

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

IV SEZIONE CIVILE FALLIMENTARE

* * *

N. 023/2018

PREMESSA

R.G.

I beni in oggetto saranno presi in considerazione specificando:

LOTTO n. 02

○ 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 del mercato, sono stati esaminati immobili simili proposti in vendita, applicando poi le percentuali medie di sconto proposte all'interno delle trattative; a conforto esaminate fonti quali FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali - Osservatorio immobiliare), OMI (Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari) 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. 02

Piena proprietà su porzione di fabbricato in corso di realizzazione, da destinarsi ad uso abitativo, con annesse 3 autorimesse e 2 posti auto situati nella corte esterna di pertinenza comune. Gli immobili sono siti in Comune di Granarolo dell'Emilia, (BO), in Via Ghiarardino n. 29.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Granarolo dell'Emilia (BO) beni intestati

a: Società in Fallimento, proprietà per 1/1.

○ Foglio 21 Part 39 Sub 6, Cat. IN CORSO DI COSTRUZIONE, Via

Ghiarardino n. 29, piano P2;

○ Foglio 21 Part 55 Sub 34, Cat. IN CORSO DI COSTRUZIONE, Via

Ghiarardino n. 29, piano PT;

○ Foglio 21 Part 55 Sub 35, Cat. IN CORSO DI COSTRUZIONE, Via

Ghiarardino n. 29, piano PT;

○ Foglio 21 Part 55 Sub 36, Cat. IN CORSO DI COSTRUZIONE, Via

Ghiarardino n. 29, piano PT;

○ Foglio 21 Part 55 Sub 37 et 16, Cat. C/6, Cl. 4, Superficie 16 mq,

R.C. € 133,87 Via Ghiarardino n. 29, piano PT;

○ Foglio 21 Part 55 Sub 38 et 16, Cat. C/6, Cl. 4, Superficie 16 mq,

R.C. € 133,87 Via Ghiarardino n. 29, piano PT.

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. Si segnala però un'imprecisione: la u.i. destinata

ad uso abitativo (F21 P39 S6) si articola su due livelli, con accesso al piano

primo. Nella documentazione catastale risulta occupare solamente il piano

secondo, ovvero il sottotetto. Sarà quindi necessario correggere la dicitura, al

momento del deposito dell'atto di aggiornamento catastale che dovrà fare

seguito al completamento dei lavori e del relativo iter burocratico. Le spese e gli oneri relativi al completamento di tale procedura saranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario

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:

- Part 39 Sub 7 - B.C.N.C. - vano scale comune ai Subb. 5, 6;
- Part 55 Sub 31 - B.C.N.C. - corte comune ai Subb. 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 della Part 55 e Subb. 5, 6 della Part 39.

PERTINENZA

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

PROVENIENZA DEL BENE

- Atto di Fusione, notaio ----- del 20/10/2008, Rep. n. 9280/5434, trascritto a Bologna il 23/10/2008 all'Art. n. 33513;
- Atto di Compravendita, notaio ----- del 06/09/2005, Rep. n. , trascritto a Bologna il 30/07/2004 all'Art. n. 28872.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedere la relazione notarile dalla quale si evince che sugli immobili 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;

○ Sentenza di condanna trascritta a Bologna il 07/12/2017 all'Art.

9821, a favore di -----, gravante sulla porzione attualmente

identificata al Foglio 21 Particella 39 Sub 6;

○ Sentenza di condanna trascritta a Bologna il 07/12/2017 all'Art.

9820, a favore di -----, gravante sulla porzione attualmente

identificata al Foglio 21 Particella 39 Sub 6;

○ Decreto di sequestro conservativo trascritto a Bologna il 19/05/2011

all'Art. 13679, a favore di -----, gravante sulla porzione attualmente

identificata al Foglio 21 Particella 39 Sub 6.

ISCRIZIONI:

○ Ipoteca volontaria iscritta a Bologna il 14/09/2005 all'Art. n. 14292 e

successivamente in rettifica il 31/05/2007 all'Art. 1562, 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 è classificato dalla vigente normativa

urbanistica come "contenitore storico" ed ha costruzione anteriore al 1°

settembre 1967 (POST '67) e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di

Granarolo dell'Emilia (BO) ho riscontrato, fra altri, i seguenti Atti

Abilitativi:

- C.Ed. del 18/06/1994 Prot. n. 9563/U/94, per la realizzazione di impianto fognante;
- C.Ed. del 01/02/1999 Prot. n. 1924/05/99, per restauro scientifico con cambio d'uso del locale sottotetto;
- C.Ed. del 08/03/2002 Prot. n. 4456/U/02, per realizzazione di accessi carrabili e opere esterne;
- D.I.A. del 17/06/2005 Prot. n. 13640, per incremento da 4 a 7 U.I.;
- D.I.A. del 21/03/2006 Prot. n. 6594, per intervento di restauro e risanamento conservativo, con diminuzione da 7 a 3 U.I.;
- D.I.A. del 30/03/2006 Prot. n. 5668, in variante alla precedente;
- D.I.A. del 14/03/2008 Prot. n. 4498, per sistemazione dell'area esterna e realizzazione di fabbricato accessorio;
- D.I.A. del 22/05/2008 Prot. n. 8731, per la sistemazione del passo carraio esistente;
- D.I.A. del 17/10/2008 Prot. n. 17477, in variante alla precedente;
- D.I.A. del 20/01/2011 Prot. n. 0949, a parziale sanatoria di opere esterne.

Da quanto concesso e quanto rilevato non si riscontrano difformità. Si segnala però che i lavori non sono stati completati e quindi l'iter amministrativo non si è di fatto concluso: i titoli edilizi che hanno legittimato gli interventi realizzati sugli immobili sono di fatto scaduti, sarà quindi necessario provvedere alla regolarizzazione di tale situazione, mediante la presentazione di apposito titolo edilizio a completamento e conseguente richiesta di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità (C.C.E.A.). Le spese e gli oneri relativi al completamento di tale procedura saranno a carico

esclusivo dell'aggiudicatario.

Conformità impianti.

Le dotazioni impiantistiche non sono state completate, di conseguenza 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.

DESCRIZIONE DEL BENE

Le unità immobiliari prese in esame sono ubicate nella zona extra-urbana del Comune di Granarolo dell'Emilia, all'interno di un parco secolare, a circa 2 km in direzione Est dal centro del paese.

L'edificio principale è denominato Palazzo Zorzi e risale alla fine del XIX sec. E' stato oggetto di un consistente intervento di restauro e risanamento conservativo, si sviluppa su tre piani fuori terra adibiti ad uso esclusivamente residenziale; le pareti perimetrali esterne sono in mattone faccia a vista; le parti comuni presentano decorazioni e finiture di pregio; la copertura a falde inclinate con struttura in legno a vista e manto di copertura presumibilmente in coppi di laterizio.

Come detto in precedenza, la porzione oggetto della presente stima si articola su due livelli, così suddivisi: l'ingresso si trova al piano primo, da un piccolo disimpegno si accede a due vani di cui un primo predisposto a bagno ed un secondo più ampio con predisposizione per cucina; la scala di

collegamento interna porta al piano secondo che è occupato per l'intera superficie del sottotetto, è suddiviso in vari ambienti e presenta le stesse predisposizioni (bagno e cucina) del piano inferiore, oltre a quella per l'installazione di un camino; nell'area esterna di pertinenza comune è presente un fabbricato accessorio suddiviso in tre autorimesse indipendenti, incluse nel presente lotto, oltre a due posti auto scoperti, situati in posizione adiacente.

L'intervento di restauro non è stato portato a compimento e l'unità abitativa è rimasta allo stato grezzo: sono stati realizzati gli intonaci, i sottofondi e le controsoffittature, mentre gli impianti sono stati solo predisposti. Sono presenti tutti gli infissi esterni, compreso il portoncino d'accesso ed i velux sulla copertura. Sono quindi assenti le pavimentazioni, i rivestimenti, i sanitari, le componenti impiantistiche, gli infissi interni e le tinteggiature e tutte le finiture in genere, ad eccezione del solaio in legno della copertura.

Nonostante il prolungato stato di abbandono, il livello di conservazione dell'immobile è da considerarsi buono.

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	
(calcolati per un 10% fino alla consistenza dell'immobile e per un 2% l'eccedenza).		
Tutto ciò premesso, si procede ad una descrizione INDICATIVA delle		
superfici commerciali individuate:		
Abitazione	circa mq 172,00 - coeff. 100%	
Autorimesse (n. 3) e posti auto (n. 2)	- A Corpo	
STIMA DEL BENE		
<u>Piena proprietà</u> su porzione di fabbricato in corso di realizzazione, da		
destinarsi ad uso abitativo, con annesse 3 autorimesse e 2 posti auto situati		
nella corte esterna di pertinenza comune.		
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, i		
sottoscritti ritengono 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 ARROTONDATO A PREZZO DI MERCATO		€ 253.000,00
(Euro duecentocinquantatremila/00)		
Considerata la modalità di vendita tramite asta giudiziaria e la natura del		
lotto in oggetto, si propone un abbattimento del prezzo di circa il 25% del		
valore di mercato per un:		
PREZZO BASE D'ASTA		€ 191.000,00

(Euro centonovantunomila/00)

* * *

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

Con osservanza

Bologna 15/01/2019

IL CONSULENTE TECNICO