atti non risultano depositate le Comunicazioni di Fine Lavori, con conseguente richiesta di rilascio del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità (C.C.E.A.). Inoltre, i titoli edilizi che hanno legittimato gli interventi realizzati sugli immobili sono di fatto scaduti, in quanto risalgono al 2009: sarà quindi necessario provvedere alla regolarizzazione di tale situazione, mediante la presentazione di apposito titolo edilizio e conseguente richiesta di C.C.E.A.. Le spese e gli oneri relativi al

completamento di tale procedura saranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario.

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 libero al decreto di trasferimento.

DESCRIZIONE DEL BENE

Le unità immobiliari prese in esame sono ubicate in località Gesso, Comune di Zola Predosa, nella zona pedecollinare che si trova a circa 3 km in direzione Sud da centro del paese.

Il fabbricato principale è stato realizzato a seguito di un consistente intervento di recupero del complesso preesistente di edifici rurali, che ha comportato la completa ricostruzione del manufatto oggetto della presente stima. L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra adibiti ad uso abitativo, oltre ad un piano interrato suddiviso in taverna, cantina ed autorimessa; pareti perimetrali esterne intonacate di colore chiaro con elementi in laterizio a vista; tamponamenti interni in muratura di laterizio intonacata e tinteggiata di colore chiaro; solai interpiano in latero-cemento; copertura a falde inclinate con struttura in legno a vista e manto di copertura presumibilmente in coppi di laterizio.

Come detto il fabbricato si sviluppa su tre piani complessivi, di cui due fuori terra, così suddivisi:

- al piano interrato si trovano l'autorimessa con accesso carrabile dal corsello comune e collegamento interno all'abitazione; una cantina ed un ulteriore vano adibito a deposito, con disimpegno dotato di accesso diretto all'area esterna di pertinenza esclusiva; una taverna con bagno, ripostiglio, vano adibito ad archivio e la scala di collegamento interna;
- il piano terra ospita la zona giorno con cucina, zona pranzo e soggiorno con camino, oltre ad un bagno con disimpegno ed un angolo adibito a studio;
- al piano primo si trovano tre camere da letto, due bagni, un ripostiglio/cabina armadio ed un vano adibito a lavanderia;
- le aree esterne sono suddivise in quattro distinte porzioni situate all'interno del complesso edilizio, di cui solo una risulta direttamente collegata all'edificio.

Il grado delle finiture dell'immobile è da considerarsi buono e se ne elencano qui di seguito le principali caratteristiche:

- Pareti interne intonacate e tinteggiate di colore chiaro;
- Soffitti interni intonacati e tinteggiati di colore bianco, ad eccezione del piano primo in cui è visibile la struttura in legno del tetto a falde;
- Pavimenti interni in piastrelle di materiale ceramico di dimensione e colore variabili;
- Battiscopa in legno di colore bianco al piano terra, in materiale ceramico in tinta con la pavimentazione al piano primo e nel vano

scale;

- Pavimenti e rivestimenti dei bagno in piastrelle di materiale ceramico

di dimensione variabile;

- La dotazione dei bagni risulta completa di wc, bidet, lavandino e

piatto doccia o vasca, ad eccezione del bagno al piano terreno in cui è

presente solo il WC ed un lavabo;

- Sanitari bianchi sospesi con rubinetteria a miscelazione;

- Porte interne in legno di colore bianco;

- Porta d'ingresso del tipo blindato con pannellatura di finitura interna

di colore bianco ed esterna in legno;

- Ferramenta delle porte funzionante in materiale ottonato;

- Infissi esterni in legno, con vetro-camera;

- Oscuranti esterni in legno del tipo rustico;

- Aperture tipo Velux posizionate sulla copertura, con avvolgibili in

alluminio motorizzati;

- La scala interna, rivestita con elementi in pietra arenaria, è

predisposta per l'installazione di un elevatore interno ed è dotata di

bocchettoni dell'impianto di deumidificazione;

- Impianto di riscaldamento e raffrescamento a pavimento;

- Controllo della temperatura tramite cronotermostato digitale;

- Impianto elettrico in traccia, con placche della ditta Bticino serie

Living, dotato di pannello elettrico di controllo con differenziale

magnetotermico, impianto citofonico presente in tutti i piani, antenna

parabolica per impianto satellitare e predisposizione per

l'installazione di un sistema di allarme antintrusivo;

○ Basculante dell'autorimessa in lamiera verniciata ad apertura meccanizzata;

○ L'autorimessa è dotata di impianto elettrico ed acqua corrente;

○ Le aperture del piano terra sono dotate di inferriate in ferro battuto;

○ L'area esterna collegata all'abitazione è parzialmente pavimentata con elementi in gres, cotto e sassi di fiume, mentre nell'ampia porzione adibita a giardino di pertinenza esclusiva è presente una piscina, regolarmente concessionata.

Il livello di manutenzione e conservazione dell'immobile sono da considerarsi buoni.

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 netto delle murature, viene calcolata in base alle percentuali associate per il calcolo della superficie omogeneizzata, ovvero, a titolo di esempio:

Abitazione - *coeff. 100%*

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

Abitazione (vani di servizio non direttamente collegati) - *coeff. 25%*

Autorimesse e posti auto - *A Corpo*

Corti esterne - *coeff. VAR*

Tutto ciò premesso, si procede ad una descrizione INDICATIVA delle superfici commerciali individuate:

Abitazione circa mq 220,00 - *coeff. 100%*

Aree esterne	circa mq 3.166,00 - <i>coeff. VAR</i>
--------------	---------------------------------------

<u>Piena proprietà</u> su fabbricato ad uso abitazione con annessa cantina,
autorimessa ed aree esterne di pertinenza esclusiva.

della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle
risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, i

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:

(Euro seicentonovantaduemila/00)

lotto in oggetto, si propone un abbattimento del prezzo di circa il 20% del
valore di mercato per un:

(Euro cinquecentocinquantaquattromila/00)

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

Bologna 26/11/2018

--