

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

Sezione IV Civile Fallimentare

FALLIMENTO N° 87/2007

GIUDICE DELEGATO: DOTT. FABIO FLORINI

CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. MICHELE COSTA

LOTTO 11

PREMESSA

Con provvedimento del 6/12/2007 il Tribunale di Bologna conferiva al Sottoscritto Dott. Ing. Marco Maccaferri, libero professionista con studio in Imola, via Cogne 12, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bologna al n° 3484, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bologna, l'incarico di stimare i seguenti beni immobili di pertinenza della procedura in oggetto, secondo i quesiti ordinari del Tribunale di Bologna. I titoli di pertinenza al compendio fallimentare sono stati assunti dalla relazione notarile definitiva dello studio Notarile Luca di Bologna, allegata in calce alla presente perizia, che riporta nel dettaglio tutte le formalità delle unità immobiliari catastali del mappale 109 del foglio 24 di Malalbergo, risultanti presso i Registri Immobiliari di Bologna, già in proprietà della Ditta fallita.

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Complesso immobiliare urbano dismesso e in parte fatiscente, già ad uso commerciale e residenziale, posto in Comune di Malalbergo (BO), località Ponticelli, via Ponticelli 43 e 57 e via Cà Bianca 1, costituito da locali ad uso bar ristorante, negozio e accessori al piano terra, abitazione e accessori al piano primo

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati - Comune di Malalbergo

- Foglio 24 Mappale 109 Sub. 8
cat. D/2, rendita euro 4.891,36
- Foglio 24 Mappale 109 Sub. 7
cat. C/1 classe 4, mq 25, rendita euro 375,72
- Foglio 24 Mappale 109 Sub. 9
cat. C/1 classe 4, mq 16, rendita euro 240,46
- Foglio 24 Mappale 109 Sub. 10
cat. C/6 classe 1, mq 70, rendita euro 177,14
- Foglio 24 Mappale 109 Sub. 11
cat. C/2 classe 1, mq 12, rendita euro 44,62
- Foglio 24 Mappale 109 Sub. 6 - bene comune non censibile

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Non sono presenti nell'immobile parti comuni.

Dagli atti di provenienza e dalla relazione notarile non è stata denunciata l'esistenza di servitù a favore o a carico.

CONFINI

Il complesso immobiliare e l'area pertinenziale confinano con le vie Cà Bianca e Ponticelli e con le proprietà dei mappali 74 e 72, fatti salvi altri più veri.

PROPRIETÀ e PROVENIENZA DEL BENE

Fallimento n° 87/2007

Codice fiscale ----- Quota di proprietà: 100%

La proprietà fallita è pervenuta all'acquisto dell'immobile con atto Notaio dott. -----, rep. -----del 29/04/2008.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda alla relazione notarile allegata.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro e/o IVA secondo la normativa fiscale vigente al momento del trasferimento del bene.

INDAGINE AMMINISTRATIVA E

CONFORMITÀ IMPIANTI E NORMATIVE VARIE

La costruzione dell'immobile risale a data anteriore al 1° settembre 1967.

Successivamente è stato oggetto di interventi edilizia autorizzati con i seguenti atti urbanistici:

- licenza di costruzione prot. 2713/26 del 30/06/1970 e successiva abitabilità prot. 6160 del 01/10/1970;

- licenza di costruzione prot. 846/15 del 21/03/1975 e successiva autorizzazione di usabilità prot. 2374 del 03/07/1975.

Il fabbricato è a tutt'oggi in disuso e in stato di fatiscenza e collabenza, privo dei requisiti edilizi e d'igiene per essere considerato abitabile, per quanto riguarda le strutture, le finiture, le dotazioni e gli impianti.

Si rende pertanto necessario un intervento di recupero e riqualificazione dell'intero complesso, previo la presentazione di idoneo titolo edilizio (permesso di costruire o D.I.A.), a cura e spese del futuro aggiudicatario, qualora l'immobile sia oggetto di vendita giudiziaria.

Il giudizio di stima a seguito riportato, tiene conto di tutti gli oneri conseguenti a quanto sopra esposto, nulla escluso.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il complesso immobiliare risulta a tutt'oggi libero e pienamente disponibile alla procedura..

DESCRIZIONE DEL BENE

Si tratta di un vecchio fabbricato già adibito a bar ristorante denominato “*Al Cantone*”, costituito da diverse porzioni ad uso commerciale, residenziale e accessori, oggi in totale stato di abbandono e di parziale collabenza, posto a Ponticelli, una piccola frazione del comune di Malalbergo, a metà strada circa fra i centri abitati di Malalbergo e San Pietro in Casale, nella “bassa” bolognese in direzione Ferrara.

La costruzione dell'edificio risale a vecchia data non accertata ed è stato oggetto di interventi di trasformazione, eseguiti nei primi anni '70, per lo più funzionali alle attività ivi insediate.

L'edificio è costituito da strutture in muratura di laterizio, con solai e copertura misti con utilizzo di legno con altri materiali (cemento armato, acciaio); i materiali strutturali non sono caratterizzati e le strutture non risultano né calcolate, né collaudate.

La tipologia statica dell'immobile risulta obsoleta e non dispone delle risorse statiche richieste dalla normativa vigente.

La qualità edilizia dei materiali costruttivi, delle finiture e delle dotazioni impiantistiche, è complessivamente di livello minimale, in condizioni di totale obsolescenza, con la necessità di un ripristino generale.

Stanti le considerazioni sopra esposte è richiesto un intervento complessivo di ristrutturazione e di riqualificazione statica e funzionale, il cui costo può risultare di entità notevole.

Il giudizio di stima di seguito indicato tiene conto di quanto sopra esposto, nulla escluso.

Per una migliore comprensione si rimanda inoltre alla documentazione grafica e fotografica allegata al fascicolo della perizia.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La consistenza commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

- Piano terra: 294 mq di cui
 - superficie utile (negozi, ristorante-bar) 263 mq

- superficie accessoria (depositi, ecc) 31 mq
- Piano primo: 216 mq di cui
 - superficie utile (abitazione) 152 mq
 - superficie accessoria (depositi) 64 mq

STIMA DEL BENE

È stimato l'immobile in oggetto con criterio sintetico, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, attribuendogli il più probabile valore di mercato. Il valore unitario di riferimento è determinato attraverso un'analisi comparativa dei valori di beni simili, completati e certificati abitabili, compravenduti sul mercato immobiliare locale, tenendo poi conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in oggetto e le minori valenze per gli elementi riscontrati.

Il valore unitario di riferimento più rappresentativo è stato assunto presso l'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio.

La stima delle unità è data a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con i valori unitari di riferimento hanno significato puramente indicativo poiché il valore finale è mutuato da considerazioni complessive e compensative di tutte le osservazioni rilevate, anche se non mostrate nella perizia.

Le consistenze sono state preliminarmente calcolate e trasformate in superfici commerciali secondo le convenzioni ordinarie.

La stima tiene infine conto delle limitazioni conseguenti alla vendita giudiziaria, fra cui:

- la necessità di favorire la gara di vendita

- le condizioni di immediato realizzo da parte della procedura
- l'incertezza dei tempi di registrazione del decreto di trasferimento e di cancellazione degli atti pregiudizievoli
- la evidente maggiore complessità del dispositivo di compravendita giudiziario
- L'incertezza sui tempi di liberazione da parte degli attuali occupanti
- Gli oneri di manutenzione e ripristino conseguenti alla liberazione.

Sulla scorta di quanto detto lo scrivente ritiene di poter attribuire all'immobile in oggetto un valore a base d'asta, in cifra arrotondata, di **€150.000,00** (centocinquantamila/00).

Imola, 27 aprile 2009

IL C.T.U.

ING. MARCO MACCAFERRI

ALLEGATI

- ubicazione
- elaborato grafico
- fotografie
- atto di provenienza
- visura catastale
- planimetrie catastali
- atti urbanistici
- relazione notarile