

	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
	GIUDICE DELEGATO DR.SSA MANUELA VELOTTI	
	CURATORE DOTT. MATTEO ROSSI	
	* * *	N. 151/17
	FALLIMENTO “EUROECU Srl”	R.G.
	* * *	LOTTO N° 1
	CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI	
	LOTTO N° 1	
	Piena Proprietà su fabbricato ad uso industriale artigianale con magazzini e	
	annessa abitazione pertinenziale, sito in Granarolo Emilia frazione Cadriano,	
	via Don Giovanni Minzoni n° 9, per una superficie complessiva di circa:	
	principale (produttiva comprensiva di uffici e servizi) mq. 380,00, magazzini	
	mq. 250,00, porzione adibita ad abitazione pertinenziale mq. 70,00, area	
	esterna mq. 470,00.	
	Presenti difformità interne e prospettiche. Ogni onere di sanatoria a carico	
	dell’aggiudicatario.	
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato:	
	<u>A. E.</u> Ufficio Prov.le di Bologna – Territorio - <u>C.F.</u> del Comune di Granarolo	
	Emilia:	
	<u>Foglio 38</u>	
	○ Map. 81 sub. 6, Cat. A/3, Cl. 2, vani 4,5, sup. cat. mq. 69, RC €	
	360,23, via Don Giovanni Minzoni n. 9, PT;	
	○ Map. 81 sub. 7 ~ M 178 sub. 26, Cat. D/7, RC € 2.565,00, via Don	
	Giovanni Minzoni n. 9, PT-1;	

o Map. 81 sub. 8 ~ M 178 sub. 27, Cat. C/2, Cl. 3, mq. 168, sup. cat.

mq. 173, RC € 520,59, via Don Giovanni Minzoni n. 9, PT;

o Map. 81 sub. 9, Cat. C/2, Cl. 3, mq. 94, sup. cat. mq. 104, RC €

291,28, via Don Giovanni Minzoni n. 9, PT.

(N.B.: i M 178 sub 26 e 27 sono le corti esclusive rispettivamente del M 81 sub 7 e M 81 sub 8).

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni: sono comprese le comproprietà pro quota sulle parti comuni del fabbricato, tali ai sensi di legge e per destinazione condominiale.

Servitù: attive e passive se e come esistano e abbiano ragione legale di esistere.

PERTINENZA

Piena proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE

Compravendita.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI, ONERI

Alla data del 13/03/2018 i beni in oggetto risultano liberi da pesi, oneri, limitazioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

Iscrizioni:

- Nessuna.

Trascrizioni:

- Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Bologna del --;

- Sentenza di fallimento emessa dal Tribunale di Bologna il --.

REGIME FISCALE

La Società fallita **NON E'** qualificabile come impresa costruttrice.

L'immobile è in parte un fabbricato strumentale (capannone e magazzini) e in parte abitativo (abitazione pertinenziale all'attività).

Sono passati più di 5 anni dall'ultimazione dei lavori.

L'immobile fa parte di un fabbricato che **NON 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

Immobile costruito in periodo antecedente al 01/09/1967 (**ante '67**).

○ Concessione Edilizia P.G. 1826/1961 del 12/05/1961 (nuova costruzione di fabbricato); tale pratica non è disponibile presso il competente UT;

○ Concessione Edilizia P.G. 4671/1962 del 20/12/1962 (opere di nuova costruzione – ampliamento – in aderenza, senza corso); tale pratica non è disponibile presso il competente UT;

○ Autorizzazione Edilizia Prot. 9607/U/94, pratica PPA22 PP1931 del 20/07/1994 (realizzazione di recinzione con muretto prefabbricato e rete metallica);

○ Autorizzazione Edilizia Prot. 9732/U/94, pratica PPA22 PP1932 del 20/07/1994 (costruzione di due passi carrai);

○ Autorizzazione Edilizia Prot. 9733/U/94, pratica PPA22 PP1933 del 01/07/1994 (apertura portone);

○ Concessione Edilizia a sanatoria Prot. 21646/80/89, rif. Prot. 3371/97 del 17/10/1998;

○ DIA n. 367 del 31/10/2000 prot. 24634;

o DIA a sanatoria n. 340 del 22/07/2004 prot. 15191;

o DIA n. 457 del 10/03/2005 prot. 5388;

o DIA n. 1165 del 25/01/2008 prot. 1316;

o Certificato di idoneità statica e dichiarazione conformità impianti e certificato di conformità edilizia prot. 7901 del 09/05/2008.

Da quanto depositato e quanto rilevato si segnalano difformità interne riferite ad aperture in parete difformi dal licenziato e creazione di box in muratura all'interno di un magazzino, spostamento di porzioni di tramezzi e differenze prospettiche. Nella corte comune antistante l'abitazione è presente una veranda in legno con vetrate, non licenziata e da eliminare (tale manufatto potrebbe essere rimosso prima del trasferimento di proprietà).

L'importo dei costi da sostenersi per le sanatorie e i ripristini sono stimati complessivamente in € 8.000,00 circa.

Tali oneri devono intendersi interamente a carico dell'aggiudicatario.

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.

Valore dell'immobile ai fini del calcolo IMU: € 372.245,30 (di cui € 60.518,64 relativi all'abitazione, € 174.856,50 relativi al capannone ed € 136.394,16 relativi ai magazzini).

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Immobile libero al decreto di trasferimento.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile esaminato è ubicato in zona industriale/artigianale del comune di Granarolo Emilia frazione Cadriano, via Don Giovanni Minzoni n° 9.

Trattasi di edificio a destinazione d'uso produttiva con annessa abitazione del custode, presenta struttura portante in C.A. e laterizio, dotata di tamponamenti in pannelli di cls., e copertura a falde con manto in lamiera grecata con pannello isolante.

L'immobile è composto da un laboratorio con uffici al piano primo, collegato a due magazzini e abitazione (quest'ultima composta da ingresso su cucina, due camere, soggiorno, lavanderia e bagno).

Il grado di finitura del laboratorio e dei magazzini è simile, pavimenti in cemento liscio, pareti in parte tinteggiate, portoni in metallo; gli uffici al piano primo presentano pavimento in ceramica, porte in legno, finiture datate e mal conservate. I servizi igienici sono al grezzo, parzialmente non completati. L'abitazione presenta finiture mediocri, pavimenti in ceramica, finestre in legno o alluminio con vetri semplici, riscaldamento con elementi radianti a parete in acciaio (a pavimento nel magazzino collegato), porte in legno con imbotti. La corte è in asfalto o con autobloccanti.

Da segnalarsi la limitata appetibilità commerciale relativa all'abitazione che risulta edificata come pertinenza diretta dell'attività produttiva, adibita alla residenza del custode o del titolare dell'attività, e non può pertanto essere compravenduta indipendente dal complesso produttivo.

CONSISTENZE COMMERCIALI

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

seguinte:

principale	ca. mq.	380,00	indice mercantile applicato 1,00
magazzini	ca. mq.	250,00	indice mercantile applicato 1,00
abitazione	ca. mq.	70,00	indice mercantile applicato 2,00
corte esterna	ca. mq.	470,00	

La superficie commerciale del bene in oggetto, calcolata mediante la sommatoria delle superfici sopra indicate moltiplicate per i relativi indici mercantili, ed applicato l'opportuno arrotondamento pertanto risulta la seguente:

Sup. commerciale totale mq. 770,00.

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della **piena proprietà** su fabbricato ad uso produttivo con annessi magazzini e abitazione pertinenziale, sito in Granarolo Emilia frazione Cadriano, via Don Giovanni Minzoni n° 9.

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 esprimere il più probabile valore unitario medio del bene in argomento pari a **400,00 €/mq.** Da tale valore unitario medio si desume pertanto il valore dell'immobile secondo la relazione di seguito riportata:

770,00 mq. (sup. commerciale) x 400,00 €/mq. (valore unit. medio stimato)

= € 308.000,00

VALORE DI MERCATO DEDOTTO DEI COSTI DI NON

