

	<b>TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA</b>	
	<b>IV SEZIONE CIVILE FALLIMENTARE</b>	
	<b>GIUDICE DELEGATO DR. PASQUALE LICCARDO</b>	
	<b>CURATORE PROF. DR. RENATO SANTINI</b>	
	* * *	<b>N. 03/2013</b>
	<b>FALLIMENTO “---”</b>	R.G.
	<b>Società Cooperativa</b>	<b>LOTTO 32</b>
	* * *	
	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. 32

Piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso appartamento con servizi ed autorimessa, al piano terzo e quarto (*soppalco/sottotetto*) di stabile condominiale.

L'unità residenziale è composta da ingresso su soggiorno, zona cottura, bagno, soppalco.

Al piano terreno (*stesso corpo di fabbrica al civico5*) la cantina di pertinenza, al piano interrato (*su via Fosso della Piana*) l'autorimessa pertinenziale.

Gli immobili oggetto di stima sono posti in Comune di Palazzuolo sul Senio (FI), piazza Strigelli 5-6 e via Fosso della Piana 10, sviluppano una superficie commerciale lorda misurata in pianta di mq. 60,00 circa l'appartamento, mq. 6,00 circa la cantina, mq. 20,00 circa l'autorimessa, 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 Palazzuolo sul Senio (FI) beni intestati a:

--

### Foglio 40

- Particella **297**, Sub. **538**, Cat. **A/3**, Classe **5**, Consistenza vani **2.0**, RC €

123,95 – Piazza Strigelli 6, Piano **3-4**;

- Particella **297**, Sub. **519**, Cat. **C/2**, Classe **4**, Consistenza mq **6.0**, RC €

36,26 – Piazza Strigelli 5, Piano T;

- Particella **575**, Sub. **10**, Cat. **C/6**, Classe **4**, Consistenza mq **20.0**, RC €

88,83 – Via Fosso della Piana 10, Piano **S1**;

Le planimetrie catastali corrispondono al rilevato.

#### 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 lire 5.400.000.000

(cinquemiliardiquattrocentomilioni), iscritta a favore di "--", sede in -, cod.

fisc. -, (manca elezione di domicilio) a carico della "--" (sopra generalizzata),

a garanzia della restituzione - da effettuarsi in anni 10 - del mutuo

condizionato di lire 2.700.000.000 (duemiliardisettecentomilioni), come da

atto a rogito Notaio - di Bologna del - rep. n. -.

Originariamente gravante su tutti i beni in oggetto (*non che altri qui non*

*trattati*): attualmente gravante sui soli immobili distinti con i subalterni 536

et 538, i quali sono anche oggetto dell'annotazione di frazionamento in data -

- art. - (gen. n. -), per atto a rogito Notaio -- di Imola del -- rep. n. -, nella

quale i predetti subalterni corrispondono - rispettivamente - alle unità

immobiliari 14 e 12 (*gli importi di capitale ed ipoteca risultano errati: è da*

*ritenersi, infatti, che non si tratti di euro 100.000.000,00, ed euro 200.000.000,00*

*(per il sub. 536), non che euro 90.000.000,00, ed euro 180.000.000,00 (per il sub.*

*538), bensì che le cifre debbano intendersi in lire).*

Art. - (gen. n. -) in data -013, sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a

favore di "--" a carico di "-- con sede in -, cod. fisc. -, in forza di Sentenza di

Fallimento del Tribunale di Bologna, sede in Bologna, del - rep. n. -.

Grava su tutti i beni oggetto di relazione.

Vedere relazione notarile.

### **REGIME FISCALE**

La Società fallita è qualificabile come impresa costruttrice ma non ha

eseguito interventi edilizi sui beni oggi valutati, l'immobile è da considerarsi

un fabbricato strumentale.

L'immobile fa parte di un fabbricato che 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 Palazzuolo sul Senio (FI) risultano depositati i seguenti Atti Abilitativi:

- Concessione edilizia in sanatoria protocollo 4224 del 20/08/1992;
- Concessione edilizia per ristrutturazione protocollo 1111, pratica edile n. 1318 e 1322 del 17/11/1995;
- DIA protocollo 2761 del 13/05/2009;
- Richiesta di autorizzazione all'abitabilità n. 5789 di protocollo del 19/10/2000;
- La suddetta abitabilità viene negata con comunicazione in data 22/10/2000, protocollo 5789, per carenza documentazione tecnica

Da quanto autorizzato e quanto rilevato non si riscontrano difformità interne.

L'immobile di cui sono parti le porzioni oggetto di relazione, è gravato dal vincolo "Belle Arti" a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, in ragione delle caratteristiche di particolare interesse storico/artistico.

### **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 Palazzuolo sul Senio (FI),  
Piazza Strigelli 5-6 e via Fosso della Piana 10.

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

Di antica costruzione, ha subito manutenzione straordinaria nell'anno 1999/2000, presentandosi oggi in buone condizioni di manutenzione generale.

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

Nella zona comune (parco) è stato realizzato il corpo di fabbrica con destinazione autorimesse.

Tale edificio, completamente interrato e con accesso carrabile da via Fosso della Piana, è realizzato in cemento armato.

L'accesso pedonale al corpo autorimesse avviene attraversando il parco di pertinenza del complesso immobiliare (*parti condominiali*).

Il lotto in esame è costituito da un appartamento al piano quarto e quinto (sottotetto) con ingresso su soggiorno, zona cottura, bagno e soppalco.

Il grado delle finiture è da considerarsi buono anche in funzione dello stato di disuso dei beni evidenziato da tracce di infiltrazioni al coperto e pesante umidità nella cantina e nella autorimessa.

Sommariamente si elencano le principali caratteristiche:

- pareti interne tinteggiate in tutti gli ambienti;
- soffitti interni in legno e tavelle di cotto a vista;
- pavimenti in cotto e ceramica (servizio);
- rivestimenti in ceramica;
- infissi esterni costituite da persiane ad anta, interni legno e vetro-camera;
- impianto di riscaldamento autonomo;
- lo stato manutentivo e di conservazione del lotto identificato, sono da considerarsi buoni;

#### **CONSISTENZE COMMERCIALI**

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

- appartamento                      mq. 60,00 circa;
- cantina                                mq. 6,00 circa;
- autorimessa                         mq. 20,00 circa;

#### **STIMA DEL BENE**

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della piena proprietà su appartamento con cantina ed autorimessa in Comune di Palazzuolo sul Senio (FI), piazza Strigelli 5-6 e via Fosso della Piana 10.

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) € 70.000,00

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 € 49.000,00 (€ quarantanove mila/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