

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

IV SEZIONE CIVILE FALLIMENTARE

* * *

N. 242/2015

PREMESSA

R.G.

I beni in oggetto saranno presi in considerazione specificando:

LOTTO 75

○ CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

○ IDENTIFICAZIONE CATASTALE

○ CONFINI

○ PROPRIETÀ

○ CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E

QUANTO OGGETTO DI FALLIMENTO

○ PARTI COMUNI E SERVITU'

○ 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 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. 75

Piena proprietà di una porzione di fabbricato ad uso autorimessa al secondo piano interrato dello stabile.

L'immobile è sito in Comune di Bologna (BO), in via Athos Bellettini n. 12; per una superficie commerciale complessiva di circa 15,00 mq.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

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

Società in Fallimento - proprietà per 1/1

Foglio 120

- Map. 625, Sub. 227, Zona Cens. 2, Cat. C/6, Classe 6, consistenza 14 mq, - Rendita € 108,46 - Via Athos Bellettini n. 12, Piano S2.

CONFINI

Ragioni proprietà terze, beni comuni, muri perimetrali esterni, salvo altri e più precisi.

PROPRIETÀ

Società in Fallimento, **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 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 depositato in Catasto, con particolare riferimento all'elaborato planimetrico ed elenco subalterni Prot. N. BO0094691 presentato il 29/06/2016 relativo al Foglio 120, mappale 625:

- Sub. 1 - B. C. N. C. AI SUB DAL 23 AL 237 - STRADA, PARCHEGGI ESTERNI, PERCORSI PEDONALI, AREE VERDI, AREE CASSONETTI PRIVATI DI USO PUBBLICO

- Sub. 2 - B. C. N. C. AI SUB DAL 23 AL 237 - STRADA E RAMPE DI ACCESSO, PARCHEGGI ESTERNI, PERCORSI PEDONALI, AREE VERDI, SCALE DI SICUREZZA AUTORIMESSE CAVEDI DI

VENTILAZIONE

- Sub. 3 - B. C. N. C. AI SUB DAL 23 AL 113 E SUB 236 E 237 -

PORTICO AD USO PUBBLICO

- Sub. 4 - B. C. N. C. AI SUB DAL 23 AL 113 E SUB 236 E 237 -

LASTRICATI A COPERTURA DEI CAVEDI DI VENTILAZIONE,
CORRIDOI DELLE CANTINE, FILTRI DISIMPEGNI

- Sub. 5 - B. C. C. - SALA RIUNIONE CONDOMINIALE AI SUB DAL
23 AL 113 E SUB 236 E 237

- Sub. 6 - B. C. N. C. AI SUB DAL 23 AL 34 DAL 79 AL 82 DAL 99 AL
101 - ATRIO PIANEROTTOLI VANO SCALA E VANO ASCENSORE

- Sub. 7 - B. C. C. - AI SUB DAL 23 AL 34 E DAL 64 AL 66 - SALETTA

- Sub. 8 - B. C. N. C. AI SUB DAL 35 AL 42 DAL 83 AL 86 E DAL 102
AL 104 - ATRIO PIANEROTTOLI VANO SCALA E VANO
ASCENSORE

- Sub. 9 - B. C. C. AI SUB DAL 35 AL 42 E DAL 67 AL 70 E SUB 236 E
237 - SALETTA

- Sub. 10 - B. C. N. C. AI SUB DAL 43 AL 51 AL SUB 87 E DAL SUB
105 AL 108 - ATRIO PIANEROTTOLI VANO SCALA E VANO
ASCENSORE

- Sub. 11 - B. C. C. - AI SUB DAL 43 AL 51 E DAL 71 AL 74 -
SALETTA

- Sub. 12 - B. C. C. - AI SUB DAL 52 AL 63 E DAL 75 AL 78 -
SALETTA

- Sub. 13 - B. C. N. C. AI SUB DAL 52 AL 63 DAL 88 AL 93 E SUB
109-110 - ATRIO PIANEROTTOLI VANO SCALA E VANO

ASCENSORE

- Sub. 14 - B. C. N. C. AI SUB DAL 64 AL 78 DAL 94 AL 98, DAL SUB

111 AL 113 E SUB 236 E 237 - ATRIO PIANEROTTOLI VANO

SCALA E VANO ASCENSORE

- Sub. 15 - B. C. N. C. AI SUB DAL 23 AL 78 E SUB 236 E 237 -

CENTRALE TERMICA

- Sub. 16 - B. C. N. C. AI SUB DAL 23 AL 78 E DAL 114 AL 168 E SUB

236 E 237 - CORSELLO AUTORIMESSA

- Sub. 17 - B. C. N. C. AI SUB DAL 23 AL 78 E SUB 236 E 237 -

PARCHEGGI CICLI E MOTOCICLI

- Sub. 18 - B. C. N. C. AI SUB DAL 23 AL 113 E DAL 169 AL 237 -

CORSELLO AUTORIMESSE

- Sub. 19 - B. C. N. C. AI SUB DAL 23 AL 78 E SUB 236 E 237 -

PARCHEGGI CICLIE MOTOCICLI

- Sub. 20 - B. C. N. C. AI SUB DAL 23 AL 237 - CAVEDI DI

VENTILAZIONE AUTORIMESSE

- Sub. 21 - B. C. N. C. AI SUB DAL 23 AL 237 - LOCALE TECNICO

IMPIANTO DI SOLLEVAMENTO

- Sub. 22 - B. C. N. C. AI SUB DAL 23 AL 113 E SUB 236 E 237 -

LOCALI TECNICI

Segnalo inoltre che l'immobile è stato edificato in virtù di una Convenzione

urbanistica stipulata a Ministero del Notaio Dott. ... in data 28/02/1997 e

05/03/1997, Rep. N. 95765 e 95786, per l'attuazione all'interno della Z.I.S.

R5.1 Fiera Stalingrado, Comparto I, Lotto 7.

PROVENIENZA DEL BENE

L'attuale mappale 625 (su cui è stato edificato dalla Società in Fallimento il

fabbricato di cui il Lotto in oggetto è parte) è il risultato della fusione di più

mappali, pervenuti alla Società ... in forza dei seguenti Atti:

- Atto di compravendita a Ministero del Notaio ... del 23/03/1970 Rep.

34345, trascritto a Bologna il 21/04/1970 all'Art. 6040.

- Scrittura privata autenticata a Ministero del Notaio ... del 11/05/1998

Rep. 98195, trascritto a Bologna il 18/05/1998 agli Art.li 10126/10127.

- Atto di compravendita a Ministero del Notaio ... del 15/10/1998 Rep.

99026, trascritto a Bologna il 03/11/1998 all'Art. 22211.

- Scrittura privata autenticata a Ministero del Notaio ... del 11/10/2000

Rep. 102819, trascritto a Bologna il 25/10/2000 agli Art.li 33819/33820.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedere la relazione notarile dalla quale si evince che sull'immobile oggetto

della presente stima gravano le seguenti:

TRASCRIZIONI:

- **Sentenza dichiarativa di fallimento** in fase di trascrizione

ISCRIZIONI:

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Bologna il 01/04/2010, Registro Generale

N. 14643, Registro Particolare N. 3054 a favore di ...

REGIME FISCALE

La Società fallita è qualificabile come **IMPRESA COSTRUTTRICE** e

l'immobile è da considerarsi un fabbricato ad uso strumentale che è stato

terminato da oltre cinque anni: fine lavori datata 07/02/2001. L'immobile fa

inoltre 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 successiva al 1° settembre 1967 (POST '67) e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bologna (BO) sono stati riscontrati i seguenti Atti Abilitativi, tramite un controllo con quanto messo a disposizione della Società:

- Concessione Edilizia P.G. N. 169420 rilasciata il 17/12/1997 a seguito della domanda presentata il 05/09/1997 al P.G. N. 116901/97 per la costruzione di un fabbricato ad uso residenziale all'interno della Z.I.S. R5.1 Comparto a, b, h, i Lotto 7.
- Concessione Edilizia P.G. N. 159468 rilasciata il 22/10/1998 a seguito della domanda presentata il 09/05/1998 al P.G. N. 73672/98 per la costruzione di un fabbricato ad uso residenziale all'interno della Z.I.S. R5.1 Comparto i Lotto 7.
- Concessione Edilizia P.G. N. 57713 rilasciata il 14/04/2000 a seguito della domanda presentata il 16/09/1999 al P.G. N. 139634/99 per varianti in corso d'opera ai titoli di cui ai punti precedenti.
- Denuncia di Inizio Attività presentata il 07/12/2000 al P.G. N. 183705 per varianti interne in corso d'opera.
- Autorizzazione all'Uso rilasciata in data 17/06/2001 a seguito della domanda presentata il 13/06/2001 di cui al P.G. N. 102202.

Dal confronto fra quanto rilevato e quanto riscontrato dagli elaborati grafici di riferimento, non si evidenziano difformità di rilievo tali da superare le tolleranze minime consentite dalla normativa.

Conformità impianti.

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'eventuale 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

All'attualità l'immobile risulta LIBERO e nella piena disponibilità della Curatela.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare presa in esame è un'autorimessa ubicata in Comune di Bologna (BO), in via Athos Bellettini n. 12 al secondo piano interrato dello stabile.

Lo stabile di cui l'immobile è parte è stato realizzato con struttura portante in cemento armato con pareti perimetrali in muratura con rivestimento esterno prevalentemente in elementi di laterizio lasciato a vista.

Tamponamenti interni in muratura di laterizio intonacata su ambo i lati, solai interpiano in latero-cemento, copertura a falde inclinate realizzata con una struttura analoga e manto di copertura presumibilmente in tegole di laterizio.

L'edificio si sviluppa complessivamente su sei piani fuori terra ad esclusivo uso residenziale e due piani interrati ad uso cantine e autorimesse.

Il complesso immobiliare è stato edificato in epoca piuttosto recente e risulta completo nelle strutture portanti, nell'ascensore e nelle scale interne di collegamento fra i piani.

Il grado delle finiture è da considerarsi discreto e vado qui di seguito ad

elencare le principali caratteristiche:

- Accesso tramite una rampa ed un corsello in comune con altre unità immobiliari,
- cancello di accesso al corsello garages ad apertura automatizzata,
- autorimessa pavimentata tramite battuto di cemento levigato e pareti tinteggiate di colore bianco,
- basculante in lamiera zincata ad apertura manuale,
- autorimessa dotata di luce elettrica ed adduzione dell'acqua,
- lo stato manutentivo e di conservazione dell'immobile sono da considerarsi discreti.

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 lordo delle murature, del bene in argomento, viene calcolata in base alle percentuali associate per il calcolo della superficie omogeneizzata, ovvero, a titolo di esempio:

Appartamento - *coeff. 100%*

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

Appartamento (vani di servizio non direttamente collegati) - *coeff. 25%*

Terrazze e Balconi - *coeff. 30% fino a 25,00 mq e il 10% l'eccedenza*

Corti esterne - *coeff. VAR: calcolati per un 10% fino alla consistenza dell'immobile e per un 2% l'eccedenza.*

Autorimesse e posti auto - *A Corpo*

Tutto ciò premesso, si procede ad una descrizione INDICATIVA delle superfici commerciali individuate:

Autorimessa ca. mq 15,00

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di porzione di fabbricato ad uso autorimessa, sito in Comune di Bologna (BO), in via Athos Bellettini n. 12.

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 e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva:

<u>Destinazione d'uso</u>	<u>Sup. Om. mq</u>	<u>Valore</u>
<u>Autorimessa</u>	a corpo	18.000,00 €
	Valore Totale	18.000,00 €
	VALORE ARROTONDATO A PREZZO DI MERCATO	€ 18.000,00
	Percentuale di abbattimento	30 % circa
	VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA	€ 13.000,00
	(Euro tredicimila/00)	

* * *

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

* * *

Con osservanza. Bologna; li 30/03/2019

I CONSULENTI TECNICI

Allegati:

- Visura catastale
- Planimetria catastale
- Estratto di mappa, elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- Documentazione amministrativa U.T. del Comune di Bologna
- Raccolta fotografie
- Relazione notarile (copia)