

	<b>TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA</b>	
	<b>IV SEZIONE CIVILE FALLIMENTARE</b>	
	<b>GIUDICE DELEGATO DR. PASQUALE LICCARDO</b>	
	<b>CURATORE PROF. DOTT. RENATO SANTINI</b>	
	* * *	<b>N. 03/2013</b>
	<b>PREMESSA</b>	R.G.
	I beni in oggetto saranno presi in considerazione specificando:	<b>LOTTO 72</b>
	○ 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 superficiera 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. 72**

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 locazione permanente 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. 16

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. 8 graffato al Sub. 17, in corso di costruzione, Piano S1-

T-1-2 – senza rendita;

- Map. 1034, Sub. 29, in corso di costruzione, Piano S1 – senza rendita;

### **CONFINI**

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

### **PROPRIETÀ**

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

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 all aSocietà 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, in quanto ancora in fase di costruzione.

### DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare presa in esame è ubicata in comune di Bazzano (BO), in via San Vincenzo n. 16.

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 interne in larga parte non ancora intonacate,
- Pavimenti realizzati fino al massetto,

- Impiantistica realizzata nelle sole canale di alloggiamento,

- Infissi interni ed esterni inesistenti.

**IMMOBILE DESTINATO ALLA LOCAZIONE PERMANENTE**, 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  
seguinte, 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° 16.

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** € 510.000,00

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** € **355.000,00**  
**(Euro trecentocinquantacinquemila/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)