

Stefano Masotti
Architetto
Stimatore del Tribunale Civile di Bologna

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

SEZIONE FALLIMENTARE

CONCORDATO PREVENTIVO AGAVE SRL in Liquidazione

RG N° 06/2012

LOTTO 3

CONCORDATO N°06/2012

Giudice Delegato : Presidente Dott. Pasquale Liccardo

LOTTO 3

Commissario Giudiziale : Prof. Dott. Renato Santini

San Giovanni in Persiceto

Tecnico Stimatore : Arch. Stefano Masotti

Via Crevalcore n° 5

In data 26-06-2012 il Commissario Giudiziale del Concordato Preventivo in epigrafe Prof. Dott. Renato Santini ha nominato lo scrivente Arch. Stefano Masotti in qualità di stimatore, riguardante la valutazione degli immobili nella procedura in epigrafe e per l'indicazione all'attualità del più probabile valore di mercato in particolare:

Arch. Stefano Masotti

1 Provvedere prima di ogni altra attività al controllo della completezza dei documenti di cui agli art. 567 II co. C.p.c. (es. relazione notarile, c.d.u., o documentazione ipocatastale, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei);

2 Descrivere i beni oggetto dell'espropriazione, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando la corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai dati indicati nel verbale di pignoramento; i dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti; il censimento regolare di tutte le proprietà e altri diritti reali rilevati procedendo, in caso negativo e previa apposita autorizzazione da parte di questo giudice ai necessari atti ed operazioni per

l'accatastamento degli immobili, previa ogni verifica di conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziali;

3 Accertare lo stato di possesso e l'indicazione del titolo in base al quale l'immobile è occupato ed in particolare: gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato, leasing, ecc. o diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.) conferenti, di fatto, il godimento dei beni a terzi, indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) ed allegando tutti i documenti rinvenuti;

Arch. Stefano Masotti

4 Esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e predisporre, in caso affermativo, il relativo frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto;

5 Indicare le eventuali opere necessarie secondo la migliore scienza ed esperienza ed il costo dei lavori di ripristino della funzionalità cui i beni sono destinati, ove gravemente compromessa;

6 Esprimere il proprio motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene ovvero alienazione separata della quota stessa, provvedendo agli adempimenti eventuali di cui

Sub 3;

7 Redigere piante planimetriche per i fabbricati ed eseguire fotografie dei manufatti e delle aree;

8 Indicare i dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita (tra cui ICI a titolo di esempio)

e per la voltura dei beni dell'aggiudicatario definitivo e redigere, per ogni lotto di vendita proposto e su pagina separata, un prospetto

riepilogativo e descrittivo giusto il modello che viene testè consegnato, *stato di possesso, l'esistenza di formalità, vincoli o*

oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti

da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, l'esistenza di

formalità, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, la verifica

della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.

9 Determinare il valore commerciale dei beni secondo la migliore scienza ed esperienza nel settore immobiliare di riferimento, per

tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto, opere necessarie alla migliore funzionalità ed epoca di alienazione;

10 Depositare una relazione scritta con tutti i dati relative alle parti, oltre ad un CD in formato WORD e PDF e stampa del contenuto come da

protocollo depositato in cancelleria che al contrario sia privo dei dati relativi alle parti processuali.

Arch. Stefano Masotti

Il primo accesso programmato nei luoghi oggetto di concordato concorsuale è stato eseguito dallo scrivente in data 02 agosto 2012 ,presenti oltre allo stimatore il sig. Centini liquidatore della AGAVE SRL che permesso di accedere agli immobili oggetto di concordato. Successivo sopralluogo è stato effettuato dallo scrivente in data 27 agosto 2012 accompagnato dal sig. Centini liquidatore della AGAVE SRL .

Lo stimatore al fine di adempiere al mandato ricevuto ,ha dato corso agli accertamenti preliminari, visionando l'immobile oggetto di procedura concorsuale , ed estendendo le operazioni peritali presso:

L' Agenzia del Territorio di Bologna Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni in Persiceto .

Ufficio Archivio pratiche edilizie del Comune di San Giovanni in Persiceto - Ricerca pratiche in data 05 luglio 2012 .

Arch. Stefano Masotti

Osservazione dei Valori Immobiliari del FIAIP di Bologna;

Agenzia del Territorio di Bologna (OMI valori immobiliari);

Ricerche di mercato nel settore del mercato immobiliare, presso agenzie immobiliari;

Dalla disamina dei documenti agli atti, da quanto visionato e recuperato presso gli enti preposti, lo stimatore espone quanto segue:

PREMESSA

I beni immobiliari facenti parte di procedura concorsuale sono presi in considerazione specificando:

- DATI DEL CONCORDATO;

- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE;

- IDENTIFICAZIONE CATASTALE;

- CORRISPONDENZA. TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO IN CARICO AL CONCORDATO ;

- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU' ;

- CONFINI;

- VINCOLI E ONERI;

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

- PROVENIENZA DEL BENE;

- STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE;

- ATTI PREGIUDIZIEVOLI;

- REGIME FISCALE;

- INDAGINE AMMINISTRATIVA;

- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE;

- DESCRIZIONE DEL BENE;

Arch. Stefano Masotti

- CONFORMITA' IMPIANTI;

- CONSISTENZA SUPERFICIALE;

- STIMA DEL BENE.

In mancanza di elementi certi ed attendibili per la determinazione del più probabile valore di mercato della porzione di immobile oggetto di procedura; il metodo di stima adottato è quello sintetico per comparazione, (metodo di raffronto) che riconosce come unica realtà il prezzo di compravendita di beni analoghi e ne assume la media come espressione del valore di zona. L'indagine si è basata su beni analoghi con prezzi conformi ed attendibili. Inoltre nella determinazione del più probabile valore di mercato del prodotto edilizio lo scrivente ha tenuto conto dei:

- fattori macroeconomici quali l'inflazione, la svalutazione, (fattori rilevanti

nei mercati aperti ad investimenti esteri), mercato del lavoro e

disoccupazione ecc.;

- *fattori locali* tra cui si annoverano la struttura e dinamica residenziale , la località ,l'organizzazione urbanistica ;

- *fattori extraeconomici* con riguardo se esistente all'aspetto paesaggistico dell'area (bellezze architettoniche, arredo urbano ecc.);

- *caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene stesso* quali la forma,

l'esposizione , l'accesso, la natura fisica dell'area di sedime ed area cortiliva

, la presenza di servitù attive e passive da rispettare se esistenti, tenendo

sempre presente la vetustà del bene , il tipo di finiture, lo stato di

conservazione e manutenzione , la situazione occupazionale e la consistenza

superficiaria.

Lo scrivente ha così potuto procedere alla determinazione del più

Arch. Stefano Masotti

probabile valore di mercato del bene oggetto di procedura esecutiva ,

ricordando sempre *il fine specifico che guida la stima* ,quindi lo stimatore

ha proceduto per migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più

competitiva la gara ad una riduzione del valore commerciale del bene con

percentuale che oscilla tra il 10% ed il 30%, in base a quelle che sono le

caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.

DATI DEL CONCORDATO

Il Tribunale di Bologna Sezione IV° Civile Fallimentare ha pronunciato in

data 12/06/2012 il Decreto per l'ammissione alla procedura di Concordato

Preventivo della AGAVE srl in liquidazione , già SAFE srl CF

00749190377 con sede in San Giovanni in Persiceto , Via Lamborghini n.

18 . Omologa del 06 dicembre 2012 RGV n° 4008/2012.

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO 3

Piena proprietà di porzione di fabbricato da cielo a terra ad uso produttivo, posto in Comune di San Giovanni in Persiceto, Via Crevalcore N° 5, costituita al piano terra da una porzione di capannone a destinazione opificio e uffici con servizi, due aree scoperte esclusive e 24 posti auto scoperti, della superficie lorda di circa Mq. 1480,00 (opificio, uffici e servizi), e di superficie catastale di Mq. 327,00 (aree scoperte esclusive) .

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto di stima , sono identificati all’Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bologna , Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni in Persiceto intestato a :

- **SAFE SRL** con sede in San Giovanni in Persiceto - C.F. 00749190377
proprietà per 1/1 ;

Arch. Stefano Masotti

Il tutto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni in Persiceto al Foglio 72:

- **Mappale 395 Sub 8** via Crevalcore n° 5 P T Cat. D/1, R. C. Euro 9.296,22 (opificio, uffici e servizi).

- **Mappale 229 Sub 35** via Crevalcore n° 5 P T Cl 1 Cat. C/6 , Cons. 10 mq. R. C. Euro 33,05 (posto auto scoperto).

- **Mappale 229 Sub 36** via Crevalcore n° 5 P T Cl 1 Cat. C/6 , Cons. 10 mq. R. C. Euro 33,05 (posto auto scoperto).

- **Mappale 229 Sub 37** via Crevalcore n° 5 P T Cl 1 Cat. C/6 , Cons. 10 mq. R. C. Euro 33,05 (posto auto scoperto).

- **Mappale 229 Sub 38** via Crevalcore n° 5 P T Cl 1 Cat. C/6 , Cons.

10 mq. R. C. Euro 33,05 (posto auto scoperto).

- **Mappale 229 Sub 39** via Crevalcore n° 5 P T Cl 1 Cat. C/6 , Cons.

10 mq. R. C. Euro 33,05 (posto auto scoperto).

- **Mappale 229 Sub 40** via Crevalcore n° 5 P T Cl 1 Cat. C/6 , Cons.

10 mq. R. C. Euro 33,05 (posto auto scoperto).

- **Mappale 229 Sub 41** via Crevalcore n° 5 P T Cl 1 Cat. C/6 , Cons.

10 mq. R. C. Euro 33,05 (posto auto scoperto).

- **Mappale 229 Sub 42** via Crevalcore n° 5 P T Cl 1 Cat. C/6 , Cons.

10 mq. R. C. Euro 33,05 (posto auto scoperto).

- **Mappale 229 Sub 66** via Crevalcore n° 5 P T Cl 1 Cat. C/6 , Cons.

17 mq. R. C. Euro 56,19 (posto auto scoperto).

- **Mappale 229 Sub 67** via Crevalcore n° 5 P T Cl 1 Cat. C/6 , Cons.

17 mq. R. C. Euro 56,19 (posto auto scoperto).

Arch. Stefano Masotti

- **Mappale 229 Sub 68** via Crevalcore n° 5 P T Cl 1 Cat. C/6 , Cons.

11 mq. R. C. Euro 36,36 (posto auto scoperto).

- **Mappale 229 Sub 69** via Crevalcore n° 5 P T Cl 1 Cat. C/6 , Cons.

11 mq. R. C. Euro 36,36 (posto auto scoperto).

- **Mappale 229 Sub 70** via Crevalcore n° 5 P T Cl 1 Cat. C/6 , Cons.

11 mq. R. C. Euro 36,36 (posto auto scoperto).

- **Mappale 229 Sub 71** via Crevalcore n° 5 P T Cl 1 Cat. C/6 , Cons.

11 mq. R. C. Euro 36,36 (posto auto scoperto).

- **Mappale 229 Sub 72** via Crevalcore n° 5 P T Cl 1 Cat. C/6 , Cons.

11 mq. R. C. Euro 36,36 (posto auto scoperto).

- **Mappale 229 Sub 73** via Crevalcore n° 5 P T Cl 1 Cat. C/6 , Cons.

11 mq. R. C. Euro 36,36 (posto auto scoperto).

- **Mappale 229 Sub 74** via Crevalcore n° 5 P T Cl 1 Cat. C/6 , Cons.

17 mq. R. C. Euro 56,19 (posto auto scoperto).

- **Mappale 229 Sub 75** via Crevalcore n° 5 P T Cl 1 Cat. C/6 , Cons.

11 mq. R. C. Euro 36,36 (posto auto scoperto).

- **Mappale 229 Sub 76** via Crevalcore n° 5 P T Cl 1 Cat. C/6 , Cons.

11 mq. R. C. Euro 36,36 (posto auto scoperto).

- **Mappale 229 Sub 77** via Crevalcore n° 5 P T Cl 1 Cat. C/6 , Cons.

11 mq. R. C. Euro 36,36 (posto auto scoperto).

- **Mappale 229 Sub 78** via Crevalcore n° 5 P T Cl 1 Cat. C/6 , Cons.

11 mq. R. C. Euro 36,36 (posto auto scoperto).

- **Mappale 229 Sub 79** via Crevalcore n° 5 P T Cl 1 Cat. C/6 , Cons.

11 mq. R. C. Euro 36,36 (posto auto scoperto).

- **Mappale 229 Sub 80** via Crevalcore n° 5 P T Cl 1 Cat. C/6 , Cons.

Arch. Stefano Masotti

11 mq. R. C. Euro 36,36 (posto auto scoperto).

- **Mappale 229 Sub 81** via Crevalcore n° 5 P T Cl 1 Cat. C/6 , Cons.

11 mq. R. C. Euro 36,36 (posto auto scoperto).

Il tutto risulta censito al Catasto Terreni del Comune di San Giovanni

in Persiceto al Foglio 72:

- **Mappale 229** (ente urbano) are 18 ca 30.

- **Mappale 394** (ente urbano) are 01 ca 23.

- **Mappale 395** (ente urbano) are 51 ca 32.

- **Mappale 396** (ente urbano) are 20 ca 04.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO IN CARICO AL CONCORDATO : SI

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU' :

In particolare la vendita segue con la comproprietà spettante ai proprietari

dei due edifici sul terreno circostante i fabbricati stessi da adibire a verde,

aiuole, parcheggi, strade di proprietà ad uso condominiale, catastalmente

individuato dalle particelle 227 - 228 - 391 del foglio 72.

Sul terreno individuato dalla particella 62 un tempo adibito a raccordo

ferroviario ora in disuso; sull'unità immobiliare individuata con il numero 16

sedici nell'allegato C) denunciata al N.C.E.U. in data 10 luglio 1980 con

scheda registrata al n.456, da adibire, come previsto nella Convenzione

menzionata in premessa, trascritta il 3 aprile 1979 all'articolo 6413; al

servizio degli insediamenti a per gli usi sindacali-sociali e per i rapporti con

il Comune e le sue articolazioni; delle cabine site sui mappali 417 et 416

asservite all'ENEL con il menzionato atto notaio Vico che la società

acquirente dichiara di conoscere ed accettare in ogni sua parte, specie per

Arch. Stefano Masotti

quanto riguarda l'accesso concesso all'ENEL dalla Strada Statale 568 di

Crevalcore attraverso le strade interne con il diritto di passaggio pedonale e

carraio necessario a mantenere in funzione le cabina, la manutenzione

straordinaria dei due fabbricati, a carico, prò-quota, dei condomini, il

paesaggio delle linee elettriche; con la comproprietà spettante ai condomini

di ciascun fabbricato: dell'area su cui sorge il fabbricato stesso e più

precisamente della particella 392 ai proprietari del fabbricato numero 1 (uno)

e della particella 395 ai proprietari del fabbricato numero 2 (due), con la sola

eccezione, per quest'ultimo, della sala condominiale individuata dal numero

16 sedici, di cui al punto 3) della lettera a); con la comproprietà spettante ai

solli condomini del fabbricato 2 , proprietari dei posti auto siti sui mappali

229 e 230, dei corselli di accesso e recesso dai posti stessi, nonché delle

eventuali aiuole, così come da planimetria presentata al N.C.E.U. in data 11 novembre 1980 registrata al numero 723 di protocollo, dove le parti comuni sono individuate con il numero ottantadue (82).

La parte acquirente prende atto che tali corselli serviranno esclusivamente all'accesso ed al recesso senza alcuna possibilità di sosta o comunque di intralcio dell'uso condominiale.

Che la società acquirente prende atto e specificatamente accetta: che la Edilcoop, in esecuzione della facoltà riservatasi nella promessa di vendita nei confronti dei confinanti acquirenti di porzioni immobiliari costituisce a favore del capannone individuato con il numero due (2) del fabbricato 1 (uno), servitù di accesso attraverso un cancello posto sulla particella 391, in corrispondenza della corte antistante il capannone stesso, individuata dalla particella 412; che le aree cortilive in proprietà esclusiva alle singole porzioni di fabbricato, ultimate ad asfalto saranno delimitate con strisce a vernice stradale e non potranno essere recintate; che dal giorno della consegna sono a suo carico gli eventuali contributi per costruzione e manutenzione di fogne e strade e quelli di miglioria generica e specifica, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo.

Arch. Stefano Masotti

CONFINI

I beni oggetto di procedura concorsuale confinano con ragioni Alberghini, ragioni comuni dai restanti lati la porzione di capannone; in confine tra loro, con ragioni comuni dagli altri lati ed il posto auto n.35 col n.34 i posti auto dal n.34 al n.42 inclusi; in confine tra loro e con ragioni comuni i posti auto dal n.66 al n.81 inclusi.

VINCOLI ED ONERI

La Società Agave SRL , già SAFE srl non è in regola con i pagamenti delle

spese condominiali , come riferitomi dall'Amministratore Dr.

Bencivenni che però sono cifre complessive che si aggirano intorno a circa

€. 4.700,00 e non suddivise per i due fabbricati di diverse dimensioni , siti

nel comparo Ex Zoni di proprietà della SAFE srl .

La Società Agave SRL , già SAFE srl non è in regola con i pagamenti delle

spese condominiali , come riferitomi dall'Amministratore geom.

Bencivenni . Inoltre il codominio industriale ex Zoni nel suo complesso

sarà soggetto a certificato provvisorio di idoneità sismica , per questo ogni

porzione di capannone dovrà essere analizzato per individuare eventuali

carenze strutturali che possano impedire il rilascio di Certificato di Agibilità

Sismica in via provvisoria, anche questa verifica rappresenterà un costo che

complessivamente per tutte le porzioni sarà di circa €. 16.000,00 più spese

Arch. Stefano Masotti

da ripartire per millesimi di proprietà.

PROPRIETA'

- **SAFE SRL** con sede in San Giovanni in Persiceto - C.F. 00749190377

proprietà per 1/1 ;

PROVENIENZA DEL BENE

I beni sono pervenuti alla "AGAVE S.R.L.", in liquidazione, con sede in San

Giovanni in Persiceto (BO), Codice Fiscale 00749190377 (già "SAFE

S.R.L.", con sede in San Giovanni in Persiceto (BO), Codice Fiscale

00749190377), per acquisto con atto di compravendita per Notaio Andrea

Rizzi del 13 febbraio 1981, repertorio n. 1368, trascritto a Bologna il 27

febbraio 1981 all'art. 4383 dalla "EDILCOOP - Società Cooperativa a

responsabilità limitata", con sede in Crevalcore.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sul bene oggetto di concordato preventivo gravano le formalità come da relazione notarile allegata:

Iscrizioni:

- **ipoteca volontaria** iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Bologna in data 7 settembre 1998 all'art. 6142, a favore di CREDITO EMILIANO S.P.A. con sede in Reggio nell'Emilia, C.F. 01806740153 (domicilio ipotecario eletto in San Giovanni in Persiceto (BO), Circonvallazione Vittorio Veneto n.51) e contro "SAFE - S.R.L.", con sede in San Giovanni in Persiceto (BO), Codice Fiscale 00749190377, per la somma di Lire 1.000.000.000 (un miliardo) di cui Lire 1.000.000.000 (un miliardo) per capitale, derivante da atto ricevuto dal Dott. Giorgio Forni del 2 settembre 1998, repertorio n. 38095; tale ipoteca grava su: piena proprietà' San Giovanni in Persiceto (BO), Catasto Fabbricati, foglio 90, particella 202 sub 13; foglio 90, particella 16 sub 14; foglio 72, particella 395 sub 8; foglio 72, particella 394; foglio 72, particella 396; foglio 72, particella 229 subalterni 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81;

Arch. Stefano Masotti

- **ipoteca volontaria** iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Bologna in data 30 dicembre 2008 all'art. 14958, a favore di BANCA DI IMOLA S.P.A., con sede in Imola (BO), C.F. 00293070371 (domicilio ipotecario eletto presso la sede in Imola (BO), Via Emilia n.196) e contro "SAFE - S.R.L.", con sede in San Giovanni in Persiceto (BO), Codice Fiscale 00749190377, per la somma di Euro 540.000,00 (cinquecentoquarantamila virgola zero zero) di cui Euro 360.000,00 (trecentosessanta mila virgola zero

zero) per capitale, derivante da atto ricevuto dal Dott. Giorgio Forni del 4

dicembre 2008, repertorio n. 61078; tale ipoteca grava su: piena proprietà'

San Giovanni in Persiceto (BO), Catasto Fabbricati, foglio 62, particella 169

sub 47, 48 e 76;

- **ipoteca volontaria** iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Bologna in

data 3 agosto 2010 all'art 8105, a favore di BANCA DI IMOLA S.P.A., con

sede in Imola (BO), C.F. 00293070371 (domicilio ipotecario eletto presso la

sede in Imola (BO), Via Emilia n.196) e contro "SAFE - S.R.L.", con sede in

San Giovanni in Persiceto (BO), Codice Fiscale 00749190377, per la somma

di Euro 1.650.000,00 (unmilione seicentocinquantamila virgola zero zero) di

cui Euro 1.100.000,00 (unmilione centomila virgola zero zero) per capitale,

derivante da atto ricevuto dal Dott. Giorgio Forni del 29 luglio 2010,

repertorio n. 63611; tale ipoteca grava su: piena proprietà' San Giovanni in

Arch. Stefano Masotti

Persiceto (BO), Catasto Fabbricati, foglio 72, particella 395 sub 8; foglio 72,

particella 229 subalterni 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 66, 67, 68, 69, 70, 71,

72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81; Catasto Terreni foglio 72, particelle

394 e 396; Catasto Fabbricati foglio 72, particella 392 sub 13; Catasto

Terreni foglio 72, particella 437; Catasto Fabbricati foglio 90, particella 202

sub 13; foglio 90, particella 16 sub 14;

- **ipoteca volontaria** iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Bologna in

data 3 agosto 2010 all'art. 8106, a favore di BANCA DI IMOLA S.P.A., con

sede in Imola (BO), C.F. 00293070371 (domicilio ipotecario eletto presso la

sede in Imola (BO), Via Emilia n.196) e contro "SAFE - S.R.L.", con sede in

San Giovanni in Persiceto (BO), Codice Fiscale 00749190377, per la somma

di Euro 450.000,00 (quattrocentocinquantamila virgola zero zero) di cui

Euro 300.000,00 (trecentomila virgola zero zero) per capitale, derivante da atto ricevuto dal Dott. Giorgio Forni del 29 luglio 2010, repertorio n. 63612; tale ipoteca grava su: piena proprietà' San Giovanni in Persiceto (BO), Catasto Fabbricati, foglio 72, particella 395 sub 8; foglio 72, particella 229 subalterni 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81; Catasto Terreni foglio 72, particelle 394 e 396; Catasto Fabbricati foglio 72, particella 392 sub 13; Catasto Terreni foglio 72, particella 437; Catasto Fabbricati foglio 90, particella 202 sub 13; foglio 90, particella 16 sub 14.

Trascrizioni:

- **decreto di ammissione concordato preventivo** trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Bologna in data 11 luglio 2012 all'art. 19462, a favore di MASSA DEI CREDITORI e contro - "AGAVE S.R.L.", in liquidazione, con sede in San Giovanni in Persiceto (BO), Codice Fiscale 00749190377, derivante da atto giudiziario del Tribunale di Bologna del 12 giugno 2012, repertorio n. 6/12; grava su: piena proprietà' San Giovanni in Persiceto (BO) Catasto Fabbricati foglio 72, particella 229 subalterni 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81; foglio 72, particella 392 sub 13; foglio 62, particella 169 sub 47, 48 e 76; foglio 72, particella 395 sub 8; foglio 90, particella 202 sub 13; foglio 90, particella 16 sub 14; Catasto Terreni foglio 72, particelle 394 e 396; Catasto Terreni foglio 72, particella 437.

Arch. Stefano Masotti

REGIME FISCALE

La vendita dei beni sarà soggetta a IVA secondo la normativa fiscale vigente al momento del trasferimento del bene .

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti eseguiti presso all'Ufficio Tecnico del Comune di San

Giovanni in Persiceto

DESTINAZIONE URBANISTICA

Zona di R.U.E. AP_1, Aree produttive ad assetto urbanistico consolidato

(art. 42 del R.U.E.).

Classificazione del P.S.C. : Aree di potenziale rischio archeologico (Art.

22 N.T.A. P.S.C.), Zone di tutela degli elementi della centuriazione (Art.

24 N.T.A. P.S.C.) e Ambiti a prevalente destinazione produttiva ad

assetto urbanistico consolidato (Art. 31 N.T.A. P.S.C.).

REGOLARITA' EDILIZIA

(Concessione, Abitabilità e/o Usabilità, Legge 47/85 e Legge 724/94)

Agli effetti della legge del 28 febbraio 1985 *le opere inerenti la costruzione del fabbricato sono posteriori al 1° settembre 1967* in

Arch. Stefano Masotti

particolare :

- Concessione edilizia n.196/78 prot. 364 del 28/09/1978

- Fine dei lavori in data 11/11/1980.

- Concessione n.274/80 Prot. n.586 del 21/10/1980 ;

- All'Attualità non risulta richiesto né rilasciato certificato di usabilità

Dal sopralluogo effettuato dallo scrivente sono state riscontrate delle

difformità in merito alla disposizione interna del manufatto , più

precisamente:

- i locali destinati ad uffici presentano difformità nella disposizione di

alcuni tramezzi, posizionamento delle porte e disposizione dei servizi

igienici ridotti nel numero e con diversa distribuzione che dovranno

essere oggetto di Sanatoria presentata da tecnico abilitato oltre alla

richiesta di certificato di conformità edilizia ed agibilità , il tutto a carico

dell'aggiudicatario.

- sono presenti pareti attrezzate nella zona destinata ad opificio/magazzino

come ampliamento della zona uffici , poiché manufatti non autorizzati

andranno smontate a cura e spese dell'aggiudicatario ;

- è inoltre presente una scala in ferro che dal locale opificio porta su una

zona soppalco ricavata all'estradosso del solaio di copertura degli uffici,

superficie non legittimata all'attualità come da documentazione recuperata

dallo scrivente, di conseguenza la scala andrà smontata come smontati i

parapetti con ferro che delimitano il perimetro del soppalco tutto a carico

dell'aggiudicatario.

Il giudizio di stima di seguito indicato terrà conto di quanto sopraesposto

Arch. Stefano Masotti

nulla escluso.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data dell'accertamento peritale il manufatto oggetto di procedura

concorsuale risulta privo di attività lavorativa sono altresì presenti beni

mobili di proprietà dalla società AGAVE s.r.l. già SAFE s.r.l.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è ubicato in Provincia di Bologna, Comune di San Giovanni in

Persiceto, Via Crevalcore n.5, in una zona artigianale e commerciale,

composta da due grandi fabbricati a stecca a moduli del tipo a schiera, sita in

fregio alla strada statale n.568 per Crevalcore e a ridosso della

circonvallazione che delimita il centro storico del paese. Area denominata

industriale ex Zoni

L'immobile è costituito da una porzione di capannone a più campate con annesse due aree scoperte adiacenti esclusive e 24 posti auto scoperti, la posizione è in testa al fabbricato nell'angolo nord. Il capannone ha struttura in travi e pilastri di cemento armato prefabbricati dotati di mensole per alloggiamento carro-ponte, tamponamenti in pannelli di calcestruzzo prefabbricato, con finitura in graniglia all'esterno, internamenti rasati, una parte in muratura a due teste nella zona uffici e copertura a falde inclinate è stato riscontrato l'utilizzo di Eternit per il manto di copertura. Ogni modulo ha una forma rettangolare ed una altezza variabile da m. 6,65 min. a m. 9,00 circa max.

La porzione di proprietà della ditta SAFE s.r.l. è adibita a laboratorio, al cui interno, estremità Nord, sono stati ricavati uffici con servizi. E' presente un soppalco non autorizzato che segue il perimetro degli uffici, accessibile mediante scala in ferro a vista interna.

Arch. Stefano Masotti

La pavimentazione della parte di capannone destinata alla lavorazione è in cemento industriale, mentre quella degli uffici è in piastrelle di ceramica di dimensioni 30 x 30 cm. e 30 x 20 cm., nei servizi igienici è in piastrelle di ceramica 20 x 9 cm., il rivestimento è di 15 x 15 cm, i battiscopa sono in plastica.

Gli infissi sono in profilati di alluminio, apertura scorrevole con vetro camera e sono dotati di inferriate, i portoni di accesso sono in ferro verniciato, con apertura del tipo scorrevole mentre le finestrate sul coperto sono in parte apribili.

Nella zona uffici con servizi le tramezzature sono intonacate e verniciate, le porte in legno con inserti in vetro due dei quattro bagni sono muniti solo di

w.c. mentre i restanti anche di bidet e lavandino oltre ha due docce, tutti i sanitari sono in ceramica di colore chiaro.

Tutta la zona uffici con servizi è illuminata mediante plafoniere a soffitto . I locali creati ad uso ufficio all'interno del capannone con le pareti attrezzate hanno una pavimentazione galleggiante in legno e controsoffittatura in pannelli di polistirolo.

Completano l'unità immobiliare due aree esclusive in adiacenza sui fronti opposti non recintabili per patto espresso in atto di compravendita , asfaltate, al servizio del capannone quale area di carico e scarico.

Gli impianti presenti nell'unità immobiliare sono:

- impianto elettrico industriale – a vista con punti luce e prese di corrente , telefonico.

- impianto idrico-sanitario;

Arch. Stefano Masotti

- impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas con locale centrale termica con accesso dall'esterno che serve la zona uffici;

- carro ponte automatico su di una campata ;

Lo stato d'uso e di conservazione dell'unità immobiliare è mediocre.

Ed inoltre nel piazzale antistante la porzione di fabbricato sono presenti n.24 posti auto scoperti accatastati , con area e spazi di manovra , una zona spartitraffico con aiuola con alberi ad alto fusto . L'area che comprende i posti auto e gli spazi di manovra è tutta quanta asfaltata.

CONFORMITA' 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

Due aree esclusive Circa mq. 327,00

Applicando i dettami degli usi e delle consuetudini locali si può addivenire ad una superficie commerciale ragguagliata applicando opportuni coefficienti di destinazione d'uso, con arrotondamenti al metro quadrato come in appresso.

	Superficie	Coeff. di destinazione	Sup. commerciale
Opificio P.T	mq. 1480,00	X 1,00 =	mq. 1480,00
Aree esclusive	mq. 327,00	X 0,10 =	mq. <u>32,70</u>
	Superficie commerciale circa	= mq.	1512,70

Superficie arrotondata per difetto a mq. 1512,00

La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicazione esplicativa dei criteri di stima adottati in quanto le unità immobiliari e le relative pertinenze sono stimate a corpo e non a misura .

Arch. Stefano Masotti

STIMA DEL BENE

Criterio di stima adottato :

Per la valutazione del bene oggetto di procedura esecutiva si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (vale a dire : “il più probabile prezzo di mercato”) alla data della presente relazione.

Al tecnico stimatore pare quindi che la scelta debba indirizzarsi verso il metodo che più sottenda “l’oggettività” della stima.

Tenuto conto che la stima riguarda la valutazione immobiliare , il tecnico ha applicato il *criterio di stima sintetico-comparativo* per confronto con prezzi noti in comune commercio di immobili aventi caratteristiche ed appetibilità simili o assimilabili al bene da stimare . 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 quelli in esame , tenendo presente la vetustà , il tipo di finiture e lo stato di conservazione mediocre nel caso specifico , la localizzazione e la sua consistenza superficiaria, la regolarizzazione edilizia . Qualunque valutazione quindi non può prescindere dalle indagini di mercato , nel caso di specie si sono eseguite delle indagini volte ad accertare l'andamento del mercato per immobili simili a quello da valutare anche presso agenzie di intermediazione immobiliare.

L'indagine si è basata su vari momenti operativi ed inoltre il metodo si fonda sul presupposto che il bene da stimare sia comparabile con altri beni simili di cui sia noto il prezzo (indagine di mercato e prezzi di compravendite) od il cui valore di mercato sia desumibile per via indiretta rilevandolo da pubblicazioni specializzate , dai dati in possesso delle Agenzie del Territorio (ex Uffici Tecnici Erariali), dall'Osservatorio immobiliare OMI , dalle Borse Immobiliari , dalle associazioni professionali di immobiljaristi FIAIP valori immobiliari.

Arch. Stefano Masotti

Capannoni / comune di San Giovanni in Persiceto

FIAIP Osservatorio dei valori immobiliari Ed. 2012 2° sem 2012

Min Euro 600,00 Buono stato

Max Euro 700,00 Buono stato

Osservatorio dei valori immobiliari Agenzia del Territorio 2° sem.2011

valori immobiliari mq/sup. commerciale

San Giovanni in Persiceto zona produttiva

Capannoni tipici stato Normale Min/Max Euro 500 - 650

In linea generale in considerazione di quanto sopra esposto il tecnico

stimatore giunge alla quantificazione del valore del bene oggetto di procedura tenendo in considerazione lo stato complessivo del bene ed applicando un coefficiente correttivo con percentuale che oscilla tra il 10% ed il 30%, del valore dell'intero bene con riferimento quindi alla destinazione del bene, ad una vendita forzata a breve termine, alla non operatività in essa della garanzia per vizi, allo stato di possesso. Risultato di questa prima indagine ed operazione è la determinazione di un valore medio del bene così come sotto elencato:

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene sopradescritto nel suo complesso, della sua ubicazione, nonché delle caratteristiche costruttive generali, particolari e di rifinitura delle entità edilizie e pertinenziali ed in specie dell'intero immobile e pertinenze oggetto della presente relazione di perizia, avente tale bene la costituzione compositiva e la consistenza sopradescritte, lo scrivente ha effettuato le più opportune ricerche di mercato nel settore del mercato immobiliare, acquisendo dati ed elementi che hanno condotto ad individuare e determinare in Euro 450,00 (quattrocentocinquanta/00) per metro quadrato di superficie ragguagliata, l'equo valore commerciale afferente il bene in esame. Ciò con le seguenti risultanze:

mq. 1.512,00 x Euro/mq 450,00 = Euro 680.400,00

N° 24 posti auto X/€. cad 3.000,00 = Euro 72.000,00

In caso di vendita del bene lo scrivente ha determinato il valore della **piena proprietà** della porzione di fabbricato ad uso opificio con zona uffici e servizi con annesse due aree cortilive esclusive e n° 24 posti auto scoperti in aera limitrofa, ed in seguito adeguato e corretto la stima applicando una

riduzione pari al 30 % del valore presunto di mercato della quota causa la mancanza di garanzia per vizi , l'indivisibilità del bene allo stato attuale, le spese condominiali aggiuntive, la regolarizzazione edilizia ,il non riconoscimento della superficie nel piano soppalco , il manto di copertura in Eternit, oltre al fine specifico che guida la stima. Il tecnico stimatore ha proceduto per migliorare l'appetibilità del bene stesso e rendere più competitiva la gara ad una riduzione del valore commerciale del bene con percentuale del 30 % ciò con le seguenti risultanze

Euro 680.400,00 x 30 % = Euro 204.120,00

Euro 680.400,00 – Euro 204.120,00 = Euro 476.280,00 arrotondato per difetto ad Euro 476.000,00 (quattrocentosettantaseimila/00)

N° 24 posti auto X/€. cad 3.000,00 = Euro 72.000,00

Complessivamente valore di edificio industriale e servizi con annesse aree di pertinenza e n° 24 posti auto scoperti per un totale di Euro (476.000,00+72.000,00)= Euro 548.000,00 arrotondato per eccesso ad Euro 550.000,00. (cinquecentocinquantamila/00).

Arch. Stefano Masotti

La porzione di fabbricato oggetto di procedura concorsuale è stata stimata nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava alla data del sopralluogo dello stimatore, con criterio sintetico . Il valore unitario di riferimento è stato determinato attraverso un'analisi comparativa dei valori di beni similari compravenduti sul mercato immobiliare locale , valore che tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene in oggetto.

Si precisa che la stima è sempre a corpo e non a misura ; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di

referimento hanno un significato puramente indicativo , poiché il più probabile valore di mercato scaturisce da considerazioni complessive e compensative di tutto quanto lo scrivente ha osservato e rilevato , anche eventualmente non riportate in perizia.

Anche l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o di arrotondamenti sensibili della consistenza con lo stato di fatto del bene " non alterano il valore complessivo di stima indicato".

IL VALORE DEI BENI OGGETTO DI CONCORDATO PREVENTIVO DA PORRE A BASE D'ASTA RISULTA PARI AD Euro 550.000,00 (cinquecentocinquantamila/00).

Con Osservanza

Bologna li 14 settembre 2012

Lo Stimatore

Arch. Stefano Masotti

(Arch. Stefano Masotti)

Allegati:

All.1) Visure storiche per immobile NCEU;

All.2) Planimetrie catastali capannone e n° 24 posti auto scoperti;

All.3) Estratto di Mappa;

All.4) Concessione n.196 Prot. n.364 del 28/09/1978;

All.5) Concessione n.274/80 Prot. n.586 del 21/10/1980;

All.6) Estratto di disciplina urbanistica P.S.C. e R.U.E.

All.7) Rilievo sommario dell'unità immobiliare ;

All. 7/1) Difformità rilevate ;

All.8) Rogito Notaio Andrea Rizzi ;

All.9) Quotazioni OMI Agenzia del territorio ;

All.10) Quotazioni FIAIP ;

Documentazione fotografica;

Relazione Notarile.

Allegato A (con nomi)

Allegato A (senza nomi)

Allegato G (commerciale)

Per la pubblicità 1 CD – Rom con all'interno :

- Perizia senza nomi e parte introduttiva (in pdf)

- Fotografie catastini e piante (in pdf)

- Allegato A senza nomi (in formato word)

- Allegato G con nomi (in formato word)

Per la pubblicità in cartaceo .

Arch. Stefano Masotti

- Copia perizia contenuta nel CD rom