

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**GIUDICE DELEGATO DR. FABIO FLORINI**

\* \* \*

**Fallimento**

**FALLIMENTO**

**N. 61/07**

\* \* \*

Il Curatore del fallimento in epigrafe in data 06.09.2007 nominava l'Arch. Birgit Schlesinger iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bologna al n. 2115, con studio a Bologna, in Via L. Silvagni n. 5, Consulente Tecnico immobiliare d'Ufficio, che ne riceveva comunicazione con R.A. in data 14.09.07.

\* \* \*

**PREMESSA**

I beni oggetto di concordato preventivo sono stati presi in considerazione, specificando:

- o CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- o IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- o PARTI COMUNI, SERVITU' E DIRITTI
- o CONFINI
- o PROPRIETA' (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- o ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- o REGIME FISCALE
- o INDAGINE AMMINISTRATIVA
- o SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- o DESCRIZIONE DEI BENI

o ANNOTAZIONI DEL PERITO

o CONSISTENZA COMMERCIALE

o STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di utilizzare il metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza dei beni.

La scrivente inoltre ha ritenuto che fosse opportuno suddividere il compendio in tre lotti distinti, vista la diversa collocazione e destinazione d'uso dei singoli beni.

\* \* \*

### **LOTTO 1**

#### **CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

Appartamento al piano terra di superficie commerciale di ca. 60 mq costituito da androne esclusivo, soggiorno, cucinotto, camera e bagno, compreso locale ripostiglio con accesso dal cortile comune, sito a Bologna in Via San Carlo n. 18.

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il bene immobile oggetto di stima è attualmente così identificato:  
Catasto Fabbricati del Comune di Bologna

o Foglio 158 Mappale 399 Sub 14, Zona cens. 1, Categoria A/4, Classe 2, Cons. 3,5 vani, Rendita Euro 271,14, Via San Carlo n. 18, Piano T.

**PARTI COMUNI, SERVITU' E DIRITTI**

La vendita del bene comprende la proporzionale comproprietà delle parti dei fabbricati ove l'immobile è posto ed allo stesso comuni per legge e per destinazione. L'immobile viene trasferito nello stato di fatto in cui attualmente si trova unitamente a tutti gli inerenti diritti con accessioni, pertinenze, comunioni, fissi, seminfissi, usi, azioni e ragioni, servitù attive e passive, se e come esistono ed in quanto abbiano ragione legale di esistere o siano conseguenti allo stato di condominio del fabbricato di cui fa parte. In particolare sono comprese tutte le comunioni, le servitù, gli oneri ed i patti contenuti o richiamati negli atti di provenienza.

**CONFINI**

Parti comuni da più lati, Via S. Carlo civ. nn. 18/A e 18/B, salvo più precisi confini e dati catastali.

**PERTINENZA**

La società fallita è proprietaria del bene per intero.

**PROVENIENZA DEI BENI**

Atto di compravendita in maggiore consistenza debitamente, registrato e trascritto a Bologna.

**REGIME FISCALE**

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

**INDAGINE AMMINISTRATIVA**

Per il bene, **la cui costruzione è antecedente al 01.09.67**, agli atti del Comune di Bologna) risultano rilasciati i seguenti documenti autorizzativi:

o Autorizzazione Edilizia Prot .Gen. n. 5168/82 PUT 1347/V/82 rilasciata

il 04.05.1982 (adeguamento igienico)

o Condono Edilizio e Autorizzazione all'uso Prot .Gen. n. 6368/86

rilasciato il 03.10.1996 8 (cambio d'uso con opere)

Il confronto fra lo stato assentito e lo stato di fatto del bene non ha evidenziato difformità.

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il bene era stato concesso in comodato gratuito alla Parrocchia di San Benedetto Abate per la durata di quattro anni con scadenza il 9.02.08, ma dal 22.10.07 è nella disponibilità del Curatore.

### DESCRIZIONE DEI BENI

L'edificio nel quale è posto l'appartamento in oggetto si trova nel centro storico, è classificato dal PRG "2a", quindi soggetto a normativa specifica. Si eleva quattro piani fuori terra, ha struttura in muratura portante e coperto è a falde, con manto in laterizio. Al bene si accede, tramite portone posto sulla pubblica via e corridoio, da corte comune.

L'appartamento è posto al piano terra ed è composto da androne esclusivo, soggiorno, cucinotto, camera e bagno. E' di proprietà esclusiva anche il locale ripostiglio accessibile dal cortile comune.

Il grado delle finiture è ottimo.

- o Pareti intonacate e tinteggiate
- o Pavimenti parte in travertino, parte in ceramica
- o Porta d'ingresso in legno laccato
- o Finestre in legno con vetri camera
- o Cannello d'ingresso ed inferriata fissa in ferro
- o Porte interne e d'ingresso in legno laccato grigio

o Bagno con sanitari in porcellana e rubinetteria cromata

o Impianto elettrico sottotraccia

o Impianto di riscaldamento autonomo con produzione dell'acqua calda e caldaia in ripostiglio accessibile dalla corte comune

o Elementi radianti in ghisa

Lo stato di conservazione generale è buono.

### **ANNOTAZIONI DEL PERITO**

La valutazione di stima dell'unità in oggetto non può prescindere

dalle seguenti considerazioni:

- il bene è sito in centro storico;

- affaccia esclusivamente su corte interna e l'illuminazione appare insufficiente per la destinazione d'uso residenziale;

- era oggetto di contratto di comodato gratuito a tempo determinato, ma attualmente è nella disponibilità del Curatore;

- il valore è stato ottenuto con la stima sintetica eseguita in base al parametro "costo al metro quadro di superficie commerciale", attribuendo a tale parametro il valore di ca. Euro/mq 2.800,00 intendendo per superficie commerciale la superficie lorda dell'intera unità immobiliare, ossia comprensiva dei muri esterni ed interni.

### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

La superficie commerciale del bene in argomento, puramente a titolo

indicativo, è la seguente:

Appartamento ca. mq 60

### **STIMA DEI BENI**

Come già illustrato nel capitolo descrizione del bene, trattasi di

appartamento sito a Bologna in Via San Carlo n. 18.

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, la sottoscritta 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.

#### VALORE DEL BENE PER INTERO

Appartamento Euro 168.000,00

(Euro centosessantottomila/00)

#### VALORE A BASE D'ASTA DEL BENE

Alla luce della vendita forzata si è ritenuto di quantificare come valore di stima a base d'asta un importo ribassato rispetto al valore commerciale pari

a: Euro 143.000,00

(Euro centoquarantatremila/00)

\* \* \*

### LOTTO 2

#### CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Magazzino al piano interrato di superficie commerciale di ca. 71 mq ca., costituito da un vano principale, ripostiglio e wc, sito a Bologna in Via F. Beroaldo n. 38. Difformità edilizie da ripristinare e/o regolarizzare a cura e spese dell'acquirente.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima è attualmente così identificato:  
Catasto Fabbricati del Comune di Bologna

o Foglio 170 Mappale 481 Sub 184, Zona Cens. 2, Categoria C/2, Classe 4, Cons. 58 mq, Rendita Euro 386,41, Via Filippo Beroaldo n. 38, Piano S1.

#### **PARTI COMUNI, SERVITU' E DIRITTI**

La vendita del bene comprende la proporzionale comproprietà delle parti dei fabbricati ove l'immobile è posto ed allo stesso comuni per legge e per destinazione. L'immobile viene trasferito nello stato di fatto in cui attualmente si trova unitamente a tutti gli inerenti diritti con accessioni, pertinenze, comunioni, fissi, seminfissi, usi, azioni e ragioni, servitù attive e passive, se e come esistono ed in quanto abbiano ragione legale di esistere o siano conseguenti allo stato di condominio del fabbricato di cui fa parte. In particolare sono comprese tutte le comunioni, le servitù, gli oneri ed i patti contenuti o richiamati negli atti di provenienza.

In particolare si vuole richiamata la servitù perpetua di passaggio per accesso alla via pubblica, a favore del magazzino ed a carico dell'atrio d'ingresso al fabbricato da Via Emanuel n. 15 e della relativa scala discendente all'interrato, distinti con parte del Sub 150 Mappale 481 del Foglio 170.

#### **CONFINI**

Parti comuni da più lati, beni di terzi, salvo più precisi confini e dati catastali.

#### **PERTINENZA**

La società fallita è proprietaria del bene per intero.

#### **PROVENIENZA DEI BENI**

Atto di compravendita in maggiore consistenza debitamente,

registrato e trascritto a Bologna.

### REGIME FISCALE

La tassazione alla quale sarà assoggettata la vendita del bene dipenderà dal soggetto acquirente.

### INDAGINE AMMINISTRATIVA

Per il bene oggetto di stima e **facente parte di fabbricato la cui costruzione è antecedente al 01.09.67**, agli atti del Comune di Bologna risultano rilasciati i seguenti documenti autorizzativi:

- o Licenza Edilizia P.G. n. 18929 PUT 5157 rilasciata il 21.04.1965 e variante P.G. n. 17258 PUT 3659 del 1969 rilasciata il 14.06.1969
- o Autorizzazione all'abitabilità P.G. n. 49675/1968
- o Concessioni in Sanatoria Prot. n. 29131, 29132 e 29133 rilasciata il 26.11.1990 per le porzioni del fabbricato con accesso da Via Beroaldo;
- o Concessioni in Sanatoria Prot. n. 29176, 29177, 29178, 29179 e 29180 rilasciata il 26.11.1990 per le porzioni dello stesso fabbricato avente accesso da Via Emanuel.

Il confronto fra lo stato assentito e lo stato di fatto del bene ha evidenziato difformità consistenti nella presenza di un servizio igienico e nella mancanza di una porta di collegamento con il vano scala del civ. 11. Anche la planimetria catastale non è conforme allo stato licenziato.

Sarà necessario regolarizzare le difformità con richiesta di D.I.A. in sanatoria, previa verifica normativa, per la riduzione in pristino e/o la regolarizzazione. La sanzione di cui alla L.R. 23/04 all'attualità è valutabile da Euro 516,00 fino ad Euro 5.000,00, oltre a diritti di segreteria, eventuali oneri e competenze professionali. L'UTC precisa che si riserva di aumentare

la sanzione in caso che l'Agenzia del Territorio ravvisi un aumento del valore venale in seguito all'intervento abusivo.

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Attualmente il bene è nella disponibilità del Curatore.

### DESCRIZIONE DEI BENI

L'edificio nel quale è posti il bene in oggetto è posto all'angolo tra le Vie Beroaldo civ. 38 ed Emanuel civ. nn. 11, 13, 15 e 17. Il fabbricato si eleva sei piani fuori terra, oltre ad interrato. La struttura è in ca. Il paramento è in laterizio facciavista, eccetto che al piano terra destinato a unità immobiliari a destinazione commerciale. Il coperto è a falde, con manto in laterizio. Alla corte comune asfaltata si accede per mezzo di sbarra motorizzata. Due rampe carrabili consentono di accedere al piano interrato.

Il magazzino, posto al p. interrato, è composto da un vano principale, ripostiglio e wc. Attualmente sono presenti pareti divisorie d'arredo in legno, che creano una ulteriore suddivisione del locale. Il grado delle finiture è buono.

o Pareti intonacate e tinteggiate

o Pavimenti in gres

o Portone d'ingresso in metallo verniciato con specchiature piene

o Finestre in metallo verniciato e vetri semplici, una dotata di inferriata ed ante piene

o Porte interne in legno (quella del ripostiglio è blindata)

o Impianto elettrico a vista.

Lo stato di conservazione generale è buono.

### ANNOTAZIONI DEL PERITO

La valutazione di stima dell'unità in oggetto non può prescindere

dalle seguenti considerazioni:

- il bene è consono alla destinazione d'uso;

- attualmente è libero, nella disponibilità del Curatore;

- il valore è stato ottenuto con la stima sintetica eseguita in base al parametro "costo al metro quadro di superficie commerciale", attribuendo a tale parametro il valore di ca. Euro/Mq 1.000,00 intendendo per superficie commerciale la superficie lorda dell'intera unità immobiliare, ossia comprensiva dei muri esterni ed interni.

#### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

La superficie commerciale del bene in argomento, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Magazzino ca. mq 71

#### **STIMA DEI BENI**

Come già illustrato nel capitolo descrizione del bene, trattasi di magazzino al piano interrato sito a Bologna in Via F. Beroaldo n. 38.

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, la sottoscritta 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.

#### **VALORE DEL BENE PER INTERO**

Magazzino Euro 71.000,00

(Euro settantunomila/00)

**VALORE A BASE D'ASTA DEL BENE**

Alla luce della vendita forzata si è ritenuto di quantificare come valore di stima a base d'asta un importo ribassato rispetto al valore commerciale pari a:

**Euro 60.000,00**

**(Euro sessantamila/00)**

\* \* \*

**LOTTO 3****CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

Magazzino al secondo piano interrato di superficie commerciale di ca. 470 mq, sito a Bologna in Via N. Bertocchi n. 63. Difformità edilizie da ripristinare e/o regolarizzare a cura e spese dell'acquirente.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il bene immobile oggetto di stima attualmente è così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna

o Foglio 103 Mappale 973 Sub 12, Zona Cens. 2, Categoria D/7,

Rendita Euro 1.414,00, Via N. Bertocchi n. 63, Piano S2.

**PARTI COMUNI, SERVITU' E DIRITTI**

La vendita del bene viene fatta con ogni accessorio, accessione, pertinenza, impianto, con tutti i diritti, usi, servitù attive e passive come e se esistenti, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed impianti che per legge, regolamento condominiale, uso o destinazione costituiscono oggetto di condominio ed in particolare dell'atrio d'ingresso, delle scale, del vano scale, della centrale termica e del relativo impianto, dei corridoi di disimpegno, delle cantine e della centrale termica, dell'area sulla quale sorge

il fabbricato e di quella cortiliva annessa, in parte adibita a rampa di accesso ai piani interrati, con espressa esclusione delle parti comuni del sottotetto posto al di sopra del secondo piano.

La sosta dei veicoli nella corte e nel corsello comune antistante il passo carraio di Via Bertocchi n. 63 è consentita solo in quanto non sia d'intralcio al libero accesso alle rampe di discesa ai piani interrati e che l'altro passo carraio su Via Bertocchi con la relativa area è di uso esclusivo dei locali posti al piano terreno, come meglio precisato negli atti a rogito Piero Malaguti in data 21.09.1980 rep. n.ri 2456 e 2457.

In particolare si intendono qui come richiamati ed integralmente ripetuti e trascritti tutti i patti, convenzioni e servitù contenuti o richiamati negli atti di provenienza.

#### **CONFINI**

Muro perimetrale esterno su più lati, rampa d'accesso comune, cantine comuni e centrale termica, salvo più precisi confini e dati catastali.

#### **PERTINENZA**

La società fallita è proprietaria del bene per intero.

#### **PROVENIENZA DEI BENI**

Atto di compravendita debitamente, registrato e trascritto a Bologna.

#### **REGIME FISCALE**

La tassazione alla quale sarà assoggettata la vendita del bene dipenderà dal soggetto acquirente.

#### **INDAGINE AMMINISTRATIVA**

Per il bene oggetto di stima e **facente parte di fabbricato la cui costruzione è antecedente al 01.09.67**, agli atti del Comune di Bologna

risultano rilasciati i seguenti documenti autorizzativi:

- o Licenze Edilizie prot. gen. 35588/63 – 82432/64 rilasciate il 14.07.1966
- o Licenza Edilizia prot. gen. 60922 rilasciata il 16.11.1966
- o Usabilità del 20.12.1966
- o DIA Prot. n. 37625/2004 depositata in data 23.02.2004 (Modifiche interne)
- o DIA Prot. n. 150772/2006 depositata in data 29.06.2006 (Variante in corso d'opera)

Il confronto fra lo stato assentito e lo stato di fatto del bene ha evidenziato difformità consistenti diversa distribuzione interna.

Sarà necessario regolarizzare le difformità con richiesta di D.I.A. in sanatoria, previa verifica normativa, per la riduzione in pristino e/o la regolarizzazione. La sanzione di cui alla L.R. 23/04 all'attualità è valutabile da Euro 516,00 fino ad Euro 5.000,00, oltre a diritti di segreteria, eventuali oneri e competenze professionali. L'UTC precisa che si riserva di aumentare la sanzione in caso che l'Agenzia del Territorio ravvisi un aumento del valore venale in seguito all'intervento abusivo.

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Attualmente il bene è nella disponibilità del Curatore.

#### **DESCRIZIONE DEI BENI**

L'edificio nel quale è posto il bene in oggetto è posto all'angolo tra le vie Bertocchi e Boccioni. Una parte, che si eleva tre fuori terra, è destinata ad uso residenziale, mentre l'altra, un capannone destinato ad uso artigianale, si eleva solo un piano fuori terra oltre a due piani interrati.

La struttura della porzione ad uso artigianale è in ca. con telaio a

vista. Le pareti esterne, in muratura, sono intonacate e tinteggiate. Il coperto è a volta. La corte comune è lastricata in porfido e la rampe carrabile d'accesso al bene in oggetto è in ca a lisca di pesce.

Il magazzino è posto al secondo p. interrato ed è composto da un vano principale e due secondari.

Il grado delle finiture è mediocre.

- o Pareti stuccate e tinteggiate
- o Pavimenti in battuto di cemento
- o Portone d'accesso in ferro con specchiature in vetro
- o Serramenti in metallo e vetri semplici
- o L'impianto elettrico non appare a norma

L'immobile è in stato d'abbandono.

#### **ANNOTAZIONI DEL PERITO**

La valutazione di stima dell'unità in oggetto non può prescindere dalle seguenti considerazioni:

- attualmente il bene è in stato d'abbandono;
- è libero, nella disponibilità del Curatore;
- il valore è stato ottenuto con la stima sintetica eseguita in base al parametro "costo al metro quadro di superficie commerciale", attribuendo a tale parametro il valore di ca. Euro/Mq 400,00 intendendo per superficie commerciale la superficie lorda dell'intera unità immobiliare, ossia comprensiva dei muri esterni ed interni.

#### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

La superficie commerciale del bene in argomento, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Magazzino ca. mq 470

### STIMA DEI BENI

Come già illustrato nel capitolo descrizione dei beni, trattasi di magazzino al secondo piano interrato sito a Bologna in Via N. Bertocchi n. 63.

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, la sottoscritta 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.

### VALORE DEL BENE PER INTERO

Magazzino Euro 188.000,00  
(Euro centoottantottomila/00)

### VALORE A BASE D'ASTA DEL BENE

Alla luce della vendita forzata si è ritenuto di quantificare come valore di stima a base d'asta un importo ribassato rispetto al valore commerciale pari

a: **Euro 160.000,00**

**(Euro centosessantamila/00)**

\*\*\*

Bologna, 22.10.2007

IN FEDE

.....

( Dott. Arch. Birgit Schlesinger)

Allegati:

**LOTTO 1**

o Planimetria catastale

o Elaborato grafico

o Raccolta fotografie

**LOTTO 2**

o Planimetria catastale

o Elaborato grafico

o Raccolta fotografie

**LOTTO 3**

o Planimetria catastale

o Elaborato grafico

o Raccolta fotografie