

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**PROCEDURA FALLIMENTARE**

**GIUDICE DELEGATO DOTT.SA ANTONELLA RIMONDINI**

**CURATORE DOTT. GIUSEPPE CORINALDESI**

\* \* \*

Fallimento. N.

**PREMESSA**

50/2021 R.G.

I beni oggetto di procedura fallimentare saranno presi in considerazione  
specificando:

*LOTTO 6*

○ CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

○ IDENTIFICAZIONE CATASTALE

○ VINCOLI E ONERI

○ CONFINI

○ PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)

○ CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E

QUANTO OGGETTO DI FALLIMENTO

○ PARTI COMUNI E SERVITU'

○ PERTINENZA

○ PROVENIENZA DEL BENE

○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI

○ REGIME FISCALE

○ INDAGINE AMMINISTRATIVA

○ CERTIFICAZIONE ENERGETICA

○ CONFORMITA' IMPIANTI

○ 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 delle Entrate, 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 6**

Quota di 1/2 sulla piena proprietà relativa ad una porzione di un fabbricato ad uso ristorante/pizzeria costituita da cucina, sgatteria, bar, retrobar, ingresso, 3 vani adibiti alla consumazione dei pasti, bagno dipendenti, bagno clienti, magazzino, centrale termica, magazzino al piano primo e area cortiliva ad uso esclusivo. L'immobile si trova in Comune di San Pietro in Casale (BO), in via Matteotti n. 140; Superficie commerciale complessiva del ristorante a piano terra di circa 345,00 mq, con corte esclusiva di circa 270,00 mq e deposito a piano primo di circa 45,00 mq.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il lotto oggetto di stima, risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro in Casale (BO) beni intestati a:

- **Socio fallito, quota di 1/4 di piena proprietà**
- **Socio fallito, quota di 1/4 di piena proprietà**
- **comproprietario, quota di 1/4 di piena proprietà**
- **comproprietario, quota di 1/4 di piena proprietà**

Foglio 56:

- Map. 160, Sub. 12, Zona Cens. -, Cat. C/1, Classe 8, Consistenza 243 mq , Sup. Catastale 337 mq, Rendita 7.642,89 euro, via Matteotti n.140, piano T.
- Map. 160, Sub. 13, Zona Cens. -, Cat. C/2, Classe 3, Consistenza 45 mq , Sup. Catastale 50 mq, Rendita 257,97 euro, via Matteotti n.140, piano 1.

Si considerino altresì compresi:

- Sub. 7 – Corte Esclusiva al Sub. 12
- Sub. 8 – Corte Esclusiva al Sub. 12

**CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE****ATTUALE E QUANTO OGGETTO DI FALLIMENTO**

Lo stato di fatto all'attualità risulta corrispondente con quanto depositato presso il Catasto.

**ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'**

**Parti comuni**: è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni del fabbricato tali per legge, destinazione d'uso o per quanto riportato nell'Atto a magistero del Notaio rogante del 05/05/1994 rep. 37976/2246 trascritto a Bologna il 06/05/1994 nn.i. 2500/7862.

**Servitù attive e passive**: sono comprensive tutte le servitù attive e passive se esistenti od avente ragione legale di esistere. *Si segnala la servitù di passaggio pedonale e carraio a favore della proprietà oggetto di vendita, limitatamente alle necessità di gestione dell'attività svolta nei beni in oggetto, ed a carico del mappale 263 del foglio 56.* Il tutto come riportato nell'Atto a magistero del Notaio rogante del 05/05/1994 rep. 37976/2246 trascritto a Bologna il 06/05/1994 nn.i. 2500/7862.

Segnalo inoltre dall'elaborato planimetrico ed elenco subalterni del Foglio 56, mappale 160:

- Sub. 14 BCNC – Spazio Comune ai Subb. 12 e 13

**VINCOLI E ONERI**

Ad oggi non risultano altri vincoli o oneri gravanti sui beni oggetto di pignoramento, sono da quantificarsi le eventuali spese condominiali arretrate da porsi a carico dell'aggiudicatario.

**CONFINI**

Muri perimetrali esterni del fabbricato, beni proprietà terzi, salvo altri

e più precisi in fatto.

### PROPRIETÀ

L'immobile oggetto di stima risulta intestato a:

- **Socio fallito, quota di 1/4 di piena proprietà**
- **Socio fallito, quota di 1/4 di piena proprietà**
- **comproprietario, quota di 1/4 di piena proprietà**
- **comproprietario, quota di 1/4 di piena proprietà**

### PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile sopra descritto sono pervenuti a \_\_\_\_\_ a seguito dei seguenti Atti:

- Dichiarazione di successione legittima alla madre Sig.ra \_\_\_\_\_ registrata a Bologna al 2484/9990/13, trascritta il 18/10/2013 n.Gen. 37213 n.Part. 25669 con accettazione tacita dell'eredità trascritta il 4/08/2006 n.Part. 32125 n.Gen. 54142, per la quota di 1/12 di piena proprietà.
- Dichiarazione di successione legittima al padre Sig. \_\_\_\_\_ con testamento olografo a ministero del Notaio rogante in data 11/07/2016 rep.9842 registrato a Bologna al n.1849/9990/17 trascritto il 22/08/2017 n.Gen. 40050 n.Part. 26950, per la quota di 2/12 di piena proprietà.

L'immobile sopra descritto sono pervenuti a \_\_\_\_\_ a seguito dei seguenti Atti:

- Dichiarazione di successione legittima alla madre Sig.ra \_\_\_\_\_ registrata a Bologna al 2484/9990/13, trascritta il 18/10/2013 n.Gen. 37213 n.Part. 25669 con accettazione tacita dell'eredità trascritta il 4/08/2006 n.Part. 32125 n.Gen. 54142, per la quota di 1/12 di piena proprietà.
- Dichiarazione di successione legittima al padre Sig. \_\_\_\_\_ con

testamento olografo a ministero del Notaio rogante in data 11/07/2016

rep.9842 registrato a Bologna al n.1849/9990/17 trascritto il 22/08/2017

n.Gen. 40050 n.Part. 26950, per la quota di 2/12 di piena proprietà.

Copia del suddetto atto viene allegata alla presente relazione di stima.

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

**Vedere la documentazione ipocatastale** dalla quale si evince che

sugli immobili pignorati gravano le seguenti:

#### **TRASCRIZIONI:**

1. Pignoramento Immobiliare come sopra specificato.

#### **ISCRIZIONI:**

1. Ipoteca concessione amministrativa/riscossione iscritta a Bologna il 25/09/2019 ai numeri 8474/46456.
2. Ipoteca Giudiziale iscritta a Bologna in data 27/01/2020 ai numeri 611/3872.
3. Ipoteca Giudiziale iscritta a Bologna in data 08/09/2020 ai numeri 6698/38770.
4. Ipoteca Giudiziale iscritta a Bologna in data 3/03/2021 ai numeri 1760/10626.

### **REGIME FISCALE**

Il bene oggetto del lotto messo in vendita sarà soggetto a tassa di registro o ad IVA al variare del regime fiscale vigente al momento dell'atto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.

### **INDAGINE AMMINISTRATIVA**

L'immobile oggetto di procedura ha costruzione antecedente al 1 settembre 1967 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro in Casale

(BO), a seguito della richiesta di visione precedenti edilizi, sono stati forniti

in visione i seguenti Atti Abilitativi riguardanti l'unità immobiliare in oggetto:

- Autorizzazione a Costruire del 17/03/1960 P.G. n. 1227 per costruire una tettoia coperta.
- Autorizzazione a Costruire del 31/01/1961 per costruire un coperto a terrazza.
- Concessione Onerosa per Opere Edilizie del 13/11/1984 P.G. n. 9121 per ristrutturazione interna.
- Variante del 23/11/1987 n.11579 alla Concessione Edilizia P.G. n. 9121 del 13/11/1984.
- Autorizzazione di Usabilità Prot. n. 12583 del 19/12/1987 a seguito della Variante n.11579 del 23/11/1987.
- Dichiarazione di Conformità Edilizia del 18/12/1987 a seguito della Variante n.11579 del 23/11/1987.
- Permesso di Agibilità del 19/12/1987 a seguito della Variante n.11579 del 23/11/1987.
- Concessione Edilizia per varianti interne ed esterne del 27/05/1988 P.G. n. 5137
- Dichiarazione di Conformità Edilizia del 17/11/1988 a seguito della Concessione P.G. n. 5137 del 27/05/1988.
- Permesso di Agibilità del 17/11/1988 a seguito della Concessione P.G. n. 5137 del 27/05/1988.
- Autorizzazione di Usabilità del 19/11/1988 Prot.n. 10865 a seguito della Concessione P.G. n. 5137 del 27/05/1988.
- Denuncio di Inizio Attività del 06/11/2008 P.G. n. 16804 per opere di

manutenzione straordinaria e rifacimento del coperto.

○ Denuncio di Inizio Attività del 07/10/2011 P.G. n. 14023 per

variazioni minori in corso d'opera.

○ Comunicazione di Fine Lavori del 07/10/2011 P.G. n. 14024

○ Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità Parziale Prot. N. 1361

del 31/01/2012

### *Accertamento Della Conformità Edilizia*

**L'immobile si trova in zona centro storico, in edificio non classificato dal RUE ; (Art. 22 RUE). Per i vincoli insistenti sull'area si rimanda al RUE vigente.**

**La verifica della legittimità dello stato di fatto del bene in oggetto di stima è stata eseguita con i titoli edilizi reperiti. Lo stato di fatto dell'edificio non risulta conforme allo stato legittimato dalle planimetrie agli atti, per le difformità riconducibili alle seguenti fattispecie, riassunte nell'elaborato grafico allegato:**

**1. Costruzione di tramezzature interne all'interno del magazzino al piano terra.**

**2. Tamponatura di porta di collegamento tra cucina e pizzeria**

**3. Apertura di porta su vano scale**

**All'attualità gli abusi rilevati prevedono la sanatoria ex. Art. 17 L.R. E. R. n. 23/2004, e L.R. E. R. n. 15/2013, con eventuale pratica strutturale a sanatoria. Le pratiche a sanatoria saranno a cura e spese dell'aggiudicatario. Spese tecniche per istruire la pratica e spese per l'aggiornamento delle planimetrie catastali presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio sono sempre a carico dell'aggiudicatario. L'immobile**

**è provvisto di Certificato di Conformità Edilizia e Abitabilità.**

**Si precisa che il rilievo non è stato svolto nelle condizioni ottimali, vista la presenza di ancora gran parte dell'arredo interno e di altro materiale vario ivi accatastato, ma dall'esame degli abusi riscontrati, non sembrerebbero state variate né le consistenze superficiali interne, né i prospetti legittimati.**

**Si ricorda comunque che è sempre possibile il ripristino della situazione legittimata.**

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

In corso di redazione.

#### **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 e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero da persone.

#### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Il Lotto preso in esame è ubicato in Comune di San Pietro in Casale (BO), in via Matteotti n. 140.

Il fabbricato nel quale è posta l'unità immobiliare oggetto di perizia è un immobile a destinazione residenziale e terziaria: è costituito da due piani

fuori terra; la facciata principale si affacciano direttamente su via Matteotti,

mentre i prospetti laterali si aprono su Via Corridoni e la corte interna. La

palazzina in cui si trova l'immobile è stata edificata con struttura portante in

muratura di laterizio solai in latero-cemento e tetto in capriate lignee con

manto di copertura in tegole di laterizio. La finitura esterna dell'edificio è in

intonaco chiaro. L'immobile è una porzione di detto fabbricato costituito da

area cortiliva ad uso esclusivo, cucina, sgatteria, bar, retrobar, ingresso, 3

vani adibiti alla consumazione dei pasti, bagno dipendenti, bagno clienti,

magazzino, centrale termica e magazzino al piano primo.

Il grado delle finiture parrebbe discreto, ma versa in un pessimo stato di

manutenzione e conservazione specialmente per quanto riguarda il magazzino

al piano primo:

- Pareti interne ad intonaco tinteggiato di bianco e di colore rosso in alcuni vani

- Pavimenti in piastrelle di materiale ceramico di diverse dimensioni posate a correre

- Laddove esistenti i rivestimenti sono realizzati in piastrelle di materiale ceramico posate a correre fino ad altezze varie

- Controsoffitti intonacati e tinteggiati di colore bianco e rosso in corrispondenza dell'ingresso

- Soffitti intonacati e tinteggiati di colore bianco in tutti i vani

- Gli infissi nei vani ad uso del personali sono in legno con vetro semplice

- La vetrina da cui si accede all'immobile è realizzata anch'essa in alluminio anodizzato ed è anticipata da una serranda avvolgibile in

lamiera, ad apertura manuale

- I bagni sono costituiti da elementi sanitari in ceramica bianca
- Riscaldamento dei vani attraverso ventilconvettori ma non è stato possibile accedere alla centrale termica

**Come precedentemente detto l'immobile versa in uno stato manutentivo al limite del praticabile: da quanto evidenziato dal sopralluogo non è da ritenersi assolutamente agibile previo un intervento di disinfestazione e ristrutturazione generale.**

### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

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:

Attività Principale - *coeff. 100%*

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

Attività Principale (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 - *coeff. 25% o a corpo*

Ristorante ca. mq 345,00

Corte esclusiva	ca. mq 270,00
-----------------	---------------

Deposito	ca. mq 45,00
----------	--------------

### STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di una porzione di fabbricato ad uso commerciale sita in Comune di San Pietro in Casale (BO), in Via Matteotti n.140.

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. Il valore a metro quadro dell'immobile ad uso industriale ed accessori esclusivi considerato è di indicativi €/mq 1.300,00, pertanto:

<b><u>Destinazione d'uso</u></b>	<b><u>Sup. Om. mq</u></b>	<b><u>Valore</u></b>
RISTORANTE	345,00	448.500,00 €
DEPOSITO	22,50	29.250,00 €
CORTE ESCLUSIVA	27,00	35.100,00 €
	Valore Totale	477.750,00 €
	VALORE ARROTONDATO A PREZZO DI MERCATO:	480.000,00 €
	Percentuale di abbattimento	20 % circa
	<b>VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA</b>	<b>€ 385.000,00</b>

**(Euro tre cento ottanta cinque mila/00)**

Determinazione del valore della quota di 1/2 del bene oggetto di stima:

Ricavato il prezzo di vendita dell'intero bene, lo scrivente, in risposta al quesito posto, deve ora rintracciare quale sia il valore della sola quota parte che colpisce la procedura, ossia 1/2 dell'intero.

**VALORE DELLA QUOTA DI 1/2 DI INTERESSE DELLA PROCEDURA**

€ 240.000,00

Percentuale di abbattimento 20 % circa

**VALORE DELLA QUOTA DI 1/2 DEL BENE A BASE D'ASTA**

**(Euro cento novanta due mila/00) € 192.000,00**

\* \* \*

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

Con osservanza.

Bologna, 27/11/2021

IL CONSULENTE TECNICO

(Ing. Stefano Valenti)

**Allegati:**

- Allegato A (con nomi)
- Allegato A (senza nomi)
- Allegato G (commerciale)
- Visura per immobili al Catasto Fabbricati
- Planimetrie catastali degli immobili censiti al Catasto Fabbricati ed elaborato planimetrico
- Estratto di mappa
- Pratiche Amministrative reperite presso l'archivio del Comune di San Pietro in Casale
- Raccolta esemplificativa di fotografie
- Atto di provenienza
- Relazione Notarile (copia)