

	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 27
	* * *	
	PROCEDURA FALLIMENTARE	
	* * *	
	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 superficiale 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.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

LOTTO N. 27

Piena Proprietà su porzione di fabbricato ad uso abitativo su due livelli con balcone; in fabbricato adiacente autorimessa con vano cantina. Gli immobili sono siti nel Comune di Molinella (frazione Selva Malvezzi), in via Selva n. 102/1, per una superficie commerciale dell'abitazione a piano primo di circa 59,00 mq, con balcone di circa 8,00 mq, sottotetto collegato da scala interna a piano secondo di circa 69,00 mq, autorimessa con cantina di complessivi circa 22,00 mq.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

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

1. **Società** – Proprietà per 1/1 –

▪ **ABITAZIONE (P.1-2):** Foglio 157, Mappale 334, Sub. 7, Cat. A/3, Classe 2, Vani 3,5, R.C. € 262,10, Via Selva n. 102/1;

▪ **AUTORIMESSA (P.T.):** Foglio 157, Mappale 334, Sub. 22, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 21 mq, R.C. € 81,34, Via Selva n. 102/1;

Lo stato di fatto all'atto del pignoramento risulta corrispondente con quanto in titolarità del fallimento.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

	<u>Parti comuni:</u> 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 o per costruzione, o per quanto riportato nella scrittura privata con	
	autentica delle firme a magistero del Notaio rogante in data 19/12/2005 rep.	
	333519 trascritta a Bologna il 02/01/2006 a n. part. 66.	
	Per una migliore identificazione delle parti comuni:	
	- mappale 334 sub 37 (B.C.N.C. corte comune da sub 1 a sub 8);	
	- mappale 334 sub 38 (B.C.N.C. locale contatori comune da sub 1 a sub 8);	
	- mappale 334 sub 39 (B.C.N.C. vano scale e cavedio comune da sub 1 a sub	
	8);	
	- mappale 334 sub 40 (B.C.N.C. C.T. comune da sub 1 a sub 8);	
	- mappale 334 sub 44 (B.C.N.C. parcheggi comuni da sub 1 a sub 8, da sub	
	17 a sub 24 ed ai sub 33 e 34);	
	- mappale 334 sub 41 (B.C.N.C. corsello comune da sub 19 al sub 24, ai sub	
	33-34 ed ai sub 3 e 4); il tutto come da elaborato planimetrico unito alla	
	citata denuncia catastale in data 10 novembre 2009 prot. n. BO0338835.	
	<u>Servitù attive e passive:</u> se e come esistenti ed aventi ragione legale di	
	esistere e siano conseguenti allo stato di condominio in cui si trovano i beni	
	stessi, o per quanto riportato nella scrittura privata con autentica delle firme	
	a magistero del Notaio rogante in data 19/12/2005 rep. 333519 trascritta a	
	Bologna il 02/01/2006 a n. part. 66.	
	In particolare si rileva la servitù attiva di passaggio e transito pedonale e	
	carraio sui contigui mappali 335-336 del foglio 157 adibiti a strada per	
	accedere da e per la via pubblica (e da cedere in seguito al Comune di	
	Molinella).	
		PAGINA 4 DI 14

Se e come esistenti nella convenzione stipulata con il Comune di Molinella con Atto del notaio rogante in data 20 ottobre 2005 n. 31690/8105 (reg. all'Ag. delle Entrate Uff. di Bologna 2 in data 4 novembre 2005 ivi trascritto il 4 novembre 2005 art. 37262).

VINCOLI E ONERI

Il fabbricato di cui le unità immobiliari sono parte è costituito in condominio.

All'attualità lo scrivente non ha ricevuto la necessaria documentazione circa gli arretrati di spese condominiali relativi agli immobili in oggetto.

Sarà pertanto cura degli interessati all'acquisto richiedere al Curatore fallimentare gli importi degli arretrati a carico del soggetto aggiudicatario degli immobili.

È compreso nel valore degli immobili, il valore di eventuali beni mobili presenti all'interno dei medesimi. È comunque a carico dell'aggiudicatario degli stessi, la gestione, la mobilitazione e l'eventuale smaltimento degli stessi beni mobili rimasti all'interno dei beni oggetto di stima.

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

CONFINI

Le unità immobiliari confinano con parti comuni, mura perimetrali dell'edificio, salvi altri e come meglio in fatto.

PROPRIETÀ

Il bene in oggetto appartiene a:
Società, **Proprietà per 1000/1000.**

PROVENIENZA DEL BENE

	Con atto di compravendita per scrittura privata autenticata nelle firme	
	dal Notaio rogante in data 19/12/2005 rep. 333519 trascritta a Bologna il	
	02/01/2006 a n. part. 66, le parti venditrici, ciascuna per i propri diritti,	
	cedono e vendono alla società fallita che - a mezzo come sopra - accetta ed	
	acquista l'intera piena proprietà del seguente immobile:	
	- Porzione di terreno sito in Molinella, località Selva Malvezzi	
	(ricompreso in zona C2-3 zone di nuovo impianto prevalentemente	
	residenziale) censito al C.T. di detto Comune al foglio 157 coi mappali 334 -	
	335 - 336.	
	Successivamente, con Permesso di Costruire rilasciato in data 11 ottobre	
	2006 n. 276/2006 prot.n. 14850 del 28/07/2006, la società fallita costruisce i	
	fabbricati di cui gli immobili sono parte.	
	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:	
	- <u>Ipoteca Volontaria</u> iscritta a Bologna in data 31.10.2006 al Part. 16605	
	per un importo di € 3.375.000,00, a carico della società fallita, gravante	
	pro-quota i beni in oggetto di relazione;	
	- <u>Convenzione Urbanistica</u> tra la proprietà e il Comune di Molinella con	
		PAGINA 6 DI 14

	Atto del notaio rogante in data 20 ottobre 2005 n. 31690/8105 (reg.	
	all'Ag. delle Entrate Uff. di Bologna 2 in data 4 novembre 2005 ivi	
	trascritta il 4 novembre 2005 art. 37262;	
	- <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 Molinella, riferisce quanto segue:	
	<u>Regolarità edilizia:</u> I fabbricati di cui fanno parte le unità immobiliari	
	oggetto di procedura fallimentare sono stati edificati in data posteriore il 1	
	settembre 1967 e sono stati oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi	
	rilasciati dal Comune di Molinella (BO):	
	▪ Permesso di Costruire rilasciato in data 11 ottobre 2006 n. 275/2006	
	prot.n. 14848 del 28/07/2006. Ritirato dal richiedente il 01/12/2006.	
	▪ Denuncia di Inizio Attività presentata il 29 novembre 2010 prot.n.	
	17714.	
	▪ Comunicazione di fine lavori del 29/01/2011 prot.n. 1129.	
	▪ Domanda per il rilascio del Certificato di conformità edilizia e agibilità	
	prot. n. 1130 del 29/01/2011, corredata da scheda tecnica descrittiva	
	dell'unità immobiliare abitativa.	
		PAGINA 7 DI 14

	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.	
	Si segnala che tra gli obblighi della Convenzione Urbanistica sottoscritta	
	tra la società fallita e il Comune di Molinella, vi è come ultimo adempimento	
	la cessione, con spese a carico del soggetto attuatore, delle opere di	
	urbanizzazione realizzate e ad oggi collaudate con il benestare	
	dell'Amministrazione Comunale. Tramite Delibera del Consiglio Comunale	
	n. 26 del 23/07/2012, il Comune di Molinella ha disposto la presa in carico	
	delle opere di urbanizzazione primaria realizzate dalla società fallita tramite	
	stipula di Atto Notarile a carico della stessa società. Preventivamente alla	
	stipula la società fallita dovrà procedere alle necessarie variazioni catastali	
	per la corretta individuazione delle particelle da cedere all'Amministrazione.	
	Ad oggi non risulta effettuato alcun frazionamento catastale definitivo e	
	quindi alcuna cessione delle suddette opere all'Amministrazione Comunale.	
	<u>Appartamento, autorimessa con cantina</u>	
	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. Si specifica che non è indicata	
	l'altezza degli ambienti interni dell'appartamento.	
	Tutto ciò premesso, i beni oggetto della presente procedura possono	
	considerarsi regolari dal punto di vista edilizio.	
	CERTIFICAZIONE ENERGETICA	
		PAGINA 8 DI 14

	L'immobile ad uso abitazione è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 03/02/2011, codice identificativo 00628-09500-2011, valevole fino al giorno 03/02/2021. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile ad uso abitazione, è posto in Classe Energetica "B".	
	SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	
	Nella disponibilità della procedura fallimentare.	
	DESCRIZIONE DEL BENE	
	Trattasi di appartamento su due livelli ad uso abitativo, con balcone a piano primo, autorimessa con cantina in fabbricato adiacente. L'immobile è sito nel Comune di Molinella (frazione Selva Malvezzi), in via Selva n. 102/1.	
	L'abitazione a piano primo consta di un locale ad uso soggiorno/cucina con balcone, oltre a disimpegno, camera e bagno; a piano secondo, collegato da scala interna a giorno, sono presenti due ambienti con altezze non abitabili.	
	Il fabbricato è costruito con struttura in cemento armato e tamponamenti in laterizio, con cappotto isolante esterno; tetto in laterocemento isolato e finitura in coppi. Il fabbricato è dotato di ascensore condominiale.	
	Il grado delle finiture dell'abitazione è buono:	
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Pareti interne e soffitti ad intonaco a base cemento tinteggiati di colore bianco. ○ Pavimenti in grès ceramico. ○ Bagno con pavimenti e rivestimenti ceramici, sanitari in ceramica bianca e rubinetterie monocomando. ○ Infissi esterni in legno con vetrocamera. Oscuranti esterni in legno. ○ Terminali dell'impianto di riscaldamento a pannelli radianti a pavimento, ad eccezione dei bagni in cui sono presenti radiatori tipo 	
		PAGINA 9 DI 14

termoarredo.

- Caldaia a gas metano per riscaldamento e produzione di acs centralizzata (anche con pannelli solari termici) con contabilizzazione separata mediante contatori separati.
- Porte interne in legno tamburato.
- Impianto elettrico sotto traccia.
- Porta di ingresso blindata.
- Autorimessa con basculante in lamiera grecata ad apertura manuale, pavimento ceramico 10x20 cm e pareti grezze in blocchi di calcestruzzo alveolare verniciato di colore bianco.

Lo stato di manutenzione complessivamente è molto buono.

CONFORMITÀ IMPIANTI

A seguito di accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bologna (BO) non sono state reperite le Dichiarazioni di Conformità dell'impianto idrosanitario, termico ed impianto elettrico e radiotelevisivo, allegate alla richiesta di Certificato di Conformità edilizia e Agibilità.

A puro titolo cautelativo si precisa quindi che, qualora gli impianti esistenti siano stati oggetto di ulteriori trasformazioni e/o modificazioni ed a seguito dell'esecuzione degli stessi non sia stata rilasciata Idonea Dichiarazione di Conformità, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37, si rinunzierà irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e si farà interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza.

CONSISTENZA SUPERFICIALE

Facendo riferimento al D.P.R. n° 138 del 23.03.1998 “

				Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone								
				censuarie, delle tariffe d'estimo....” ed in particolare all’Allegato C “Norme								
				Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità								
				immobiliari a destinazione ordinaria”, la superficie commerciale del bene								
				oggetto della presente relazione è stata calcolata secondo i seguenti criteri:								
				<ul style="list-style-type: none"> ▪ per intero la superficie lorda dell’immobile, pari alla somma delle 								
				superfici dei vani principali comprensiva della quota delle superfici								
				occupate dai muri interni e perimetrali, fino ad uno spessore massimo di								
				cm. 50, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura								
				massima del 50%;								
				<ul style="list-style-type: none"> ▪ per il 50% la superficie lorda delle pertinenze esclusive accessorie, quali 								
				cantine, soffitte ed assimilate, qualora direttamente comunicanti con i								
				vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli								
				principali, oppure per il 25% della superficie qualora non comunicanti;								
				<ul style="list-style-type: none"> ▪ per il 30% la superficie lorda delle pertinenze esclusive di ornamento, 								
				quali balconi, terrazze, logge e similari;								
				<ul style="list-style-type: none"> ▪ per il 10% la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile, fino 								
				alla superficie dell’unità immobiliare e per il 2% per la superficie								
				eccedente il suddetto limite.								
				Le superfici così determinate vengono arrotondate al mq. per difetto o								
				per eccesso.								
				Con riferimento ai criteri di misurazione della consistenza sopra								
				specificati, la superficie commerciale del bene in argomento, è la seguente:								
				<table border="1"> <thead> <tr> <th><i>Destinazione</i></th> <th><i>Sup.mq.</i></th> <th><i>Coeff</i></th> <th><i>Sup. Comm.</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Appartamento (P.1)</td> <td>59,0</td> <td>1,00</td> <td>mq. 59,0</td> </tr> </tbody> </table>	<i>Destinazione</i>	<i>Sup.mq.</i>	<i>Coeff</i>	<i>Sup. Comm.</i>	Appartamento (P.1)	59,0	1,00	mq. 59,0
<i>Destinazione</i>	<i>Sup.mq.</i>	<i>Coeff</i>	<i>Sup. Comm.</i>									
Appartamento (P.1)	59,0	1,00	mq. 59,0									
				PAGINA 11 DI 14								

	Appartamento (P.2)	69,0	0,50	mq.	34,5
	Balcone (P.1)	8,0	0,30	mq.	2,4
	TOTALE (arrotondato)				mq. 96,0
	Autorimessa con cantina e corte (P.T)			mq.	22,0
	STIMA DEL BENE				
	Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di unità immobiliare				
	ad uso appartamento posto al piano primo e secondo, posto auto, autorimessa				
	e cantina in fabbricato adiacente, il tutto sito in Comune di Molinella – fraz.				
	Selva Malvezzi (BO), Via Selva n. 102/1.				
	Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto e tenuto conto dello stato di				
	fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed				
	estrinseche, della riduzione del valore di mercato praticata per l' assenza				
	della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato di uso e manutenzione,				
	per lo stato di possesso, per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel				
	corso della procedura fallimentare 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 misura,				
	nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, considerando i				
	seguenti valori unitari:				
	Appartamento e pertinenze	mq.96,0 x €/mq.	1.500 =	€	144.000,00
	Autorimessa con cantina	a corpo	=	€	10.000,00
	VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO				€ 154.000,00
	% di abbattimento per procedura Fallimentare				circa 30 %
	VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA				€ 104.000,00
	<i>(Euro centoquattromila/00)</i>				
					PAGINA 12 DI 14

* * *

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

Bologna, 20 gennaio 2016

IL CONSULENTE TECNICO

Allegati:

- Allegato A (con nomi)
- Allegato A (senza nomi)

	o Allegato G (commerciale)	
	o Estratto di Mappa Catastale	
	o N. 2 Planimetrie Catastali	
	o Elaborato Planimetrico	
	o Elenco Subalterni	
	o Permesso di Costruire rilasciato in data 11 ottobre 2006 n. 275/2006	
	prot.n. 14848 del 28/07/2006. Ritirato dal richiedente il 01/12/2006.	
	o Denuncia di Inizio Attività presentata il 29 novembre 2010 prot.n.	
	17714.	
	o Comunicazione di fine lavori del 29/01/2011 prot.n. 1129.	
	o Domanda per il rilascio del Certificato di conformità edilizia e	
	agibilità prot. n. 1130 del 29/01/2011, corredata da scheda tecnica	
	descrittiva dell'unità immobiliare abitativa	
	o Elaborato grafico di Stato Rilevato	
	o Documentazione Fotografica	
	o Atto di provenienza Notaio Sergio Bertolini	
	o Convenzione Urbanistica Notaio A. Rizzi	
	o Relazione Notarile (copia)	
	o Certificazione Energetica (APE)	
	<u>Per la pubblicità 1 CD-ROM con all'interno:</u>	
	o Perizia senza nomi e parte introduttiva (in pdf)	
	o Fotografie, schede catastali e piante (in pdf)	
	o Allegato A senza nomi (in formato word)	
	o Allegato G con i nomi (in formato word)	
	o Certificazione Energetica (APE)	