

	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. 05
	○ 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. 05

Piena proprietà su porzione di fabbricato ad uso uffici, con annessa area esterna di pertinenza esclusiva.

Si precisa che gli immobili oggetto della presente stima vengono venduti con i beni mobili ivi presenti, come da apposito elenco in allegato.

Gli immobili sono siti in Via del Sostegno n. 4/2, Comune di Bologna (BO), per una superficie costruita di circa 273,00 mq catastalmente dedotti.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato al Catasto

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

Società in Fallimento, proprietà per 1/1.

○ Foglio 49 Part 24 Sub 11, Cat. A/10, Classe 1, Superficie 142 mq,

R.C. 2.724,31 €, Via del Sostegno n. 4/2, piano PT-P1-S1;

○ Foglio 49 Part 24 Sub 12, Cat. A/10, Classe 1, Superficie 131 mq,

R.C. 2.451,88 €, Via del Sostegno n. 4/2, piano PT-P1-S1;

○ Foglio 49 Part 24 Sub 6, Cat. Area Urbana, Consistenza 6 mq, Via

del Sostegno n. 6, 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.

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 8 - B.C.N.C. - corte comune ai Subb. 11 e 12;

○ Sub 9 - B.C.N.C. - corte comune ai Subb. 11 e 12;

- Sub 10 - B.C.N.C. - atrio e vano scala comuni ai Subb. 11 e 12.

PERTINENZA

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

PROVENIENZA DEL BENE

- Atto di Mutamento denominazione sociale, notaio ----- del 12/12/2005, Rep. n. 2730, registrao a Bologna il 16/12/2006 al n. 4125 serie 1A, trascritto a Bologna il 10/01/2006 all'Art. n. 775;
- Atto di Compravendita, notaio ----- del 27/06/2002, Rep. n. 176689, trascritto a Bologna il 03/07/2002 all'Art. n. 22028.

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.

ISCRIZIONI:

- Ipoteca volontaria iscritta a Bologna il 07/08/2003 all'Art. n 10104, a favore di -----.

REGIME FISCALE

La Società Fallita NON E' qualificabile come IMPRESA COSTRUTTRICE.

Gli immobili NON SONO fabbricati abitativi. Gli immobili NON 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 anteriore al 1° settembre 1967 (POST '67) e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bologna (BO) ho riscontrato, fra altri, i seguenti Atti Abilitativi:

- C.Ed. a Sanatoria Prot. n. 52164/1985, rilasciata in data 22/05/1997, per l'autorizzazione all'uso di alcuni fabbricati accessori adibiti ad uso ufficio e deposito;
- C.Ed. Prot. n. 61978/2002, rilasciata in data 16/05/2002, per intervento di demolizione e ricostruzione con ampliamento;
- D.I.A. del 01/06/2004 Prot. n. 120703/04, in variante al precedente titolo;
- C.C.E.A. del 29/06/2004 Prot. n. 145305/04, per n. 8 unità ad uso ufficio;
- D.I.A. del 11/11/2004 Prot. n. 236104/04, per modifiche interne.

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 libero al decreto di trasferimento.

DESCRIZIONE DEL BENE

I beni presi in esame sono ubicati nella periferia nord del Comune di Bologna, a circa 5 km dal centro storico.

La porzione di fabbricato oggetto della presente relazione fa parte di un complesso direzionale di recente costruzione, con finiture esterne in laterizio di colori chiari; copertura a falde inclinate, rivestite da coppi in laterizio.

Le unità si sviluppano su tre piani complessivi, così suddivisi: al piano terra si trovano gli uffici suddivisi in n. 4 vani di diverso taglio e metratura, due bagni dotati di antibagno, oltre al vano scale; il piano primo e sottotetto è classificato come vano tecnico, ma anch'esso adibito ad uffici, suddiviso in due ampi vani, in uno dei quali è stato ricavato un bagno ed il locale caldaia; il piano interrato è utilizzato come archivio e magazzino; l'area esterna si articola lungo il perimetro del fabbricato, è dotata di un accesso carrabile ed uno pedonale.

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 colori chiari;
- Soffitti interni intonacati e tinteggiati di colore bianco;
- Pavimenti interni in piastrelle di materiale ceramico di dimensione e colore variabili;
- Battiscopa in materiale ceramico di colore grigio;
- Pavimenti e rivestimenti dei bagni in piastrelle di materiale ceramico di colori e dimensioni variabile;
- La dotazione dei bagni risulta completa di wc, bidet, lavandino;
- Sanitari bianchi a terra con rubinetteria a miscelazione;
- Porte interne in legno con maniglieria ottonata, funzionante;

○ Portafinestra d'ingresso in alluminio di colore verde;

○ Infissi esterni in alluminio bicolore;

○ Avvolgibili in PVC di colore verde;

○ Aperture tipo Velux posizionate sulla copertura, a movimentazione meccanica;

○ Impianto di riscaldamento e raffrescamento tramite ventil-termoconvettori e pompa di calore;

○ Impianto elettrico sotto traccia, con placche della ditta Bticino serie Living, dotato di pannello elettrico di controllo con differenziale magnetotermico, impianto di videocitofono, impianto di allarme antintrusivo;

○ L'area esterna collegata all'abitazione è parzialmente pavimentata.

Il livello di manutenzione e conservazione dell'immobile sono da considerarsi buoni, nonostante il prolungato stato di abbandono. Si segnalano però i sintomi di una

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:

Uffici - *coeff. 100%*

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

Uffici (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:

Uffici - 160,00 mq

Uffici (vani di servizio direttamente collegati) - 120,00 mq

STIMA DEL BENE

Piena proprietà su porzione di fabbricato ad uso uffici, con annessa area esterna di pertinenza esclusiva.

Si precisa che gli immobili oggetto della presente stima vengono venduti con i beni mobili ivi presenti, come da apposito elenco in allegato.

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 € 355.000,00
(Euro trecentocinquantacinquemila/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 30% del valore di mercato per un:

PREZZO BASE D'ASTA € 249.000,00

(Euro duecentoquarantanovemila/00)

* * *

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

Con osservanza.

Bologna 10/05/2019

IL CONSULENTE TECNICO