

GEOM. DAVIDE FERRI

Via Emilia n° 136

40064 OZZANO DELL'EMILIA (BO)

Tel.051/6511206-Fax.051/6523475

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**SEZIONE FALLIMENTARE****FALL. N. 125/15****GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA ANNA MARIA ROSSI**

R.G.

CURATORE DOTT.SSA MARA FINI**LOTTO 15**

* * *

FALLIMENTO "AGAVE S.R.L."

* * *

Per la valutazione dei beni oggetto del compendio immobiliare sono stati nominati i seguenti Consulenti Tecnici d'Ufficio nella procedura di Fallimento indicata in epigrafe:

- Ing. Stefano Valenti con studio in Bologna, Viale Aldini n. 226;
- Geom. Davide Ferri con studio ad Ozzano dell' Emilia in Via Emilia n. 136.

I quali procederanno mantenendo criteri e metodi di valutazione univoci nell'incarico a loro affidato, di produrre relazione di stima sugli immobili di pertinenza della società suddetta; l'incarico sarà svolto specificando i seguenti punti:

1. Descrivere i beni oggetto di proprietà, 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 parziali;

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 giudiziali 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 riferimento, l'Agenzia delle Entrate - Ex Territorio (Sezione
Catasto Fabbricati e/o Terreni) di Bologna, espone quanto segue.

* * *

PREMESSA

I beni immobili di pertinenza del fallimento verranno presi in
considerazione, specificando:

- DATI DEL FALLIMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'
- VINCOLI E ONERI
- CONFINI
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- PROVENIENZA DEL BENE
- STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE
- REGIME FISCALE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE

○ CONFORMITA' IMPIANTI

○ CONSISTENZA SUPERFICIALE

○ STIMA DEI BENI

Per la proprietà ed i gravami, quanto riportato è desunto dalla
Certificazione Ventennale Notarile allegata.

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 si sono 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 e pertanto, variazioni nel calcolo della
superficie non modificano la valutazione del bene.

Trattandosi di beni oggetto di procedura fallimentare, il sottoscritto dopo
aver determinato il valore commerciale dei beni, al fine di migliorare
l'appetibilità degli stessi e rendere più competitiva la gara, provvederà ad
una riduzione percentuale che oscilla tra il 15 ed il 30 % del valore
commerciale stesso, in base a quelle che sono le caratteristiche di

commerciabilità del bene oggetto di stima.

* * *

DATI DEL FALLIMENTO

Con Sentenza di Fallimento Rep. N. 125/2015 emessa dal Tribunale di Bologna in data 01.07.2015, è stato dichiarato il fallimento della Società **AGAVE S.R.L.**

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

LOTTO N. 15

Piena Proprietà di Posto Auto Scoperto sito in Comune di Calderara di Reno (BO), Frazione di Longara, Via P. P. Pasolini n. 7 a circa 4 km dal capoluogo.

La superficie catastale del Posto Auto Scoperto risulta di mq. 12,00.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Calderara di Reno (BO) bene intestato a:

1. **AGAVE S.R.L.** con sede in Bologna (BO), Cod. Fisc. 02453531200

– Proprietà per 1/1 –

- POSTO AUTO SCOPERTO (P.T): Foglio 33, Mappale 491, Sub. 16, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 12 mq., R.C. € 60,74, Via P. P. Pasolini n. 7.

Lo scrivente rileva che, l' Unità Immobiliare in oggetto, sebbene sia correttamente individuata in banca dati censuaria presso l' Agenzia delle Entrate - Ex Territorio (Sezione Catasto Fabbricati) di Bologna, **non** risulta reperibile alcuna Planimetria Catastale, pertanto appare necessario

provvedere alla presentazione di idonea Denuncia di Variazione Catastale (a cura di Tecnico Abilitato) mediante procedura Doc.Fa. con causale “planimetria mancante”, per un ammontare complessivo, puramente a titolo indicativo di circa € 700,00, il tutto da porsi a cura e spese dell’aggiudicatario.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU’

Parti comuni: è compresa la comproprietà pro quota di tutto quanto è di uso e servizio comune per legge e per destinazione d’uso per beni di analoga tipologia.

Dall’ esame dell’ Atto di compravendita Notaio Sergio Bertolini in data 17.05.2005 Rep. n. 330.137 risulta che: *“E’ compresa nella vendita la proporzionale comproprietà condominiale delle parti comuni dello stabile tali per legge o destinazione ed in particolare dell’ ingresso, vano scale, ascensore e disimpegni (B.C.N.C. mappale 491 sub.2), della corte comune (mappale 491 sub.29) e dell’ area urbana di mq.25 (mappale 491 sub.30)”*.

Per ulteriori specifiche vedasi allegato Elaborato Planimetrico contenente la Dimostrazione dei Subalterni Assegnati.

Servitù attive e passive: se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere e siano conseguenti allo stato di condominio in cui si trovano i beni stessi.

Dall’ esame dell’ Atto di compravendita Notaio Sergio Bertolini in data 17.05.2005 Rep. n. 330.137 risulta che: *“Alle unità immobiliari trasferite è attribuito il diritto di passaggio e transito su tutte le strade e spazi della lottizzazione (da cedersi in seguito al Comune di Calderara di Reno). La parte acquirente si dichiara inoltre edotta delle servitù, costituite o*

costituende, e conseguenti all' inserimento dei medesimi nel condominio, quali, in via esemplificativa e non esaustiva, a favore di ENEL, HERA, TELECOM, impianti idrici e di fognatura, dandosi atto le parti che di dette servitù si è tenuto conto nella determinazione del prezzo dell' immobile".

VINCOLI E ONERI

L' area di terreno su cui risulta edificata l' unità immobiliare oggetto del presente fallimento, risulta compresa nel Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata "Comparto Urbanistico n.111 – Longara", autorizzato dal Consiglio Comunale con delibera n.51 del 18.06.2003, regolato dalla Convenzione stipulata con il Comune di Calderara di Reno con atto a rogito Notaio Federico Fassò in data 08 luglio 2003 rep. 129270/5901 e successiva nuova Convenzione con atto a rogito Notaio Federico Fassò in data 25 novembre 2003 rep. 130464/6221; la convenzione ha durata decennale, ne consegue pertanto che detta Convenzione ***alla data attuale risulta scaduta.***

Lo Scrivente ritiene inoltre opportuno rassegnare che, gli obblighi ed impegni assunti con la predetta Convenzione Urbanistica tra il Comune di Calderara di Reno (BO) ed il soggetto attuatore, relativamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, *sono correttamente adempiuti, in quanto le aree per opere di urbanizzazione sono state collaudate in data 04 luglio 2007 e successivamente sono state cedute gratuitamente al Comune di Calderara di Reno (BO) con atto a rogito Notaio Sergio Bertolini in data 02 ottobre 2007 rep. 339701/22292.*

Ne consegue quindi che la manutenzione di dette opere di Urbanizzazione risulta a carico del Comune di Calderara di Reno (BO).

Lo scrivente CTU si permette di osservare che, in seguito all'

indagine svolta presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Calderara di Reno (BO), i posti auto esterni rientrano nelle "dotazioni pertinenziali" dell' immobile identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 33 Mappale 491.

Non risultano ulteriori particolari vincoli e/o oneri influenti sul valore del bene oggetto della presente procedura fallimentare.

CONFINI

L' Unità Immobiliare di cui al Mappale 491 Sub. 16 confina con beni Sub. 15-17-30 e parti comuni Sub. 29, salvo altri come meglio sul posto.

PROPRIETÀ

Il bene in oggetto appartiene a:

AGAVE S.R.L. con sede a Bologna (BO), Via Romagnoli n. 53/f, Cod. Fisc. 02453531200, **Proprietà per 1/1.**

PROVENIENZA DEL BENE

Con atto di compravendita Notaio Sergio Bertolini del 17.05.2005 Rep. 330137/19666, trascritto a Bologna in data 01.06.2005 al Part. 19264, la società **AGAVE S.R.L.** Cod. Fisc. 02453531200 acquistava la piena ed esclusiva proprietà in maggiore consistenza del bene oggetto della presente relazione.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Proprietaria del bene è la Società Fallita.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a I.V.A. e/o Tassa di Registro a seconda del regime fiscale vigente all'atto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell' aggiudicatario.

	ATTI PREGIUDIZIEVOLI	
	Dalla Relazione Notarile ventennale depositata agli atti risultano le	
	seguenti formalità:	
	- <i>Sentenza Dichiarativa di Fallimento n.125/15 del 01.07.2015</i> trascritta a	
	Bologna il 03.08.2015 al Part. 23189;	
	- <i>Sentenza Dichiarativa di Fallimento n.125/15 del 01.07.2015</i> trascritta a	
	Modena il 03.08.2015 al Part. 12710.	
	<i>Non risultano ulteriori trascrizioni Vincolanti</i>	
	Per ulteriori informazioni a riguardo vedasi Relazione Notarile.	
	INDAGINE AMMINISTRATIVA	
	La proprietà non ha prodotto elementi probanti circa la legittimità	
	edilizia, pertanto lo scrivente a seguito di accertamenti svolti presso l'Ufficio	
	Tecnico del Comune di Calderara di Reno e presso l'Archivio Storico del	
	Comune stesso rassegna quanto segue:	
	<u>Regolarità edilizia:</u> Il fabbricato di cui fa parte l' Unità immobiliare	
	oggetto di procedura fallimentare è stato edificato in data successiva il 1	
	settembre 1967 ed è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi	
	rilasciati dal Comune di Calderara di Reno (BO):	
	<u>Fabbricato "E" Mappale 491:</u>	
	▪ DIA P.G. 18291, P.U.T. 9952, presentata in data 04.08.2003, per la	
	nuova costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione;	
	▪ DIA P.G. 5051, P.U.T. 10126, presentata in data 02.03.2004, per	
	Variante in Corso d' Opera alla precedente DIA;	
	▪ DIA P.G. 5554, P.U.T. 10471, presentata in data 03.03.2005, per	
	Variante in Corso d' Opera alla precedente DIA;	
		PAGINA 9 DI 13

	▪ Comunicazione di Fine Lavori P.G. 9254, presentata in data	
	30.03.2006;	
	▪ Autorizzazione di conformità edilizia e agibilità rilasciata in data	
	04.05.2006.	
	Successivamente a tali provvedimenti non sono stati rilasciati,	
	relativamente al bene oggetto di Procedura Fallimentare, ulteriori titoli	
	abilitativi per l'esecuzione di opere o varianti, né sono stati elevati Verbali di	
	accertamento di Violazione Urbanistica.	
	In occasione del sopralluogo e a seguito di comparazione tra lo Stato	
	Legittimo e quanto rilevato in loco non sono state accertate difformità tali da	
	richiedere la sanatoria o la legittimazione delle difformità mediante la	
	predisposizione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria	
	(S.C.I.A.) o ulteriori Titoli Abilitativi.	
	Tutto ciò premesso, il bene oggetto della presente procedura può	
	considerarsi regolare dal punto di vista edilizio.	
	CERTIFICAZIONE ENERGETICA	
	Il bene oggetto di stima non necessita di essere dotato di Attestato di	
	Prestazione Energetica.	
	SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	
	Alla data di verifica sul posto è emerso che l' unità immobiliare in	
	oggetto risulta <i>libera</i> ed in piena disponibilità alla procedura.	
	DESCRIZIONE DEL BENE	
	Come risultante dall'indagine amministrativa, il fabbricato nella sua	
	interezza è stato costruito tra gli anni 2003-2006, risulta edificato nel	
	Comune di Calderara di Reno (BO), Frazione di Longara, Via P. P. Pasolini	
		PAGINA 10 DI 13

n. 7 a circa 4 km dal capoluogo.

Il Posto Auto scoperto in oggetto, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio

33 Mappale 491 Sub.16, è facilmente accessibile tramite accesso carrabile

dotato di cancello metallico completo di automazione; sia il posto auto che l'area di manovra risultano pavimentati in ghiaia.

Lo scrivente CTU si permette di osservare che, in seguito all'indagine

svolta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Calderara di Reno (BO), il

posto auto in oggetto rientra nelle "dotazioni pertinenziali" dell'immobile

identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 33 Mappale 491.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità Immobiliare risulta

pertanto discreto.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non sono presenti impianti.

CONSISTENZA SUPERFICIALE

La superficie commerciale del bene in argomento, puramente a titolo

indicativo, è la seguente:

Posto auto mq. 12,00

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di Posto Auto

Scoperto sito in Comune di Calderara di Reno (BO), Frazione di Longara,

Via P. P. Pasolini n. 7 a circa 4 km dal capoluogo.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di

fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed

estrinseche e 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, nello stato di

fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene

oggetto di Procedura Fallimentare:

VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO € 1.000,00

% di abbattimento per procedura Fallimentare circa 25 %

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA € 750,00

(Euro Settecentocinquanta/00)

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Ozzano dell' Emilia, 15 febbraio 2016

* * *

IL CONSULENTE TECNICO

(Geom. Davide Ferri)

Allegati:

○ Allegato A (con nomi)

○ Allegato A (senza nomi)

○ Allegato G (commerciale)

○ Estratto di Mappa Catastale

○ N. 1 Visura Catasto Fabbricati

○ Elaborato Planimetrico

○ Elenco Subalterni

○ DIA P.G. 5554, P.U.T. 10471, presentata in data 03.03.2005

○ Autorizzazione di conformità edilizia e agibilità rilasciata in data

04.05.2006

○ Atto di Cessione gratuita aree Notaio Sergio Bertolini

○ Elaborato grafico di Stato Rilevato

○ Documentazione Fotografica

○ Atto di provenienza Notaio Sergio Bertolini

○ Relazione Notarile (copia)

Per la pubblicità 1 CD-ROM con all'interno:

○ Perizia senza nomi e parte introduttiva (in pdf)

○ Fotografie, schede catastali e piante (in pdf)

○ Allegato A senza nomi (in formato word)

○ Allegato G con i nomi (in formato word)