

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE dott. MAURIZIO ATZORI

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

* * *

La scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'ufficio tecnico del Comune di Pianoro (BO), l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati), espone quanto segue:

PREMESSA

I beni oggetto d'esecuzione immobiliare sono stati presi in considerazione, specificando:

- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- PARTI COMUNI, SERVITU', DIRITTI E CONVENZIONI
- VINCOLI ED ONERI
- CONFINI
- PROPRIETA'
- PROVENIENZA DEI BENI
- STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE

BLOCCO D

LOTTO 5 - 9

N. 132/13

R.G. ESEC.

Udienza 16.11.2015

Ore 11:20

- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
- CONFORMITA' IMPIANTI
- CONSISTENZA SUPERFICIALE
- STIMA DEI BENI

Per la proprietà ed i gravami quanto riportato è desunto dalla certificazione ventennale notarile allegata.

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.

Trattandosi di beni oggetto di procedura forzata, la sottoscritta dopo averne determinato il valore commerciale, al fine di migliorare l'appetibilità degli stessi e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale in base alle caratteristiche di commerciabilità dei beni.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 19.02.2013 all'art. 4555 sono stati pignorati i beni immobili come da nota di trascrizione agli atti, cui si rimanda integralmente per l'elenco dettagliato.

La nota riporta n. 152 immobili così suddivisi dalla scrivente:

Immobili da n. 1 a n. 5: Lotto 12 blocco I

Immobili da n. 6 a n. 9 e da n. 14 a n. 21 : Lotti 14 - 20 blocco H

Immobili da n. 10 a n. 13: beni già venduti in asta nel Fallimento della società

Immobili da n. 22: Lotto 1 blocco C

Immobili da n. 23 a n. 42: Lotti 5 -9 blocco D

Immobili da n. 44 a n. 59: Lotti 2 -4 blocco E

Immobili da n. 62 a n. 89: aree di urbanizzazione cedute proquota ai lotti dei blocchi C - D - E - F - G

Immobili n. 43 - da n. 90 a n. 92 e da n. 99 a n. 144: aree di lottizzazione che non saranno oggetto di stima perché verranno cedute da clausole di Convenzione Urbanistica al Comune di Pianoro

Immobili da n. 93 a n. 98: Lotto 13 blocco L

Immobili da da n. 60 a 61 e da n. 145 a n. 152: beni già venduti in asta nel Fallimento della società

Nel ventennale notarile agli atti si da atto che non sono indicate le quote di proprietà, il Mappale 1268 non viene indicato con il Sub 1, del Mappale 709 non risulta gravato il Sub 4, è indicato al Catasto Terreni di Sasso Marconi il Mappale 1389 del Foglio 24 ente urbano di centiare 4, che però non risulta al Catasto Fabbricati.

* * *

COMPENDIO DI PIANORO Via della Cooperazione n. 4 - 6

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Porzione al grezzo di fabbricato ad uso terziario composto da vani unici ai p. primo e secondo distribuiti con due vani scale su area cortiliva comune,

facente parte del complesso “ex Rhibo”, con annesse le proporzionali quote di comproprietà sulle aree destinate ad opere di urbanizzazione, parzialmente da completare a cura e spese dell’aggiudicatario (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche...).

Bene sito in Comune di Pianoro (BO), località Musiano, Via della Cooperazione n. 4 - 6.

Non è stata presentata richiesta di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità. Titolo decaduto, da regolarizzare anche catastalmente a cura e spese dell’aggiudicatario.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Alla A.E. Ufficio Provinciale di Bologna – Territorio beni immobili oggetto di stima sono attualmente così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Pianoro (BO):

per la piena proprietà

- Foglio 36 Particella 1270 Sub 9, Cat. unità in corso di costruzione - Via della Cooperazione n. 6 piano 1 (unità artigianale);
- Foglio 36 Particella 1270 Sub 11, Cat. unità in corso di costruzione - Via della Cooperazione n. 6 piano 1 (unità artigianale);
- Foglio 36 Particella 1270 Sub 12, Cat. unità in corso di costruzione - Via della Cooperazione n. 6 piano 1 (unità artigianale);
- Foglio 36 Particella 1270 Sub 13, Cat. unità in corso di costruzione - Via della Cooperazione n. 6 piano 2 (unità artigianale);
- Foglio 36 Particella 1270 Sub 15, Cat. unità in corso di costruzione - Via della Cooperazione n. 6 piano 2 (unità artigianale);
- Foglio 36 Particella 1270 Sub 16, Cat. unità in corso di costruzione -

- Via della Cooperazione n. 6 piano 2 (unità artigianale);
- Foglio 36 Particella 1270 Sub 19, Cat. unità in corso di costruzione -
Via della Cooperazione n. 4 piano 1 (unità artigianale);
 - Foglio 36 Particella 1270 Sub 21, Cat. unità in corso di costruzione -
Via della Cooperazione n. 4 piano 2 (unità artigianale);
 - Foglio 36 Particella 1270 Sub 22, Cat. unità in corso di costruzione -
Via della Cooperazione n. 4 piano 2 (unità artigianale);
 - Foglio 36 Particella 1270 Sub 25, Cat. unità in corso di costruzione -
Via della Cooperazione n. 4 piano 1 (unità artigianale);
 - Foglio 36 Particella 1270 Sub 27, Cat. unità in corso di costruzione -
Via della Cooperazione n. 4 piano 1 (unità artigianale);
 - Foglio 36 Particella 1270 Sub 28, Cat. unità in corso di costruzione -
Via della Cooperazione n. 4 piano 2 (unità artigianale);
 - Foglio 36 Particella 1270 Sub 31, Cat. unità in corso di costruzione -
Via della Cooperazione piano T (unità artigianale)
 - Foglio 36 Particella 1411 Sub 13, Cat. in corso di costruzione - Via
della Cooperazione piano 1 (unità artigianale);
 - Foglio 36 Particella 1411 Sub 14, Cat. in corso di costruzione - Via
della Cooperazione piano 2 (unità artigianale);
 - Foglio 36 Particella 1411 Sub 16, Cat. in corso di costruzione - Via
della Cooperazione piano 3 (unità artigianale);
 - Foglio 36 Particella 1265, Cat. in corso di costruzione - Via della
Cooperazione piano 1 (unità artigianale).

Fanno inoltre parte del compendio:

- Foglio 36 Particella 1270 Sub 2, Cat. BCNC - Via della Cooperazione

- n. 6 piano T-1-2-3 (portico, ingresso, vano scala, vano ascensore, ascensore comuni ai Sub 9-11-12-13-15-16);
- Foglio 36 Particella 1270 Sub 10, Cat. BCNC - Via della Cooperazione n. 6 piano 1 (disimpegno comune ai Sub 11-12);
 - Foglio 36 Particella 1270 Sub 14, Cat. BCNC - Via della Cooperazione n. 6 piano 2 (disimpegno comune ai Sub 15-16);
 - Foglio 36 Particella 1270 Sub 26, Cat. BCNC - Via della Cooperazione n. 4 piano T-1-2-3 (portico, ingresso, vano scala, vano ascensore, ascensore comuni ai Sub 19-20-21-22-24-25-27-28);
 - Foglio 36 Particella 1405 Sub 1, Cat. BCNC – Via della Cooperazione piano T (passaggio pedonale comune a tutte le unità di cui ai mappali 1411 e 1265);
 - Foglio 36 Particella 1406 Sub 2, Cat. in corso di costruzione - Via della Cooperazione n. 6 piano T (area cortiliva);
 - Foglio 36 Particella 1411 Sub 1, Cat. BCNC - Via della Cooperazione piano T (marciapiede coperto comune a tutte le unità dei Mappali 1411 e 1265)
 - Foglio 36 Particella 1411 Sub 9, Cat. BCNC - Via della Cooperazione piano T (porzione di marciapiede comune a tutte le unità dei Mappali 1411 e 1265);
 - Foglio 36 Particella 1411 Sub 12, Cat. BCNC - Via della Cooperazione piano T-1-2-3 (portico, atrio ingresso, ripostiglio sottoscala, vano scala, rampa scale, pianerottoli, disimpegni, vano ascensore, ascensore, cavedi impianti, comuni ai Sub 3-5-13-14-15-16);
 - Foglio 36 Particella 1411 Sub 17, Cat. BCNC - Via della Cooperazione

piano T (porzione di marciapiede comune a tutte le unità dei Mappali 1411 e 1265).

Tutti ex parte dei Mappale 195 Sub 1 e 2 - Mappale 196 e 197.

Il Mappale attuale deriva dai Mappali 195 Sub 1 e 2 a seguito di presentazione di Frazionamento del 12.04.2013.

Con annesse le proporzionali quote di comproprietà sulle aree destinate ad opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche...) dei seguenti beni:

Catasto Fabbricati del Comune di Pianoro (BO) di proprietà della società eseguita per 100/100

- Foglio 36 Particella 1272 Sub 1, Cat. D/1, rendita Euro 36,00, Via Nazionale n. 97 piano: T;
- Foglio 36 Particella 1403, Cat. area urbana, Cons. 106 mq, Via della Cooperazione piano: T;
- Foglio 36 Particella 1407, Cat. area urbana, Cons. 38 mq, Via della Cooperazione piano: T;
- Foglio 36 Particella 1410, Cat. area urbana, Cons. 252 mq, Via della Cooperazione piano: T;
- Foglio 36 Particella 1413, Cat. area urbana, Cons. 24 mq, Via della Cooperazione piano: T;
- Foglio 36 Particella 1268, Sub 1, Cat. area urbana, Cons. 286 mq, Via della Cooperazione piano: T;
- Foglio 36 Particella 1416, Cat. area urbana, Cons. 207 mq, Via della Cooperazione piano: T;
- Foglio 36 Particella 1417, Cat. area urbana, Cons. 51 mq, Via della

Cooperazione piano: T;

- Foglio 36 Particella 1419, Cat. area urbana, Cons. 16 mq, Via della Cooperazione piano: T;
- Foglio 36 Particella 1420, Cat. area urbana, Cons. 157 mq, Via della Cooperazione piano: T;
- Foglio 36 Particella 1421, Cat. area urbana, Cons. 15 mq, Via della Cooperazione piano: T;
- Foglio 36 Particella 1423, Cat. area urbana, Cons. 24 mq, Via della Cooperazione piano: T;
- Foglio 36 Particella 1424, Cat. area urbana, Cons. 10 mq, Via della Cooperazione piano: T;
- Foglio 36 Particella 1399, Sub 1, Cat. D/1, Rendita Euro 28,00, Via della Cooperazione piano: T
- Foglio 36 Particella 1400 Sub 1, Cat. D/1, Rendita Euro 10,00, Via della Cooperazione piano: T;
- Foglio 36 Particella 1425, Cat. area urbana, Cons. 44 mq, Via della Cooperazione piano: T;

di proprietà della società esecutata per 77731/100000

- Foglio 36 Particella 1267, Cat. area urbana, Cons. 167 mq, Via Nazionale n. 97 piano: T;
- Foglio 36 Particella 1260 Sub 1, Cat. area urbana, Cons. 2876 mq, Via della Cooperazione piano: T;
- Foglio 36 Particella 1265 Sub 1, Cat. area urbana, Cons. 120 mq, Via della Cooperazione piano: T;
- Foglio 36 Particella 1414, Cat. area urbana, Cons. 9 mq, Via della

Cooperazione piano: T;

- Foglio 36 Particella 1415, Cat. area urbana, Cons. 13 mq, Via della Cooperazione piano: T;

di proprietà della società esecutata per 86731/100000

- Foglio 36 Particella 1396, Cat. area urbana, Cons. 41 mq, Via della Cooperazione piano: T;
- Foglio 36 Particella 1397, Sub 1, Cat. D/1, Rendita Euro 28,00, Via della Cooperazione piano: T;

di proprietà della società esecutata per 95167/100000

- Foglio 36 Particella 1408, Cat. area urbana, Cons. 71 mq, Via della Cooperazione piano: T;
- Foglio 36 Particella 1409, Cat. area urbana, Cons. 312 mq, Via della Cooperazione piano: T;
- Foglio 36 Particella 1261, Sub 2, Cat. area urbana, Cons. 2207 mq, Via della Cooperazione piano: T.

Attualmente le porzioni di fabbricato, edificate per due piani oltre a lastrico di copertura a ponte sulla strada di penetrazione e corrispondenti a unità edilizie con accesso dal vano scale di cui al Mappale 1280 Sub 2, sono suddivise su ciascun piano in tre porzioni: le prime identificate al Mappale 1411 Sub 13 – 14 e 16; le seconde corrispondenti al Mappale 1265 per il quale esiste solo il Sub 1 (strada al p. terra, ente urbano comune ai lottizzanti e in proprietà proquota della società esecutata, che si è riservata la piena proprietà dei p. superiori, identificati solo nell'elaborato planimetrico del Mappale 1411 come Mappale 1265 a tutti i piani senza attribuzione di Subalterni) e le terze non censite.

Si renderà necessaria prima del Decreto di Trasferimento la presentazione di variazione catastale degli elaborati planimetrici relativi ai Mappali 1411 e 1280, di variazione del Mappale 1265, con individuazione a ciascun piano delle unità relative e denuncia di nuova costruzione delle porzioni non censite, in modo corrispondente al titolo edilizio.

Si precisa che sarà onere e cura dell'aggiudicatario, d'intesa con gli ulteriori aggiudicatari dei beni facenti parte del medesimo comparto, provvedere alla esatta individuazione della quota di comproprietà delle aree sopra descritte di propria spettanza.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza tra l'identificazione catastale attuale e quanto pignorato, ma non sono indicate le quote di proprietà e ad eccezione del il Mappale 1268 che non viene indicato con il Sub 1.

PARTI COMUNI, SERVITU', DIRITTI E CONVENZIONI

Nei titoli delle porzioni già vendute a terzi, facenti parte dell'area "ex Rhibo" viene riportato che sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà dei Mappali 1260, 1665 e 1267, privi di capacità edificatoria. La capacità edificatoria spettante in base agli indici di PRG alle suddette particelle 1260, 1265 e 1267, risulta attribuita ai Mappali 1262 e 1263 e conseguentemente risulta costituita servitù d'inedificabilità per destinazione del buon padre di famiglia a carico dei Mappali 1260, 1665 e 1267 ed a favore dei Mappali 1262 e 1263.

E' stata costituita a carico del Sub 20 e dei 3 – 7 graffato ai Sub 5 e 8 – 30 del Mappale 1270 e del Sub 1 del Mappale 1269 (ora Sub 5 – 33 – 34 e 35),

servitù per vantaggio futuro ai sensi dell'art. 1029 c.c.

Sarà obbligo aderire al Condominio istituito o da istituire per la gestione e la manutenzione delle aree, opere ed impianti comuni alle unità immobiliari o alle aree facenti parte dell'area "ex Rhibo" e/o delle parti comuni dei singoli edifici e a partecipare delle relative spese condominiali., accettando regolamento di condominio e tabelle millesimali.

La vendita avviene a corpo ai sensi e per gli effetti dell'art. 1538 c.c., nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni aderenza, sovrastanza e pertinenza, infissi e seminfissi, usi e comunioni, ragioni e diritti spettanti, servitù attive e passive se e come esistano ed abbiano ragione legale di esistere o siano conseguenti allo stato di condominio del fabbricato ed in particolare con tutti i patti, obblighi e diritti portati nei titoli di provenienza di cui l'ultimo si allega e nei titoli delle porzioni già vendute a terzi, facenti parte dell'area "ex Rhibo".

In particolare le aree cortilive cedute sono attraversate da sottoservizi interrati (fognature comunali e condominiali, rete antincendio condominiale, reti Enel...) e che per tali sottoservizi verranno costituite le relative servitù.

VINCOLI E ONERI

Non si sono evidenziati vincoli specifici oltre a quelli citati.

Vedere paragrafo precedente.

CONFINI

Il compendio confina con beni distinti al Mappale 1270 Sub 5, 24 e 33, salvo altri.

PROPRIETA'

Per i beni di cui ai Mappali 1270 e 1411: la società eseguita **piena ed**

esclusiva proprietaria.

Per i tutti i Mappali relativi alle aree di lottizzazione: la società esecutata **proprietaria parte per intero e parte proquota.**

PROVENIENZA

Atto di compravendita (*tutti ex parte dei Mappale 195 Sub 1 e 2 - Mappali 195 - 196 e 197*) in data 21.12.2004 rep. n. 46652/16617. Regolarmente registrato e trascritto.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile ventennale allegata del 20.02.2014, l'immobile risulta oggetto delle seguenti formalità:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico e/o a favore dell'acquirente che gravavano i Mappali che hanno generato i Mappali attuali oltre ad altri (per quanto occorrer possa):

- nessuno.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- *Trascrizioni:*

- Verbale di Pignoramento Immobili con atto trascritto a Bologna in data 19.02.2013 all'art. 4555 (grava i beni pignorati oltre ad altri, dandosi atto che non sono indicate le quote di proprietà).

- *Iscrizioni:*

1. ipoteca volontaria con atto iscritto a Bologna il 04.04.2008 all'art. 4119 (gravante originariamente i Mappali 1262, 1263, 1264, 1266, 1270 del Catasto Terreni di Pianoro e Mappali 1262, 1263, 1264, 1266, 1270 e 195 Sub 12 del Catasto Fabbricati di Pianoro, ora gravante, a seguito di varie

restrizioni, i Mappali 1262, 1264, 1263 Sub 1, 1270 Subb. 9, 11, 13, 15, 16, 19, 21, 22, 25, 27, 28; 1411 Subb. 3, 4, 5, 6, 10 (*ora 19 e 20*), 11 (*ora 21 e 22*), 13, 14, 16, 18; 195 Sub 12);

2. ipoteca giudiziale con atto iscritto a Bologna il 03.12.2012 all'art. 6571 (grava, tra l'altro, tutti i beni oggetto pignorati).

Dalla certificazione notarile ventennale prodotta in ambito di procedura fallimentare del 09.12.2014 gli immobili risultano inoltre oggetto della seguente formalità:

- *Trascrizioni:*
- Sentenza Dichiarativa di Fallimento a favore della Massa dei Creditori con atto trascritto a Bologna in data 01.12.2014 all'art. 30992 senza indicazione d'immobili (è trascrizione in rettifica di quella trascritta all'art. 29307 del 2014 per errata indicazione del soggetto contro).

REGIME FISCALE

La Società è qualificabile come IMPRESA COSTRUTTRICE e l'immobile è da considerarsi un fabbricato ad uso strumentale privo dei requisiti della legge Tupini. Non è stata data la fine dei lavori. 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

Da ricerca online del SIT del Comune di Pianoro il terreno risulta così classificato: "AP_1a" aree a prevalente destinazione produttiva ad assetto urbanistico consolidato, ad alta densità (art. 42 RUE) ad intervento diretto.

Per il fabbricato del quale l'immobile è parte, **la cui costruzione è successiva al 01.09.1967**, agli atti del Comune di Pianoro (BO) risultano i seguenti

documenti:

- D.I.A. Prot. 20972 presentata il 16.12.2005 (demolizione edifici esistenti sul complesso immobiliare “Ex Rhibo”);
- Permesso di Costruire n. 51/2006 prot. 13221/2006 rilasciata il 08.03.2007 (opere di urbanizzazione e costruzione edificio);
- D.I.A. per Variante in CdO Prot. 16966 presentata il 07.10.2008;
- D.I.A. per Variante in CdO Prot. 4795 presentata il 01.04.2009 (altra unità e vano scale).

Non risulta depositata richiesta di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità.

Il titolo risulta decaduto nei termini e andrà ripresentato.

Si renderà necessario a cura e spese dell’aggiudicatario procedere alla presentazione di atto autorizzativo, previa verifica normativa, per il completamento della costruzione.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Le unità dovranno essere dotate di attestato di certificazione energetica APE, che sarà allegato al Decreto di Trasferimento.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All’attualità il bene è nella disponibilità della Curatela.

DESCRIZIONE DEI BENI

L’immobile è situato in zona artigianale consolidata, in fronte alla Statale S.S. n. 65, con buona accessibilità.

Antistante il fabbricato è stata realizzato un tratto di strada di distribuzione ai vani scala e per il parcheggio esterno.

Il fabbricato a destinazione terziaria e commerciale, di cui la porzione in

oggetto è la parte fronte strada, è di forma rettangolare, dotato di aree cortilive esclusive alle unità, non recintate, suddiviso in 8 unità di diversa consistenza.

Ha struttura portante in c.a. a pilastri e travi prefabbricati, solai sempre in elementi prefabbricati, copertura piana a lastrico solare accessibile, finito con guaine impermeabili, dotato di parapetti e utilizzato per l'alloggiamento di macchine di trattamento aria, tamponamenti a pannelli prefabbricati ad andamento orizzontale con finitura in ghiaino. E' privo di impianti, ma è dotato di infissi metallici.

La porzione di capannone artigianale in oggetto è costituita al p. terra dagli accessi ai due vani scale, ai due piani superiori da vani unici privi di tramezzature interne a causa dell'interruzione delle opere, comprese le porzioni del corpo a ponte sulla strada di lottizzazione.

Un'unità al p. terra ad uso commerciale (Sub 3 e 7) e due ai p. primo e secondo ad uso terziario (sub 24 e 20), tutte di altre proprietà sono completate. Così come dotato di tutte le finiture è il vano scala di cui al Sub 26 che distribuisce le unità anzi dette e quelle di cui ai Lotti 46 – 47 – 48 e 49.

CONFORMITA' IMPIANTI

I beni sono privi d'impianti.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Trattandosi di unità catastali attualmente censite F3 in corso di costruzione per la quale non trova applicazione il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo", la superficie commerciale è stata determinata come

segue:

- per intero la superficie lorda dell'immobile pari alla somma della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica destinazione e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali e della superficie dei muri interni e perimetrali.

La superficie così determinata è arrotondata al metro quadrato.

* * *

LOTTO 5

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Unità al grezzo ad uso ufficio al p. primo di ca. 125 mq, facente parte del complesso "ex Rhibo", con annesse le proporzionali quote di comproprietà sulle aree destinate ad opere di urbanizzazione, parzialmente da completare a cura e spese dell'aggiudicatario (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche...).

Bene sito in Comune di Pianoro (BO), località Musiano, in Via della Cooperazione n. 4.

Non è stata presentata richiesta di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità. Titolo decaduto, da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Alla A.E. Ufficio Provinciale di Bologna - Territorio, i beni risultano come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Pianoro (BO) intestati a

PIANODORO S.R.L. con sede in Pianoro, CF: 03862790379,

proprietà per 1/1

- Foglio 36 Particella 1270 Sub 19, Cat. unità in corso di costruzione -

Via della Cooperazione n. 4 piano 1 (unità artigianale).

Per i beni comuni non censibili del fabbricato e i Mappali relativi alle opere di urbanizzazione, che competono per le proporzionali quote di comproprietà, vd. Par.” Identificazione catastale” da p. 7 a pg. 11.

CONFINI

Beni di cui al Mappale 1270 Sub 25 - 26 e 27, salvo più precisi confini e dati catastali.

DESCRIZIONE DEI BENI

Per la descrizione del fabbricato, le finiture ed il loro stato di conservazione ved. par. “Descrizione dei beni” dell’intero compendio a pg. 16.

L’ufficio è posto al p. primo ed è ed è composto da un unico vano.

Il vano scala di cui al Sub 26 è completato nelle finiture.

Nel titolo edilizio è prevista la realizzazione di tramezzature per la definizione di tre uffici, archivio, rip., dis e due servizi igienici con anti.

Attualmente l’unità è in continuità con l’unità adiacente identificata al Sub 25 e rimangono a carico degli aggiudicatari la realizzazione del muro divisorio, oltre a tutte le opere di completamento.

Il grado delle finiture è al grezzo:

- Pareti esterne in pannelli prefabbricati
- serramenti metallici
- privo di impianti.
- Lo stato di conservazione è discreto.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Per il metodo di determinazione della la superficie commerciale, ved. par. “Consistenza Commerciale” dell’intero compendio a pg. 17.

Precisando che la vendita dei beni è effettuata a corpo e non a misura, per la consistenza si ha:

Destinazione	Sup. mq	Coefficiente	Sup. mq comm.
Ufficio	125	1,00	125

STIMA DEI BENI

Come già relazionato nel capitolo descrizione dei beni, trattasi di unità in corso di costruzione ad uso ufficio oltre a quote di comproprietà di aree destinate ad opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche...), sita a Pianoro (BO), località Musiano, in Via della Cooperazione n. 4.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sue 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, **venduto a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

VALORE DEL BENE PER INTERO

Magazzino 125 mq x 800,00 €/mq =	Euro	100.000,00
Quota di aree di urbanizzazione a corpo	<u>Euro</u>	<u>1.000,00</u>
Totale	Euro	101.000,00

Tenuto conto che trattasi di bene oggetto di procedura fallimentare si provvede ad una riduzione percentuale.

Percentuale d'abbattimento ca. 30 %

VALORE A BASE D'ASTA del bene per intero: Euro 70.000,00

(Euro settantamila/00).

* * *

LOTTO 6

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Unità al grezzo ad uso ufficio al p. primo di ca. 122 mq facente parte del complesso “ex Rhibo”, con annesse le proporzionali quote di comproprietà sulle aree destinate ad opere di urbanizzazione, parzialmente da completare a cura e spese dell’aggiudicatario (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche...).

Bene sito in Comune di Pianoro (BO), località Musiano, in Via della Cooperazione n. 4.

Non è stata presentata richiesta di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità. Titolo decaduto, da regolarizzare a cura e spese dell’aggiudicatario.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Alla A.E. Ufficio Provinciale di Bologna - Territorio, i beni risultano come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Pianoro (BO) intestati a

PIANODORO S.R.L. con sede in Pianoro, CF: 03862790379,
proprietà per 1/1

- Foglio 36 Particella 1270 Sub 25, Cat. unità in corso di costruzione -
Via della Cooperazione n. 4 piano 1 (unità artigianale).

Per i beni comuni non censibili del fabbricato e i Mappali relativi alle opere di urbanizzazione, che competono per le proporzionali quote di comproprietà, vd. Par.” Identificazione catastale” da p. 7 a pg. 11.

CONFINI

Beni di cui al Mappale 1270 Sub 12 - 24 e 27, salvo più precisi confini e dati

catastali.

DESCRIZIONE DEI BENI

Per la descrizione del fabbricato, le finiture ed il loro stato di conservazione ved. par. “Descrizione dei beni” dell’intero compendio a pg. 16.

L’ufficio è posto al p. primo ed è ed è composto da un unico vano.

Il vano scala di cui al Sub 26 è completato nelle finiture.

Nel titolo edilizio è prevista la realizzazione di tramezzature per la definizione di ingresso, un ufficio open space, archivio e servizio igienico con anti.

Attualmente l’unità è in continuità con le unità adiacenti identificate al Sub 19 e 24 e rimangono a carico degli aggiudicatari la realizzazione del muro divisorio, oltre a tutte le opere di completamento.

Il grado delle finiture è al grezzo:

- Pareti esterne in pannelli prefabbricati
- serramenti metallici
- privo di impianti.
- Lo stato di conservazione è discreto.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Per il metodo di determinazione della la superficie commerciale, ved. par. “Consistenza Commerciale” dell’intero compendio a pg. 17.

Precisando che la vendita dei beni è effettuata a corpo e non a misura, per la consistenza si ha:

Destinazione	Sup. mq	Coefficiente	Sup. mq comm.
Ufficio	122	1,00	122

STIMA DEI BENI

Come già relazionato nel capitolo descrizione dei beni, trattasi di unità al grezzo ad uso ufficio oltre a quote di comproprietà di aree destinate ad opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche...), sita a Pianoro (BO), località Musiano, in Via della Cooperazione n. 4.

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, **venduto a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

VALORE DEL BENE PER INTERO

Magazzino 122 mq x 800,00 €/mq =	Euro	97.000,00
Quota di aree di urbanizzazione a corpo	<u>Euro</u>	<u>1.000,00</u>
Totale	Euro	98.000,00

Tenuto conto che trattasi di bene oggetto di procedura fallimentare si provvede ad una riduzione percentuale.

Percentuale d'abbattimento ca. 30 %

VALORE A BASE D'ASTA del bene per intero: Euro 68.000,00

(Euro sessantottomila/00).

* * *

LOTTO 7

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Unità al grezzo ad uso ufficio al p. secondo di ca. 125 mq facente parte del complesso "ex Rhibo", con annesse le proporzionali quote di comproprietà sulle aree destinate ad opere di urbanizzazione, parzialmente da completare a

cura e spese dell'aggiudicatario (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche...).

Bene sito in Comune di Pianoro (BO), località Musiano, in Via della Cooperazione n. 4.

Non è stata presentata richiesta di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità. Titolo decaduto, da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Alla A.E. Ufficio Provinciale di Bologna - Territorio, i beni risultano come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Pianoro (BO) intestati a

PIANODORO S.R.L. con sede in Pianoro, CF: 03862790379,
proprietà per 1/1

- Foglio 36 Particella 1270 Sub 22, Cat. unità in corso di costruzione - Via della Cooperazione n. 4 piano 2 (unità artigianale).

Per i beni comuni non censibili del fabbricato e i Mappali relativi alle opere di urbanizzazione, che competono per le proporzionali quote di comproprietà, vd. Par." Identificazione catastale" da p. 7 a pg. 11.

CONFINI

Beni di cui al Mappale 1270 Sub 21 - 26 e 28, salvo più precisi confini e dati catastali.

DESCRIZIONE DEI BENI

Per la descrizione del fabbricato, le finiture ed il loro stato di conservazione ved. par. "Descrizione dei beni" dell'intero compendio a pg. 16.

L'ufficio è posto al p. secondo ed è ed è composto da un unico vano.

Il vano scala di cui al Sub 26 è completato nelle finiture.

Nel titolo edilizio è prevista la realizzazione di tramezzature per la definizione di cinque uffici, dis e servizio igienico con anti.

Attualmente l'unità è in continuità con l'unità adiacente identificata al Sub 21 e rimangono a carico degli aggiudicatari la realizzazione del muro divisorio, oltre a tutte le opere di completamento.

Il grado delle finiture è al grezzo:

- Pareti esterne in pannelli prefabbricati
- serramenti metallici
- privo di impianti.
- Lo stato di conservazione è discreto.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Per il metodo di determinazione della la superficie commerciale, ved. par.

“Consistenza Commerciale” dell'intero compendio a pg. 17.

Precisando che la vendita dei beni è effettuata a corpo e non a misura, per la consistenza si ha:

Destinazione	Sup. mq	Coefficiente	Sup. mq comm.
Ufficio	125	1,00	125

STIMA DEI BENI

Come già relazionato nel capitolo descrizione dei beni, trattasi di unità al grezzo uso ufficio oltre a quote di comproprietà di aree destinate ad opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche...), sita a Pianoro (BO), località Musiano, in Via della Cooperazione n. 4.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sue 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, **venduto a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

VALORE DEL BENE PER INTERO

Magazzino 125 mq x 800,00 €/mq = Euro 100.000,00

Quota di aree di urbanizzazione a corpo Euro 1.000,00

Totale Euro 101.000,00

Tenuto conto che trattasi di bene oggetto di procedura fallimentare si provvede ad una riduzione percentuale.

Percentuale d'abbattimento ca. 30 %

VALORE A BASE D'ASTA del bene per intero: Euro 70.000,00

(Euro settantaamila/00).

* * *

LOTTO 8

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Unità al grezzo ad uso ufficio al p. secondo di ca. 122 mq facente parte del complesso "ex Rhibo", con annesse le proporzionali quote di comproprietà sulle aree destinate ad opere di urbanizzazione, parzialmente da completare a cura e spese dell'aggiudicatario (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche...).

Bene sito in Comune di Pianoro (BO), località Musiano, in Via della Cooperazione n. 4.

Non è stata presentata richiesta di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità. Titolo decaduto, da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Alla A.E. Ufficio Provinciale di Bologna - Territorio, i beni risultano come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Pianoro (BO) intestati a

PIANODORO S.R.L. con sede in Pianoro, CF: 03862790379,

proprietà per 1/1

- Foglio 36 Particella 1270 Sub 21, Cat. unità in corso di costruzione - Via della Cooperazione n. 4 piano 2 (unità artigianale).

Per i beni comuni non censibili del fabbricato e i Mappali relativi alle opere di urbanizzazione, che competono per le proporzionali quote di comproprietà, vd. Par.” Identificazione catastale” da p. 7 a pg. 11.

CONFINI

Beni di cui al Mappale 1270 Sub 16 – 20 e 28, salvo più precisi confini e dati catastali.

DESCRIZIONE DEI BENI

Per la descrizione del fabbricato, le finiture ed il loro stato di conservazione ved. par. “Descrizione dei beni” dell’intero compendio a pg. 16.

L’ufficio è posto al p. secondo ed è ed è composto da un unico vano.

Il vano scala di cui al Sub 26 è completato nelle finiture.

Nel titolo edilizio è prevista la realizzazione di tramezzature per la definizione di ingresso, un ufficio open space, archivio e servizio igienico con anti.

Attualmente l’unità è in continuità con l’unità adiacente identificata al Sub 25 e rimangono a carico degli aggiudicatari la realizzazione del muro divisorio, oltre a tutte le opere di completamento.

Il grado delle finiture è al grezzo:

- Pareti esterne in pannelli prefabbricati
- serramenti metallici
- privo di impianti.
- Lo stato di conservazione è discreto.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Per il metodo di determinazione della la superficie commerciale, ved. par.

“Consistenza Commerciale” dell’intero compendio a pg. 17.

Precisando che la vendita dei beni è effettuata a corpo e non a misura, per la consistenza si ha:

Destinazione	Sup. mq	Coefficiente	Sup. mq comm.
Ufficio	122	1,00	122

STIMA DEI BENI

Come già relazionato nel capitolo descrizione dei beni, trattasi di unità in corso al grezzo ad uso ufficio oltre a quote di comproprietà di aree destinate ad opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche...), sita a Pianoro (BO), località Musiano, in Via della Cooperazione n. 4.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sue 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, **venduto a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

VALORE DEL BENE PER INTERO

Magazzino 122 mq x 800,00 €/mq =	Euro	97.000,00
Quota di aree di urbanizzazione a corpo	Euro	<u>1.000,00</u>

Totale Euro 98.000,00

Tenuto conto che trattasi di bene oggetto di procedura fallimentare si provvede ad una riduzione percentuale.

Percentuale d'abbattimento ca. 30 %

VALORE A BASE D'ASTA del bene per intero: Euro 68.000,00

(Euro sessantottomila/00).

* * *

LOTTO 9

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Porzione al grezzo di fabbricato ad uso terziario di ca. 1.616 mq commerciali, attualmente al grezzo, composto da vani unici ai p. primo e secondo distribuiti con due vani scale con piccola area cortiliva esclusiva di 80 mq facente parte del complesso "ex Rhibo", con annesse le proporzionali quote di comproprietà sulle aree destinate ad opere di urbanizzazione, parzialmente da completare a cura e spese dell'aggiudicatario (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche...).

Bene sito in Comune di Pianoro (BO), località Musiano, Via della Cooperazione n. 4 e 6.

Non è stata presentata richiesta di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità. Titolo decaduto, da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Alla A.E. Ufficio Provinciale di Bologna - Territorio, i beni risultano come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Pianoro (BO) intestati a

PIANODORO S.R.L. con sede in Pianoro, CF: 03862790379,

proprietà per 1/1

- Foglio 36 Particella 1270 Sub 9, Cat. unità in corso di costruzione - Via della Cooperazione n. 6 piano 1 (unità artigianale);
- Foglio 36 Particella 1270 Sub 11, Cat. unità in corso di costruzione - Via della Cooperazione n. 6 piano 1 (unità artigianale);
- Foglio 36 Particella 1270 Sub 12, Cat. unità in corso di costruzione - Via della Cooperazione n. 6 piano 1 (unità artigianale);
- Foglio 36 Particella 1270 Sub 13, Cat. unità in corso di costruzione - Via della Cooperazione n. 6 piano 2 (unità artigianale);
- Foglio 36 Particella 1270 Sub 15, Cat. unità in corso di costruzione - Via della Cooperazione n. 6 piano 2 (unità artigianale);
- Foglio 36 Particella 1270 Sub 16, Cat. unità in corso di costruzione - Via della Cooperazione n. 6 piano 2 (unità artigianale);
- Foglio 36 Particella 1270 Sub 27, Cat. unità in corso di costruzione - Via della Cooperazione n. 4 piano 1 (unità artigianale);
- Foglio 36 Particella 1270 Sub 28, Cat. unità in corso di costruzione - Via della Cooperazione n. 4 piano 2 (unità artigianale);
- Foglio 36 Particella 1270 Sub 31, Cat. unità in corso di costruzione - Via della Cooperazione piano T (unità artigianale)
- Foglio 36 Particella 1411 Sub 13, Cat. in corso di costruzione - Via della Cooperazione piano 1 (unità artigianale);
- Foglio 36 Particella 1411 Sub 14, Cat. in corso di costruzione - Via della Cooperazione piano 2 (unità artigianale);
- Foglio 36 Particella 1411 Sub 16, Cat. in corso di costruzione - Via della Cooperazione piano 3 (unità artigianale);

- Foglio 36 Particella 1265, Cat. in corso di costruzione - Via della Cooperazione piano 1 (unità artigianale).

Per i beni comuni non censibili del fabbricato e i Mappali relativi alle opere di urbanizzazione, che competono per le proporzionali quote di comproprietà, vd. Par.” Identificazione catastale” da p. 7 a pg. 11.

CONFINI

Beni di cui al Mappale 1270 Sub 3 - 21 - 25, salvo più precisi confini e dati catastali.

DESCRIZIONE DEI BENI

Per la descrizione del fabbricato, le finiture ed il loro stato di conservazione ved. par. “Descrizione dei beni” dell’intero compendio a pg. 16.

Il compendio è distribuito per mezzo di due vani scale ai p. primo e secondo ed attualmente è ad ogni piano composto da un unico vano, catastalmente suddiviso in più unità a piano.

Attualmente l’unità sono in continuità con le unità adiacenti identificata al Sub 25 e 21 (corrispondente ai lotti 47 e 49) e sono rimasti a carico degli aggiudicatari la realizzazione del muro divisorio, oltre a tutte le opere di completamento.

Il grado delle finiture è al grezzo:

- Pareti esterne in pannelli prefabbricati
- serramenti metallici
- privo di impianti.
- Lo stato di conservazione è discreto.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Per il metodo di determinazione della la superficie commerciale, ved. par.

“Consistenza Commerciale” dell’intero compendio a pg. 17.

Precisando che la vendita dei beni è effettuata a corpo e non a misura, per la consistenza si ha:

Destinazione	Sup. mq	Coefficiente	Sup. mq comm.
Uffici p.1-2	1.616	1,00	1.616
<u>Area cortiliva Sub 31</u>	<u>80</u>	<u>0,10</u>	<u>8</u>
Totale			1.624

STIMA DEI BENI

Come già relazionato nel capitolo descrizione dei beni, trattasi di porzione al grezzo di fabbricato terziario con area cortiliva esclusiva oltre a quote di proprietà di aree destinate ad opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche...), sita a Pianoro (BO), località Musiano, in Via della Cooperazione n. 4 e 6.

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, **venduto a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

VALORE DEL BENE PER INTERO

Porzione fabbricato terziario e commerciale

1.624 mq x 1.000,00 €/mq = Euro 1.644.000,00

Quota di aree di urbanizzazione a corpo Euro 12.000,00

Totale Euro 1.656.000,00

Tenuto conto che trattasi di bene oggetto di procedura fallimentare si

provvede ad una riduzione percentuale.

Percentuale d'abbattimento ca. 30 %

VALORE A BASE D'ASTA del bene per intero: Euro 1.160.000,00

(Euro unmilionecentosessantamila/00).

* * *

Bologna 25 Febbraio 2016

ELENCO ALLEGATI

1. Elaborato grafico
2. Documentazione fotografica