

	<b>TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA</b>	
	<b>IV SEZIONE CIVILE FALLIMENTARE</b>	
	* * *	<b>N. 070/15</b>
	<b>PREMESSA</b>	R.G.
	I beni in oggetto saranno presi in considerazione specificando:	<b>LOTTO 15</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 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 15

**Piena proprietà** su porzione di capannone ad uso deposito/magazzino, con annessi servizi igienici, spogliatoio, ripostiglio ed area di pertinenza esclusiva.

Sito in località San Matteo della Decima, frazione del Comune di San Giovanni in Persiceto (BO), in Via Ventotene n. 10 per una superficie

complessiva di mq 412,60 circa, di cui: laboratorio/magazzino mq. 308,00;

spogliatoio e servizi igienici mq. 18,2; disimpegno e ripostiglio mq. 32,40.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni in Persiceto (BO) beni

intestati a:

Società in Fallimento - **proprietà per 1/1.**

Foglio 28 Part. 81

○ Subb. 12 - 14, Cat. C/2, Consistenza mq 383,00, Superficie Catastale

mq 411,00, R.C. € 1.879,13 - Via Ventotene n. 10, piano PT.

### CONFINI

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

### PROPRIETÀ

Società in Fallimento - **proprietà per 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.

### PERTINENZA

Riguardo al Lotto oggetto della presente stima, la Società in Fallimento

risulta ad oggi **piena proprietaria.**

### PROVENIENZA DEL BENE

Atto di Compravendita, notaio .... del 04/06/1999, rep. n. 1311/406 trascritto a Bologna il 18/06/1999 all'Art. N. 13879.

Atto di Compravendita, notaio .... del 16/06/1997, rep. n. 20537 trascritto a Bologna il 24/06/1997 all'Art. N. 112967.

Atto di Fusione per incorporazione, notaio .... del 20/12/1993, rep. n. 83832 trascritto a Milano il 22/12/1993 all'Art. N. 20599.

Atto di Trasferimento della sede sociale, notaio .... trascritto a Bologna il 22/12/1993 all'Art. N. 8154.

Atto di Mutamento di denominazione sociale, notaio .... del 10/12/1992, rep. n. 79305/6706 trascritto a Bologna il 10/05/1993 all'Art. N. 8153.

Atto di Fusione per incorporazione, notaio .... del 10/12/1992, rep. n. 79305/6706 trascritto a Milano il 10/05/1993 all'Art. N. 8152.

Atto di Compravendita, notaio .... del 29/03/1991, rep. n. 18230/9862 registrato a Bologna il 12/04/1991 all'Art. N. 4904 trascritto a Bologna il 04/04/1991 all'Art. N. 7421.

#### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

**Vedere la relazione notarile** dalla quale si evince che sull'immobile, oggetto della presente stima, identificato come "Immobile 22", gravano le seguenti:

#### **TRASCRIZIONI:**

- **sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta a Bologna il 27/05/2015 all'Art. N. 5383, R.G. 7736 e R.P. 70/2015, a favore della massa dei creditori.

Come evidenziato nella relazione notarile, si segnala che detta Sentenza è stata trascritta mediante nota non contenente l'indicazione dei beni immobili

di proprietà della società fallita.

**ISCRIZIONI:**

- **Negativo.**

**REGIME FISCALE**

La Società fallita **E'** qualificabile come **IMPRESA COSTRUTTRICE**.

Gli immobili **NON SONO** fabbricati abitativi.

Gli immobili **NON FANNO** parte di fabbricati che hanno 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 San Giovanni in

Persiceto (BO) abbiamo riscontrato, fra altri, i seguenti Atti Abilitativi:

o Licenza del 11/07/1974 N. 496, per la costruzione di laboratori artigianali e/o industriali;

o Voltura di licenza del 09/12/1975 N. 9222;

o Licenza del 29/12/1975 Rep. 333, per opere in variante;

o Concessione in Sanatoria del 20/05/1987 P.G. n. 31 Prot. n. 5263, per opere abusive;

o Certificato di Agibilità del 20/05/1987 Prot. 5263.

Da quanto concesso e quanto rilevato non si segnalano difformità.

**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

Immobile libero al decreto di trasferimento.

### DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare oggetto della presente stima costituisce una porzione di capannone ad uso deposito/magazzino, con annessi servizi igienici, spogliatoio, ripostiglio ed area di pertinenza esclusiva.

Il fabbricato è sito in località San Matteo della Decima, frazione del Comune di San Giovanni in Persiceto (BO), in Via Ventotene n. 10, a circa 8 km a nord/est dal centro di San Giovanni in Persiceto.

Di tipologia simile agli altri edifici limitrofi, presenta pianta rettangolare, con strutture portanti in c.c.a. e tamponamenti in laterizio intonacato; copertura a botte con struttura in latero-cemento, rivestita esternamente da lastre ondulate di cemento-amianto.

La porzione adibita a deposito è prevalentemente monopiano, ha un'altezza interna minima di circa m 4,50 ed un'altezza massima di circa m 6,00; sui lati perimetrali è presente un'ampia finestratura a nastro, collocata a m 1,90 da terra; pavimentazione in cemento industriale e serramenti in metallo e vetro, con apertura manuale.

I locali di servizio si trovano al piano terra della porzione di fabbricato che presenta una sopraelevazione, hanno altezza utile di circa m 3,60; pavimentazione in ceramica formato 10x20 cm; i servizi igienici godono di

aeroilluminazione naturale.

L'area esterna, non pavimentata e con recinzione perimetrale realizzata in elementi prefabbricati in cemento, è adibita a parcheggio e deposito materiali.

Il livello delle finiture in genere è mediocre e lo stato di conservazione dell'immobile è scadente.

### CONSISTENZE COMMERCIALI

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

laboratorio/magazzino	mq. 362,00
-----------------------	------------

spogliatoio e servizi igienici	mq. 18,20
--------------------------------	-----------

disimpegno e ripostiglio	mq. 32,40
--------------------------	-----------

Superficie complessiva dell'immobile mq 412,60 circa.

### STIMA DEL BENE

**Piena proprietà** su lotto costituito da porzione di capannone industriale/artigianale, con annessi uffici ed area cortiliva di pertinenza esclusiva.

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, i sottoscritti ritengono 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	€ 120.000,00
----------------------------	--------------

(Euro centoventimila/00)

Percentuale di abbattimento circa 35%

**PREZZO BASE D'ASTA: € 78.000,00**

**(Euro settantottomila/00)**

\* \* \*

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, i sottoscritti rimangono a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con osservanza

Bologna 25/05/2016

I CONSULENTI TECNICI

(Arch. Lorenzo Castagnetti)

(Arch. Mario Chiavelli)

**Allegati:**

- Visura per soggetto
- Visure storica per immobile
- Elenco subalterni
- Estratto di mappa
- Elaborato planimetrico
- Planimetrie catastali
- Documentazione amministrativa U.T. del Comune
- Raccolta fotografie
- Relazione notarile (copia)