

**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 81**

- 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 n. 81**

Piena proprietà su ufficio al piano terra dello stabile, costituito da ingresso, un ufficio, una sala riunioni, un vano ad uso archivio e due bagni.

L'immobile è sito in Comune di Bologna (BO), in via Lame n. 114 per una superficie complessiva dell'ufficio di circa 135,00 mq.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Bolgona (BO):

Foglio 157

- Map. 417, Sub. 329, Zona Cens. 1, Cat. A/10, Classe 3, Consistenza 5 vani, RC € 2.388,41 - Via delle Lame n° 114, Piano T;

### 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.

Non essendo stato possibile reperire un elaborato planimetrico ed un elenco subalterni aggiornati, segnalo le parti comuni del fabbricato per destinazione d'uso condominiale quali, a titolo di esempio, vani scala, ascensori, corselli cantine e garage e corridoi condominiali. Evidenzio inoltre la quota di proprietà sulla porzione di fabbricato destinato ad abitazione del Custode ed identificato al Foglio 157, mappale 417, sub. 157 - Bene Comune Censibile.

### PERTINENZA

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

risulta ad oggi **pieno proprietario** del lotto oggetto di stima.

### PROVENIENZA DEL BENE

Con Atto stipulato a Ministero del Notaio Rogante del 15/03/1996 Rep. N. 49040, trascritto a Bologna il 03/04/1996 ai numeri 9764 Reg. Gen. e 6465 Reg. Part, la Società ... alienava alla Società in Fallimento gli immobili identificati al foglio 157, mappale 417 sub. 264.

Con Atto stipulato a Ministero del Notaio Rogante del 09/07/1998 Rep. N. 55939, trascritto a Bologna il 24/07/1998 ai numeri 22069 Reg. Gen. e 15974 Reg. Part, la Società .... alienava alla Società in Fallimento gli immobili identificati al foglio 157, mappale 417 sub. 279.

Con Atto stipulato a Ministero del Notaio Rogante del 14/05/2002 Rep. N. 65992, trascritto a Bologna il 23/05/2002 ai numeri 23752 Reg. Gen. e 15905 Reg. Part, la Società ... alienava alla Società in Fallimento gli immobili identificati al foglio 157, mappale 417 subb. 2, 265 e 266.

Con Atto del Notaio Rogante del 01/06/2001 Rep. N. 63739, trascritto a Bologna il 21/06/2001 ai numeri 28280 Reg. Gen. e 19211 Reg. Part. (formalità rettificata con trascrizione eseguita il 05/12/2003 ai numeri 60197 Reg. Gen. e 39900 Reg. Part.) il predetto consorzio variava la propria denominazione in quella attuale.

L'attuale identificazione catastale del bene avviene a seguito della variazione del 13/04/2007 Prot. N. BO0143010 con la quale venivano variati per frazionamento e fusione i Subb. 2, 264, 265, 266 e 279 dando origine a vari nuovi subalterni, fra cui quello in oggetto.

### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

**Vedere la relazione notarile** dalla quale si evince che sull'immobile oggetto

della presente stima gravano le seguenti:

**TRASCRIZIONI:**

- *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:**

- *Ipoteca volontaria* iscritta a Bologna il 23/05/2002 ai numeri 23753 Reg.Gen. e 5318 Reg.Part., per la somma di € 1.291.142,24 (unmilioneduecentonovantunomilacentotrentadue/24), di cui € 645.571,12 (seicentoquarantacinquemilacinquecentosettantuno/12) per capitale; **a favore** di ... **e contro** la Società in Fallimento derivante da contratto di mutuo a rogito del Notaio Rogante in data 14 maggio 2002 rep.n. 65993. Si precisa che detta ipoteca grava le unità immobiliari come identificate antecedentemente la variazione sopra descritta.

**REGIME FISCALE**

La Società fallita è qualificabile come IMPRESA COSTRUTTRICE e l'immobile è da considerarsi un fabbricato strumentale.  
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 antecedente al 1° settembre 1967 (ANTE '67) e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bologna ho

riscontrato, fra altri, i seguenti Atti Abilitativi:

- Concessione Edilizia N. 17152 registrata il 28/10/1961, Prot. Gen. N. 69763 per la realizzazione di un complesso di edifici ad uso residenziale, uffici, negozi ed autorimesse,
- Concessione Edilizia N. 1133 registrata il 19/01/1963, Prot. Gen. N. 3353 per la realizzazione del solo Lotto A di cui a licenza N. 17152,
- Concessione Edilizia N. 1132 registrata il 19/01/1963, Prot. Gen. N. 3354 per la realizzazione del solo Lotto B di cui a licenza N. 17152,
- Concessione Edilizia N. 7098 registrata il 07/05/1968, Prot. Gen. N. 29845 per varianti interne e prospettiche di cui alle due licenze di costruzione sopra elencate,
- Concessione per varianti interne e prospettiche del 10/07/1968 P.G. n. 44527, Prot. N. 10732 (pratica riscontrata tramite ricerca su via Ercolani, risulta all'Archivio Storico priva di Nulla Osta inerente la richiesta di agibilità, ma conforme per quanto concerne gli elaborati grafici),
- Autorizzazione all'Abitabilità registrata il 29/08/1968 al N. 53619 e rilasciata il 18/02/1970,
- Denuncia di Inizio Attività del 23/10/2001, P.G. N. 175791. Per opere interne e modifica vetrine,
- Denuncia di Inizio Attività del 09/09/2004, P.G. N. 188434. Per opere interne, modifica vetrine e spostamento tramezzi.

Da quanto concessionato e quanto rilevato non ho riscontrato difformità interne di rilievo. Segnalo però che la disposizione interna delle pareti attrezzate non risulta conforme all'ultimo titolo edilizio.

**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**

All'attualità l'immobile risulta in uso alla stessa Società in Fallimento, ma di fatto occupato in parte senza titolo da Società Terza.

#### **DESCRIZIONE DEL BENE**

L'unità immobiliare presa in esame è ubicata in comune di Bologna (BO), in via delle Lame n. 114.

Lo stabile di cui l'immobile è parte è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, pareti perimetrali in muratura il larga parte rivestita esternamente con lastre di pietra naturale ed elementi in laterizio, tamponamenti interni in muratura di laterizio, solai interpiano in latero-cemento e copertura piana con struttura analoga. L'edificio si sviluppa in due piani interrati ad uso cantine e garages, piano terra a prevalente uso commerciale e cinque piani fuori terra a destinazione mista residenziale ed uffici. L'ingresso allo stabile avviene dall'ampio portico lungo via delle Lame, attraverso un atrio signorile rivestito in lastre di marmo. L'edificio è dotato di ascensore.

Il complesso immobiliare è stato edificato tra gli anni '60 e '70 del secolo scorso: risulta completo nelle strutture portanti in cemento armato, nelle scale interne e negli ascensori di collegamento fra i piani e si può intendere

praticamente ultimato nelle sue parti esterne.

La porzione di fabbricato oggetto della presente stima è costituita da

ingresso, un ufficio, una sala riunioni, un vano ad uso archivio e due bagni.

Il grado delle finiture è da considerarsi discreto e vado qui di seguito ad

elencare le principali caratteristiche:

- pareti interne intonacate e tinteggiate di colore bianco,
- soffitti interni intonacati e tinteggiati di colore bianco, è inoltre presente un controsoffitto attrezzato,
- pavimenti in “quadrotti” rialzati di dimensione 60x60 cm. circa,
- pavimento dei bagni in piastrelle di materiale ceramico di dimensione 20x20 cm. circa, rivestimento in materiale analogo di dimensione di dimensione 20x20 cm. circa fino ad h. 220 cm. circa,
- uno dei due bagni risulta adeguatamente attrezzato per la fruizione delle persone disabili,
- sanitari bianchi con rubinetteria monocomando,
- porte interne in profilato metallico con tamponamento vetrato o in laminato,
- infissi esterni in alluminio con vetrocamera,
- impianto di riscaldamento del tipo centralizzato,
- lo stato manutentivo e di conservazione dell’immobile sono da considerarsi discrete, e risulta evidente una ristrutturazione relativamente recente degli spazi interni.

### **CONSISTENZE COMMERCIALI**

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

seguinte:

Ufficio

ca. mq 135,00

**STIMA DEL BENE**

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della piena proprietà su ufficio in Comune di Bologna (BO), Via delle Lame n° 118.

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** € 295.000,00

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** € 205.000,00

**(Euro duecentocinquemila/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 Bologna
- Elaborato grafico
- Raccolta fotografie
- Copia atti di provenienza Notaio Rogante (del 14/05/2012 Rep. N. 65992)
- Relazione notarile (copia)