

	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
	IV SEZIONE CIVILE FALLIMENTARE	
	GIUDICE DELEGATO DR. PASQUALE LICCARDO	
	CURATORE PROF. DR. RENATO SANTINI	
	* * *	N. 03/2013
	FALLIMENTO “-”	R.G.
	Società Cooperativa	LOTTO 27
	* * *	
	Per la valutazione dei beni oggetto del compendio sono stati nominati i	
	Consulenti Tecnici d’Ufficio nella procedura fallimentare indicata in	
	epigrafe:	
	- Prof. Ing. Tomaso Trombetti con studio in Bologna, viale Risorgimento	
	n. 2	
	- Agr. Antonello Serra con studio in Bologna, via Massimo D’Azeglio n.	
	57	
	- Geom. Andrea Remondini con studio in Pianoro, via A. Costa n. 58	
	- Geom. Marco Gozzoli con studio in Bologna, via Barberia n. 22/2	
	- Arch. Mario Chiavelli con studio in Bologna, Viale Aldini n. 226	
	I quali procederanno mantenendo criteri e metodi di valutazione univoci	
	nell’incarico a loro affidato di produrre relazione di stima sugli immobili di	
	pertinenza del fallimento medesimo; l’incarico sarà svolto specificando i	
	seguenti punti:	
	1. Descrivere i beni oggetto di fallimento, 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 parziari;

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 giudiziari 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 del Territorio (Catasto fabbricati e

terreni), espone quanto segue.

* * *

PREMESSA

I beni in oggetto saranno presi in considerazione specificando:

○ CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

○ IDENTIFICAZIONE CATASTALE

○ CONFINI

○ PROPRIETÀ

○ CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E

QUANTO OGGETTO DI FALLIMENTO

○ PARTI COMUNI E SERVITU'

○ PERTINENZA

○ PROVENIENZA DEL BENE

○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI

o REGIME FISCALE

o INDAGINE AMMINISTRATIVA

o SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

o DESCRIZIONE DEI BENI

o CONSISTENZA COMMERCIALE

o 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, che coinvolge maggiormente gli immobili a destinazione industriale-artigianale quali i beni esaminati, 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. 27

Piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso commerciale (bar e sale collegate) con servizi, al piano terreno di piccolo stabile condominiale, costituito da: sala bar/mescita con retro e servizi oltre a vano uso sala (*catastralmente ancora individuato come cappella*).

L'immobile è sito in Comune di Sala Bolognese (BO), località Osteria Nuova, in via Gramsci 265, per una superficie commerciale (lorda misurata in pianta) di mq. 185,00 circa, oltre a parti comuni e condominiali stabilite per diritto e per legge.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

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

--

Foglio 55

- Particella **55+91**, Sub. **14+2**, Cat. **C/1**, Classe **5**, Consistenza mq. **41.00**,

RC € 885,10 - Via Gramsci 265, Piano **T**;

- Particella **91**, Sub. **1**, Cat. **C/2**, Classe **3**, Consistenza mq. **88.00**, RC €

472,66 - Via Gramsci 265, Piano **T**;

Le planimetrie catastali non corrispondono al rilevato, *l'adeguamento è posto a carico dell'aggiudicatario*.

CONFINI

Ragioni proprietà terze, beni comuni da più lati, salvo altri e più precisi.

PROPRIETÀ

--, proprietà per la quota di 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 L'Agenzia del Territorio.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni: è compresa la comproprietà di tutto quanto è di uso e servizio comune per legge, destinazione e titolo di provenienza.

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

PERTINENZA

Il -- risulta ad oggi **pieno proprietario** del lotto oggetto di stima.

PROVENIENZA DEL BENE

Con Atto di compravendita stipulato a Ministero del Notaio -- del --, rep. -/-, registrato a Bologna il - art. -, il -- acquistava dalla cooperativa ---, i beni oggetto del presente lotto.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Art. - (gen. n. -) in data --, ipoteca volontaria per euro 700.000,00 (settecentomila virgola zero zero), iscritta a favore del "--", sede in --, Codice Fiscale --, elettivamente domiciliato in - presso la sua sede centrale, a carico di "--", sede in Bologna, Codice Fiscale -, a garanzia della restituzione - da effettuarsi in anni 3 - del mutuo fondiario di euro 350.000,00 (trecentocinquantamila virgola zero zero), come risulta dall'atto a rogito

Notaio - di Bologna del - rep. -/-.

Ipoteca gravante sui soli beni: mappale 55 sub. 14 graffato con mappale 91

sub. 2; 91 sub. 1 et 91 sub. 3.

Vedere relazione notarile.

REGIME FISCALE

La Società fallita è qualificabile come impresa costruttrice, ha eseguito interventi edilizi sui beni oggi valutati e sono passati oltre 5 anni dal termine degli stessi (inizio lavori 09/02/1963, fine lavori non in atti ma si suppone entro i tre anni), l'immobile è da considerarsi un fabbricato strumentale.

L'immobile fa parte di un fabbricato che NON ha 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 antecedente al 1° settembre 1967 (ante '67) e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sala Bolognese (BO) risultano depositati i seguenti Atti Abilitativi:

- Licenza di costruzione del fabbricato n. 268 del 30/01/1963
- Autorizzazione all'abitabilità n. 1924 di protocollo del 06/10/1964;
- Licenza di costruzione appendice tecnica (CT) protocollo 3199/274/657 del 28/10/1974;
- Usabilità centrale termica protocollo 3348/756/1975 del 09/04/1977;
- Modifica e ampliamento locali piano terreno protocollo 5104, pratica 1373/1985 del 11/12/1985;
- CIA pratica 592, protocollo 2672 del 09/03/2007 per manutenzione

straordinaria del condominio

Da quanto autorizzato e quanto rilevato si riscontrano difformità interne.

La sanatoria dei beni è posta *a carico 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

I beni risultano liberi.

DESCRIZIONE DEL BENE

I beni presi in esame sono ubicati in comune di Sala Bolognese, località Osteria Nuova, via Gramsci 265.

Lo stabile di cui l'immobile è parte è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, pareti perimetrali in muratura con finitura esterna intonacate e tinteggiate, solai in latero-cemento, tamponamenti interni in muratura di laterizio, solaio di copertura a falde inclinate con manto in tegole di laterizio.

Di vetusta costruzione, ha subito manutenzione straordinaria nell'anno 2007 presentandosi oggi in discrete condizioni di manutenzione generale.

Le aree esterne sono state mantenute permeabili (non asfaltate).

Nella zona comune sono state realizzate tre autorimesse in lamiera.

Il lotto in esame è costituito da il vano di mescita (bar) con il retro e la zona

deposito oltre a due vani uso sala.

Il grado delle finiture è da considerarsi scarso anche in funzione dello stato di abbandono del bene.

Sommariamente si elencano le principali caratteristiche:

- pareti interne tinteggiate in tutti gli ambienti;
- soffitti interni intonacati e tinteggiati;
- pavimenti in palladiana di marmo, ceramica nelle pareti dei bagni;
- rivestimenti in ceramica;
- infissi esterni e vetrine fronte strada in alluminio con serrande a rullo;
- impianto di riscaldamento autonomo;
- lo stato manutentivo e di conservazione del lotto identificato, sono da considerarsi scarsi;

CONSISTENZE COMMERCIALI

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, è la seguente:

- locale uso bar e servizi mq. 185,00 circa;

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della piena proprietà su locali commerciali in Comune di Sala Bolognese, località Osteria Nuova, via Gramsci 265.

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, il sottoscritto ritiene 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 di mercato del bene (valore potenziale) € 140.000,00

Considerata la modalità di vendita tramite asta giudiziaria e la particolare natura del lotto in oggetto, in un periodo particolarmente delicato per il mercato immobiliare, si propone un abbattimento del prezzo di circa il 30% del valore di mercato per un:

Valore base d'asta € 98.000,00 (€ novantottmila/00)

* * *

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

Con osservanza

Bologna 28 giugno 2013

IL CONSULENTE TECNICO

Geometra Andrea Remondini