

	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
	IV SEZIONE CIVILE FALLIMENTARE	
	GIUDICE DELEGATO DR. PASQUALE LICCARDO	
	CURATORE PROF. DOTT. RENATO SANTINI	
	* * *	N. 03/2013
	PREMESSA	R.G.
	I beni in oggetto saranno presi in considerazione specificando:	LOTTO 71
	○ 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	
	○ 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 superficiale 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. 71

Piena proprietà su intero edificio in fase di costruzione, costituito da piano interrato, piano terra, primo, secondo e torretta; l'immobile è composto, come da progetto, da otto appartamenti, ciascuno con propria autorimessa. Completano l'immobile le parti comuni, i balconi ed i lastrici solari.

Immobile destinato alla vendita così come da Convenzione stipulata a

Ministero del Notaio Rogante del 23/10/2008, Rep. N. 76422.

L'immobile è sito in Comune di Bazzano (BO), in via San Vincenzo n. 18 per una superficie utile complessiva di circa 578,31 mq. di circa 13,65 mq. complessivi di logge e balconi e di circa 10,75 mq. la centrale termica (dati ricavati dagli elaborati grafici di progetto).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Bazzano (BO) :

Foglio 16

- Map. 1034, Sub. 9, in corso di costruzione, Piano S1 – senza rendita;
- Map. 1034, Sub. 10, in corso di costruzione, Piano S1 – senza rendita;
- Map. 1034, Sub. 11, in corso di costruzione, Piano S1 – senza rendita;
- Map. 1034, Sub. 12, in corso di costruzione, Piano S1 – senza rendita;
- Map. 1034, Sub. 13, in corso di costruzione, Piano S1 – senza rendita;
- Map. 1034, Sub. 14, in corso di costruzione, Piano S1 – senza rendita;
- Map. 1034, Sub. 15, in corso di costruzione, Piano S1 – senza rendita;
- Map. 1034, Sub. 16, in corso di costruzione, Piano S1 – senza rendita;
- Map. 1034, Sub. 18 graffato 19, in corso di costruzione, Piano T – senza rendita;
- Map. 1034, Sub. 20 graffato 21, in corso di costruzione, Piano T – senza rendita;
- Map. 1034, Sub. 22, in corso di costruzione, Piano 1 – senza rendita;
- Map. 1034, Sub. 23, in corso di costruzione, Piano 1 – senza rendita;
- Map. 1034, Sub. 24, in corso di costruzione, Piano 1 – senza rendita;

- Map. 1034, Sub. 25, in corso di costruzione, Piano 1 – senza rendita;

- Map. 1034, Sub. 26, in corso di costruzione, Piano 2 – senza rendita;

- Map. 1034, Sub. 27, in corso di costruzione, Piano 2 – senza rendita;

- Map. 1034, Sub. 28, in corso di costruzione, Piano T – senza rendita;

CONFINI

Ragioni proprietà terze, beni comuni da più lati, 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.

Da quanto riscontrato durante le ispezioni catastali (elaborato planimetrico ed elenco subalterni) segnalo: Foglio 16, mappale 1034:

- Sub. 1 – B.C.N.C. marciapiede comune a tutti i Subb. (passaggio privato di uso pubblico).

- Sub. 2 – B.C.N.C. corte, rampa e percorso carrabile comune ai subb. dal 8 al 29.

- Sub. 3 – B.C.N.C. atrio, vano scale e ascensore, solaio non praticabile, comune ai subb. dal 9 al 16 e dal 18 al 28.

- Sub. 4 – B.C.N.C. corte comune ai subb. dal 9 al 16 e dal 18 al 28.

- Sub. 5 – B.C.N.C. locale deposito cicli comune ai subb. dal 9 al 16 e dal

18 al 28.

- Sub. 6 – B.C.N.C. centrale termica comune al sub. 8 e ai subb. dal 18 al 27.

- Sub. 7 – B.C.N.C. ripostiglio condominiale comune ai subb. dal 9 al 16 e dal 18 al 28.

Catasto Terreni del Comune di Bazzano; foglio 16, mappale 1034, ente urbano di 1893 mq.

Da intendersi ricomprese nel compendio fallimentare.

PERTINENZA

Riguardo al Lotto oggetto della presente stima, la Società in Fallimento risulta ad oggi **piena proprietaria** del lotto oggetto di stima.

PROVENIENZA DEL BENE

Con Convenzione a Rogito del Notaio Rogante stipulato in data 23 ottobre 2008 Repertorio N. 76422, Raccolta N. 31121, trascritto a Bologna in data 14 novembre 2008 reg. part. 36344 reg. gen. 64542, il Comune di Bazzano ha venduto alla Società in Fallimento il Lotto n. 1 del Piano Particolareggiato del Comparto C2 "San Vincenzo Zanetti" identificato al foglio 16 di Bazzano del Catasto Terreni con le particelle 1014, 1015, 1018 e 1019, per complessive are 18.93, particelle poi soppresse e riunite nell'unica particella 1034, di are 18.93, con tipo mappale 20 dicembre 2012 n. 292428.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedere la relazione notarile dalla quale si evince che sull'immobile oggetto della presente stima gravano le seguenti:

TRASCRIZIONI:

- **In data 14 novembre 2008 reg. part. 36344 reg. gen. 64542, reg. part.**

36347 reg. gen. 64545, reg. part. 36348 reg. gen. 64546 e reg. part.

36351 reg. gen. 64549: rogito notaio Rogante 23 ottobre 2008 succitato

portante compravendita (la prima trascrizione) dal Comune di Bazzano

alla Società in Fallimento delle particelle suindicate e Convenzione

Edilizia (le altre tre trascrizioni) con il medesimo Comune interessante le

stesse particelle, trascrizione relativa alle limitazioni derivanti in

generale dalla Convenzione, nonchè più specificatamente per le

abitazioni in proprietà e per quelle in locazione permanente.

- ***Sentenza dichiarativa di fallimento*** trascritta presso l'Ufficio del

Territorio di Bologna in data 28 febbraio 2013 al n.5340 reg. part. e al

n.8468 reg. gen., a favore della MASSA DEI CREDITORI

FALLIMENTO ... e contro ..., derivante da atto giudiziario del

Tribunale di Bologna del 22 gennaio 2013, repertorio n.3/2013.

ISCRIZIONI:

- **In data 10 aprile 2009 reg. part. 3290 reg. gen. 20004:** ipoteca per

Euro 2.700.000,00 a favore di, con sede ad Ancona, ed a carico della

Società in Fallimento a garanzia di un mutuo di originari Euro

1.350.000,00 gravante le particelle 1014, di are 7.35, e 1018, di are 2.54,

del foglio 16 del Catasto Terreni di Bazzano.

- **In data 10 novembre 2009 reg. part. 11598 reg. gen. 59020:** ipoteca

per Euro 1.530.000,00 a favore di con sede a Parma, ed a carico della

Società in Fallimento a garanzia di un mutuo di originari Euro

1.020.000,00 gravante le particelle 1015, di are 2.96, e 1019, di are 6.07

del foglio 16 del Catasto Terreni di Bazzano.

REGIME FISCALE

La Società fallita è qualificabile come IMPRESA COSTRUTTRICE e

l'immobile è da considerarsi un fabbricato ad uso residenziale.

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 successiva al 1° settembre 1967 (POST '67) e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bazzano ho riscontrato i seguenti Atti Abilitativi:

- Permesso di Costruire N. 23/10 del 22/03/2011, Prot. N. 2374 per la realizzazione di edifici ad uso abitazione , piano particolareggiato di iniziativa pubblica – zona C2 San Vincenzo,
- Comunicazione di Inizio Lavori presentata il 11/04/2011 al P.G. N. 3033, Lotto 1 – edifici A e G.

Come già precedentemente segnalato, l'immobile risulta ancora in fase di costruzione e, in quanto tale, il procedimento urbanistico non è stato ancora ultimato.

Conformità impianti.

Laddove presenti, 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

All'attualità l'immobile risulta LIBERO.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare presa in esame è ubicata in comune di Bazzano (BO), in via San Vincenzo n. 18.

Lo stabile di cui l'immobile è parte è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, pareti perimetrali in muratura in parte rivestita esternamente con elementi in laterizio lasciati a vista ed in parte intonacati, tamponamenti interni in muratura di laterizio, solai interpiano in latero-cemento e copertura a falde inclinate con struttura analoga e rivestimento in coppi di laterizio. L'edificio si sviluppa su un piano interrato ad uso garages, piano terra, primo, secondo e torretta ad esclusivo uso residenziale.

Il complesso immobiliare è stato edificato in epoca molto recente: risulta completo nelle strutture portanti in cemento armato, nelle partizioni perimetrali e nel coperto: risultano ancora da completare parte delle partizioni interne, i pavimenti, le dotazioni impiantistiche e le opere esterne.

Lo stabile è composto, come da progetto, da 8 appartamenti ciascuno con autorimessa; completano l'immobile le parti comuni, i balconi ed i lastrici solari.

Il grado delle finiture, laddove completate, è da considerarsi discreto e vado qui di seguito ad elencare le principali caratteristiche:

- Pareti intonacate, non ancora tinteggiate,
- Pavimenti realizzati fino al massetto,
- Impiantistica predisposta, non ancora ultimata,
- Infissi interni ed esterni inesistenti.

IMMOBILE DESTINATO ALLA VENDITA, così come da Atto di

Convenzione a Ministero del Notaio Rogante stipulato in data 23 ottobre

2008 Repertorio N. 76422, qui di seguito allegato e a cui rimando per la corretta definizione di tutti i vincoli e le limitazioni inerenti l'immobile oggetto di stima.

CONSISTENZE COMMERCIALI

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, è la seguente, così come estrapolata dagli elaborati grafici di concessione:

Superficie Utile	ca. mq	578,31
Logge e Balconi	ca. mq	13,65
Centrale Termica	ca. mq	10,75

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della piena proprietà su fabbricato in corso di costruzione in Comune di Bazzano (BO), Via San Vincenzo n° 18.

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 € 600.000,00

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**€ 420.000,00****(Euro quattrocentoventimila/00)**

* * *

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

Con osservanza

Bologna 01/09/2013

IL CONSULENTE TECNICO

(Arch. Mario Chiavelli)

Allegati:

- Visura per soggetto
- Planimetrie catastali
- Estratto di mappa
- Documentazione amministrativa U.T. di Bazzano
- Elaborato grafico
- Raccolta fotografie
- Copia atti Notaio Rogante
- Relazione notarile (copia)