

Patrizia Bergonzoni Architetto Tel 051- 623 83 80 e-mail:bergonzonipatrizia@gmail.com	LOTTO 1
TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
FALLIMENTO N.31/2019	
“11.15 S.N.C. DI MANUELA E DIEGO GANDOLFO”	
GIUDICE DELEGATO:	
PRESIDENTE DOTT. FABIO FLORINI	Fall.31-2019
CURATORE FALLIMENTARE:	
DOTT. LEONARDO CURATOLO	
STIMATORE DEI BENI OGGETTO DI FALLIMENTO:	
ARCH. PATRIZIA BERGONZONI	
*	
L’Ill.mo Curatore Fallimentare dott. Leonardo Curatolo incaricava in data 07	
maggio 2019 la scrivente Arch. Patrizia Bergonzoni con studio in Bologna,	
in qualità di stimatore, dandole l’incarico di rispondere ai seguenti quesiti:	Arch. Patrizia Bergonzoni
1 Descrivere i beni oggetto di fallimento 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;	
2 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;

3 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;

4 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;

5 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;

6 Ricerca dello 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 .

7 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;

Incarico che l'esperto dichiarava di accettare in data 10 maggio 2019.

-Il primo accesso programmato è stato eseguito il giorno 11 maggio 2019 ed

è avvenuto alla presenza della scrivente stimatore dei beni, del Curatore

Fallimentare dott. Leonardo Curatolo e dell'arch. Masotti Stefano.

Il tecnico peritale al fine di adempiere al mandato ricevuto, ha dato corso

agli accertamenti preliminari, visionando l'immobile oggetto di procedura

fallimentare, ed estendendo le operazioni peritali presso:

Arch. Patrizia Bergonzoni

- L'Agenzia delle entrate di Bologna Ufficio Catasto Fabbricati

Comune di Argelato

- Ricerca pratiche edilizie presso il Comune di Argelato;

- Osservatorio dei Valori Immobiliari del FIAIP di comune di

Argelato;

- Agenzia del Territorio di Argelato (sezione valori immobiliari

comune di Argelato).

Dalla disamina dei documenti agli atti, di quanto visionato e recuperato

presso gli enti preposti, lo stimatore espone quanto segue:

PREMESSA

Il bene oggetto di procedura fallimentare è stato preso, specificando:

- dati del fallimento

- consistenza e ubicazione immobile

- identificazione catastale

- corrispondenza tra identificazione catastale attuale e quanto pignorato

- esistenza di parti comuni e servitù

- confini

- vincoli ed oneri

- proprietà (nome, cognome, data di nascita, c.f., residenza)

- provenienza dei beni

- stato civile dell'esecutato al momento dell'acquisto dei beni

- atti pregiudizievoli

- regime fiscale

- indagine amministrativa

Arch. Patrizia Bergonzoni

- situazione occupazionale

- descrizione dei beni

- conformità impianti

- consistenza superficiale

- stima del bene

Oggetto Fallimento n.31/2019 contro: "11.15 S.N.C. DI MANUELA E

DIEGO GANDOLFO", con sede legale in Argelato (BO), Via dei

Pellicciai n.9, Blocco 1, frazione Funo, presso CENTERGROSS, valore

nominale del conferimento Euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zero

zero), Codice Fiscale, Partita IVA e Numero di Iscrizione nel Registro delle

Imprese di Bologna 02226721203, REA BO-499311; con **fallimento iscritto**

il 12 aprile 2019, nonché dei soci amministratori:

-signora **GANDOLFO MANUELA** nata a Finale Emilia (MO), l'11 maggio

1963, residente a San Giovanni in Persiceto (BO), Via C. Maltoni n.6,

codice fiscale GND MNL 63E51 D599A,

-signor **GANDOLFO DIEGO** nato a Finale Emilia (MO) il 15 agosto 1966,

residente a Finale Emilia (MO) in Via Albero n.24, codice fiscale GND DGI

66M15 D599E,

dichiarati falliti in proprio, con fallimento iscritto il 12 aprile 2019.

In merito al fallimento di cui sopra, avente ad oggetto i seguenti diritti

immobiliari:

LOTTO 1)

-Piena proprietà di porzione di fabbricato urbano da cielo a terra su due

piani (terra e primo) costituito da un magazzino ad uso commerciale con

Arch. Patrizia Bergonzoni

vani ad uso ufficio al piano primo e servizi nonché piccole aree cortilive

antistante e retrostante ad uso parcheggio in proprietà esclusiva, in Comune

di Argelato (BO), frazione Funo, Via Dei Pellicciai n. 9, Blocco 1, facente

parte del Centro Commerciale all'ingrosso "Centergross", il tutto

attualmente distinto al Catasto Fabbricati del predetto Comune nel:

Foglio 43

-MAPPALÉ 175, VIA Antonio Gramsci n.9, piano: T-1, Cat. D/8, R.C.

Euro 11.750,00 (tale derivante dalla denuncia di variazione per diversa

distribuzione degli spazi interni in data 20 novembre 2003 prot.n. 299738).

L'area su cui insiste l'immobile in oggetto e le aree pertinenziali esclusive

sono distinte al Catasto Terreni del Comune suddetto nel **foglio 43**

con il **mappale 175** ente urbano di mq.1.640,00 (milleseicentoquaranta/00).

LOTTO 2)

Piena proprietà, in ragione di 1/2 (un mezzo) ciascuno, spettante a ciascun socio fallito, su: fabbricato urbano da cielo a terra posto in **Comune**

di Finale Emilia (MO), Via Albero n.24, costituito da un appartamento ad uso civile abitazione ai piani terra e primo, in corpo di fabbrica principale, vani ad uso pollaio in corpo di fabbrica separato ai piani terra e primo (*all'attualità demolito*) un vano ad uso autorimessa, anch'esso al piano terra, nel corpo di fabbrica principale, ed area cortiliva in proprietà esclusiva, il tutto attualmente distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

Foglio 32 con i mappali:

- **17 sub.5**, VIA Albero n.24, piano T, Cat.A/2, Cl. 2, Vani 10,5, Superficie Catastale Totale: 242mq., Totale Escluse Aree Scoperte: 231 mq., R.C. Euro 813,42;

Arch. Patrizia Bergonzoni

- **17 sub.6**, VIA Albero, piano T, Cat. C/6, Cl. 1, mq. 41, Superficie Catastale Totale: 45 mq., R.C. Euro 63,52;

- **17 sub.1**, b.c.n.c., area cortiliva comune ai subalterni 5 e 6.

L'area di sedime e cortiliva dei suddetti fabbricati è distinta al Catasto Terreni del Comune di Finale Emilia nel **foglio 32 con il mappale 17**, ente urbano di mq.3.423 (tremila quattrocento ventitré).

Confina con: ragioni di cui ai mappali 195, 198 e 16 del foglio 32, salvo se altri.

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

LOTTO 1

A) Piena proprietà di porzione di fabbricato urbano, capannone del tipo a

schiera da cielo a terra su due piani (terra e primo) nonché piccole aree

cortilive antistante e retrostante in proprietà esclusiva, il tutto posto in

Comune di Argelato (BO), frazione Funo di Argelato, Via Dei Pellicciai n.9,

Blocco 1, facente parte del Centro Commerciale all'ingrosso denominato

"CENTERGROSS". Porzione di capannone costituita al piano terra da un

magazzino/deposito con spazio espositivo/vendita all'ingrosso di

complessivi mq.1.000,00 oltre ad una tettoia chiusa della superficie di

mq.200,00 e pensilina esterna e da un piano primo (soppalco) collegato da

scala interna al piano terra, composto da due locali ad uso ufficio, due

servizi ed un locale refettorio della superficie lorda di circa mq.118,00,

mentre la restante porzione di circa mq.365,00 è ad uso magazzino/deposito.

B) Beni mobili presenti all'interno del compendio immobiliare meglio

descritti nell'allegato di riferimento denominato All.A).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Arch. Patrizia Bergonzoni

Il bene oggetto di procedura fallimentare risulta intestato al Catasto

Fabbricati del comune di Argelato alla società:

-"11.15 S.N.C. DI MANUELA E DIEGO GANDOLFO", con sede legale in

Argelato (BO), Frazione Funo, Via dei Pellicciai n 9, presso Centergross, Blocco 1,

valore nominale dei conferimento Euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zero

zero), Codice Fiscale, Partita IVA e Numero di Iscrizione nel Registro delle

Imprese di Bologna 02226721203, REA BO-499311, con **fallimento iscritto il 12**

aprile 2019;

Il tutto risulta attualmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di

Argelato al **Foglio 43**

-Mappale 175, via Antonio Gramsci N. 9, piano: T-1, Cat. D/8, R.C. Euro

11.750,00; tale derivante dalla denuncia di variazione per diversa

distribuzione degli spazi interni in data 20 novembre 2003 prot.n.299738).

-L'area su cui insiste l'immobile in oggetto e le aree pertinenziali

esclusive sono distinte al Catasto Terreni del Comune suddetto nel **foglio 43**

mappale 175 ente urbano di mq.1.640,00 (mille seicento quaranta).

Comproprietà, pro quota, delle parti comuni spettanti al bene suddetto

anche a norma di legge, per titolo e destinazione fra le quali quelle contenute

e richiamate nel rogito di provenienza della Società” Locat S.p.a.” del

Notaio Giorgio Forni in data 14 gennaio 2002 rep.45225, registrato

all’Ufficio delle Entrate 1° il 31 gennaio 2002 al n.399 e trascritto a Bologna

il 19 febbraio 2002 all’art.5599, che si ritiene richiamato e contenuto

integralmente in detta relazione di stima.

Inoltre sono comprese (come da rogito di provenienza del dott.re Giorgio

Forni sopraccitato) n.31.250 quote di partecipazione nella società

Arch. Patrizia Bergonzoni

“CENTERGROSS-CENTRO PER IL COMMERCIO ALL’INGROSSO DI

BOLOGNA- SRL” del valore nominale di Euro 0,5 ciascuna e quindi per un

importo complessivo di Euro 16.250,00 per il prezzo di Euro 7.851,73.

Dati derivanti da:

Il bene oggetto di procedura fallimentare risulta costituito al catasto

fabbricati in data 20 settembre 1978 (n.325.1/1978), variato in data

30/1071986 (n.E2314.1/19869) per variazioni interne. In data 21/10/1992 è

stata variata la destinazione catastale del capannone da C/2 a D/8 in atti dal

05/03/2002 prot.68610 (n.C06295.1/1992).

In data 28/01/2003 è stato oggetto di diversa distribuzione degli spazi

interni (prot.n.22113 in atti dal 28/01/2003 – n.841.1/2003), ed in data

20/11/2003(prot.n.299738 in atti dal 20/11/2003, n.16300.1/2003).

In data 20/11/2003 prot.BO0215724 in atti dal 18/11/2004

(n.2999738.1/2003) è stato convalidato il classamento proposto e seguente

Variatione Toponomastica in data 14/01/2015 prot.n.BO0008150.

OSSERVAZIONI

Si precisa che nella **visura catastale l'immobile in oggetto** risulta intestato

alla società "11.15 SNC DI MANUELA E DIEGO GANDOLFO" con sede

in Vittorio Veneto non essendo stata volturata la scrittura privata

autenticata nelle firme dal Notaio Paolo Vincenzi di Carpi in data 22

febbraio 2012 rep.n.265065/37835 portante il trasferimento della sede della

società dal Comune di Vittorio Veneto a quello di Argelato (BO).

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO: SI.

I dati catastali indicati nella visura storica per immobile e quelli riportati

Arch. Patrizia Bergonzoni

nella nota di trascrizione dei verbali di pignoramento concordano, ad

eccezione della via, erroneamente indicata in via Gramsci n.9 invece che in

via Pellicciai n.9 BL.1.

Si precisa che la planimetria catastale dell'opificio non risulta conforme

allo stato di fatto visionato dalla scrivente.

Sarà a cura e spese dell'aggiudicatario la regolarizzazione catastale

mediante nuova pratica Doc.fa e redazione planimetria catastale

aggiornata.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni -Servitù attive e passive: il bene sarà trasferito nello stato di

fatto e di diritto e nelle condizioni in cui esso si trova, con tutte le

dipendenze, pertinenze, passi, accessi, fissi, infissi, servitù attive e passive se e come esistano ed in quanto abbiano ragione legale di esistere, nulla escluso.

CONFINI

Il bene oggetto di procedura fallimentare, confina con ragioni Pezzoli, ragioni Cevenini, via dei Pellicciai, salvo altri più precisi ed aggiornati.

VINCOLI ED ONERI

Il bene oggetto di procedura fallimentare fa parte del COMPLESSO DEL CENTRO PER IL COMMERCIO ALL'INGROSSO denominato "CENTERGROSS", dove chiunque chieda la prestazione di servizi alla Società, o affluisca al centro, si assoggetta di diritto, per quanto di ragione, alle norma del "*regolamento generale*". Il regolamento allegato alla presente fa parte integrante e sostanziale della relazione di stima, regolamento che disciplina l'uso dei beni e la fruizione ed erogazione dei servizi del centro per il commercio all'ingrosso.

Arch. Patrizia Bergonzoni

Il centro è amministrato dalla CENTERGROSS S.r.l. che provvede:

-alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni soggetti a servitù, delle aree destinate a verde ed a giardino;

-alla gestione, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, alla rinnovazione degli impianti, delle attrezzature e dei manufatti di sua proprietà destinati al funzionamento delle:

a) centrali termiche di produzione calore;

b) centrali per la decompressione del gas;

c) centrali per la potabilizzazione dell'acqua;

d) centrali per la depurazione delle acque di scarico;

e) centrali per la trasformazione dell'energia elettrica;

e inoltre di tutte le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere

che servono all'uso ed al godimento comuni come gli ascensori, i pozzi, le

cisterne, gli acquedotti, comprese anche le reti antincendio, le fognature, i

canali di scarico, gli impianti per la distribuzione dell'acqua, dell'energia

elettrica, del riscaldamento, dell'aria condizionata e simili, sino al punto di

diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva de singoli soci o

operatori economici;

-alla manutenzione straordinaria dell'Ufficio Postale;

-alla gestione, manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree di proprietà

esclusiva e di quelle destinate a parcheggio esclusivo delle singole proprietà,

ecc.

Si precisa che la società fallita non risulta in regola con le spese

condominiali. Relativamente agli oneri condominiali, si invitano i

Arch. Patrizia Bergonzoni

promissari acquirenti a richiedere informazioni al Curatore ed alla società

Centergross S.r.l., tenuto conto, comunque, che gli stessi oneri ammontano a

circa Euro 20/25 mila annui".

PROPRIETA'

La porzione di fabbricato urbano da cielo a terra su due piani (terra e primo), posta

in **Comune di Argelato (BO)**, frazione Funo di Argelato, Via Dei Pellicciai n.9,

Blocco 1, facente parte del Centro Commerciale all'ingrosso "Centergross", distinta

al Catasto Fabbricati del predetto Comune al **Foglio 43** con il **mappale:175**, e i

beni mobili, risultano di **piena ed esclusiva proprietà** della società "**11.15 S.N.C.**

DI MANUELA E DIEGO GANDOLFO", con sede legale in comune di Argelato

(BO), Frazione Funo, Via Dei Pellicciai n.9, presso Centergross, Blocco 1, Codice

Patrizia Bergonzoni
Architetto

12 di 50

Fiscale, Partita IVA e Numero di Iscrizione nel Registro delle Imprese di Bologna

02226721203, REA BO-499311.

PROVENIENZA DEL BENE NEL VENTENNIO

- Con rogito del Notaio di Bologna Dott. Carlo Vico in data **17 novembre**

1988 rep.n.33316/4838, registrato a Bologna il 06 dicembre 1988 n.10873,

ivi trascritto in data 15 dicembre 1988 n. 24006 reg.part., i signori MEDINI

Mara, nata a Bologna il 04 settembre 1941, MEDINI Mirella, nata a Bologna

il 06 aprile 1943, MEDINI Fabio, nato a Bologna il 22 maggio 1952, quali

unici soci della società "**EREDI di MEDINI Giulio Cesare - Società di**

fatto" con sede in Argelato, frazione Funo, presso Centergross, società

costituita con atto autentificato nelle firme dal Notaio Dott. Aldo Vico in data

29 gennaio 1982, rep.n.91934/16481, registrato a Bologna - Atti Privati - il

03 febbraio 1982 n.1433, iscritta alla Camera di Commercio di Bologna al

n.271370, hanno trasformato la società di fatto come sopra enunciata in

Arch. Patrizia Bergonzoni

società a responsabilità limitata che ha assunto la denominazione di "**EREDI**

MEDINI - S.R.L.", avente sede ad Argelato, frazione Funo, Via dei

Pellicciai n.9, codice fiscale 02259730378, e, pertanto, l'immobile già di

proprietà dei signori MEDINI Mara, MEDINI Mirella e MEDINI Fabio,

costituito da un capannone industriale sito in Comune di Argelato (BO),

frazione Funo, Centergross, con annessa corte ad uso parcheggio, denunciato

a tale data come C/2 nel N.C.E.U. del detto Comune con scheda registrata al

n.325 del 20 settembre 1978 [l'area di sedime e cortiliva è distinta al Catasto

Terreni del detto Comune nel foglio 43, mappale 175, ente urbano di mq.

1.640 (milleseicentoquaranta/00)] è entrato nel patrimonio della S.r.l.

-Con denuncia di variazione della destinazione presentata al Catasto

Fabbricati del Comune di Argelato in data 21 ottobre 1992, prot.n. 68610,

è variata la categoria catastale dell'immobile in oggetto da C/2 a D/8.

-Con atto di compravendita a rogito del Notaio di San Giovanni in

Persiceto Dott. Giorgio Forni in data **14 gennaio 2002** rep.n.45225, trascritto

a Bologna in data 19 febbraio 2002 n. 5599 reg.part., la summenzionata

società "EREDI MEDINI - S.R.L.", con sede ad Argelato, codice fiscale

02259730378, ha venduto alla società "LOCAT S.P.A.", con sede a Bologna,

codice fiscale 03648050015, che ha accettato ed acquistato la piena proprietà

dell'immobile sopra meglio sopra descritto al solo scopo di concederlo in

locazione finanziaria alla società "**11.15 SNC DI MANUELA E DIEGO**

GANDOLFO" con sede in Argelato, frazione Funo, Via dei Pellicciai n.9,

presso il CENTERGROSS.

-Con atto di fusione di cui al rogito del Notaio Angelo Busani di Milano in

Arch. Patrizia Bergonzoni

data **16 dicembre 2008** rep.n.8295/5202, le società "LOCAT S.P.A." e

"UNICREDIT GLOBAL LEASING S.P.A." si sono fuse per incorporazione

nella società "LOCAT S.P.A." e, a seguito della predetta operazione di

fusione, la società incorporante ha modificato la propria denominazione

sociale da "LOCAT S.P.A." a "UNICREDIT LEASING S.P.A."

-Con compravendita a rogito del Notaio di Bologna Dott. Marco Saladino

Saladini Pilastrini in data **27 gennaio 2010** rep.n.39613/8944, trascritto a

Bologna in data 19 febbraio 2010 n.4562 reg.part., la società "UNICREDIT

LEASING S.P.A.", con sede a Bologna, codice fiscale 03648050015, ha

venduto alla società "**11.15 S.N.C. DI MANUELA E DIEGO**

GANDOLFO", con sede in Vittorio Veneto (TV), codice fiscale

02226721203, che ha acquistato, il diritto di piena proprietà sull'immobile in oggetto, precisandosi che con il detto rogito la suddetta società "11.15 SNC DI MANUELA E DIEGO GANDOLFO" ha riscattato anticipatamente il contratto di locazione finanziaria n. IR656447 sottoscritto in data 14 gennaio 2002 con la società "LOCAT S.P.A" e che nella suddetta vendita erano comprese n.31.250 (trentuno mila duecentocinquanta/00) quote di partecipazione nella società "CERTEGROSS - CENTRO PER IL COMMERCIO ALL'INGROSSO DI BOLOGNA - S.R.L." del valore nominale di Euro 0,52 (zero virgola cinquantadue) ciascuna, per un importo complessivo di Euro 16.250,00 (sedecimiladuecentocinquanta virgola zero zero).

-Con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Paolo Vincenzi di Carpi in data **22 febbraio 2012** rep.n.265065/37835, trascritta a Bologna in data 7 marzo 2012 n. 6889 reg.part., la società "**11.15 SNC DI MANUELA E DIEGO GANDOLFO**" ha trasferito la sede legale dal Comune di Vittorio Veneto a quello di Argelato (BO).

Arch. Patrizia Bergonzoni

Si precisa che nella visura catastale l'immobile in oggetto risulta intestato alla società "11.15 SNC DI MANUELA E DIEGO GANDOLFO" con sede in Vittorio Veneto non essendo stata volturata la scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Paolo Vincenzi di Carpi in data 22 febbraio 2012 rep.n.265065/37835 portante il trasferimento della sede della società dal Comune di Vittorio Veneto a quello di Argelato (BO).

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili e terreni oggetto di procedura esecutiva gravano le formalità come da relazione ventennale notarile del 02 luglio 2019

redatta dal Notaio dott.ssa MONTANARI Ilaria ed allegata agli atti,

formalità che verranno cancellate dalla procedura ed in particolare:

Iscrizioni:

1) ipoteca volontaria iscritta a Bologna in data 19 febbraio 2010

n.1568 reg.part., per l'importo complessivo di Euro 3.300.000,00

(tremilionitrecentomila virgola zero zero) **a favore** della "BANCA DI

CREDITO COOPERATIVO DI CASTENASO (BOLOGNA) -

SOCIETA' COOPERATIVA", avente sede a Castenaso, codice fiscale

00389400375, **contro** la società "11.15 SNC DI MANUELA E

DIEGO GANDOLFO", con sede in Vittorio Veneto, codice fiscale

02226721203, per la piena proprietà, gravante l'unità immobiliare

distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Argelato nel foglio 43

con il mappale 175 (cat. D/8), a garanzia di un mutuo fondiario di

originari Euro 1.650.000,00 (unmilionesecicocinquantamila virgola

zero zero) concesso alla società "11.15 SNC DI MANUELA E

DIEGO GANDOLFO", con sede in Vittorio Veneto, codice fiscale

02226721203, di cui al rogito del Notaio di Bologna Dott. Marco

Saladino Saladini Pilastrini in data 27 gennaio 2010 rep.n.39614/8945;

2) ipoteca giudiziale iscritta a Bologna in data 19 dicembre 2016 n.

10192 reg.part., per l'importo complessivo di Euro 43.000,00

(quarantatremila virgola zero zero) **a favore** di CENTERGROSS -

CENTRO PER IL COMMERCIO ALL'INGROSSO DI BOLOGNA -

S.R.L.", con sede ad Argelato, codice fiscale 00514171206, **contro** la

società "11.15 SNC DI MANUELA E DIEGO GANDOLFO", con

sede in Argelato, codice fiscale 02226721203, per la piena proprietà,

gravante l'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Argelato nel foglio 43 con il mappale 175 (cat. D/8), derivante da un decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bologna del 26 luglio 2016 rep.n.4399/2016 per un importo capitale di Euro 27.532,87 (ventisettemilacinquecentotrentadue virgola ottantasette), richiedente l'Avvocato Michele Nucci con studio in Bologna, Via Caduti di Cefalonia n.2;

3) ipoteca giudiziale iscritta a Bologna in data 19 dicembre 2016 n.

10191 reg.part., per l'importo complessivo di Euro 24.000,00 (ventiquattromila virgola zero zero), a *favore* di CENTERGROSS - CENTRO PER IL COMMERCIO ALL'INGROSSO DI BOLOGNA - S.R.L.", con sede ad Argelato, codice fiscale 00514171206, *contro* la società "11.15 SNC DI MANUELA E DIEGO GANDOLFO", con sede in Argelato, codice fiscale 02226721203, per la piena proprietà,

Arch. Patrizia Bergonzoni

gravante l'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Argelato nel foglio 43 con il mappale 175 (cat. D/8), derivante da un decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bologna del 31 dicembre 2014 rep.n. 9823/2014 per un importo capitale di Euro 11.570,59 (undicimilacinquecentosettanta virgola cinquantanove) con richiedente l'Avvocato Michele Nucci con studio in Bologna, Via Caduti di Cefalonia n.2;

4) ipoteca giudiziale iscritta a Bologna in data 20 settembre 2017

n.7445 reg.part., per l'importo complessivo di Euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero) a *favore* del "CENTERGROSS S.R.L.", con sede in Argelato, codice fiscale 00542790373, *contro* la società

"11.15 S.N.C. DI MANUELA E DIEGO GANDOLFO" con sede in Argelato, codice fiscale 02226721203, derivante da un decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bologna in data 24 luglio 2017 rep.n.4555/2017 per un importo capitale di originari Euro 17.475,47 (diciassettemilaquattrocentosettantacinque virgola quarantasette), richiedente l'Avvocato Michele Nucci con studio in Bologna, Via Caduti di Cefalonia n.2.

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto di fallimento sarà soggetta a Tassa di Registro o IVA e secondo la normativa fiscale vigente al momento del trasferimento del bene.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti svolti presso l'ufficio tecnico del Comune di Argelato e dal Sistema Informatico Territoriale, risulta quanto segue:

Arch. Patrizia Bergonzoni

SITUAZIONE URBANISTICA.

La strumentazione urbanistica del Comune di Argelato:

-(PSC) Piano Strutturale Comunale approvato con delibera del C.C n.14 del 27.03.2009;

-(RUE) Regolamento Urbanistico Edilizio approvato con delibera del C.C n 15 del 27.03.2009.

Il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) è lo strumento urbanistico comunale che, ai sensi dell'art. 29 della LR 20/2000, che disciplina gli interventi nel territorio consolidato, nel territorio rurale, nel centro storico e negli ambiti da riqualificare come classificati dal Piano Strutturale Comunale (PSC). Il RUE del comune di Argelato è stato approvato con deliberazione

consiliare n15 del 27/3/2009, nel processo di rinnovamento degli strumenti

urbanistici disposto dalla LR 20/2000 che ha portato al passaggio dal sistema

Piano Regolatore Generale (PRG)/Regolamento Edilizio al sistema Piano

Strutturale Comunale (PSC)/ Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)/Piano

Operativo Comunale (POC).

La variante n. 1 al RUE è stata approvata con deliberazione consiliare n. 33

del 29.6.2011, al termine di una fase di prima applicazione dello strumento,

ed era volta principalmente a introdurre migliorie non essenziali ed

adeguamenti normativi.

La variante n.2, adottata con deliberazione consiliare n. 19 del 20.4.2012,

specificamente relativa alla limitazione dell'insediabilità degli impianti per

la produzione di energia elettrica da biomasse, è tuttora in corso di istruttoria

da parte dei competenti uffici provinciali.

La variante n.3, approvata con deliberazione consiliare n.

Arch. Patrizia Bergonzoni

23 del 22.5.2013, ha effettuato un adeguamento normativo del testo alle

sopravvenute disposizioni, ed ha introdotto alcuni miglioramenti nella

disciplina degli ambiti consolidati.

La variante n.4, approvata con deliberazione consiliare n.50 del 30.09.2013

come di seguito meglio specificato, ha disciplinato alcune condizioni speciali

relative al polo funzionale esistente "CENTERGROSS", introducendo

modeste quote di usi produttivi e per il commercio al dettaglio in determinati

edifici.

Var. 5-2014 al RUE – RELAZIONE TECNICA PER L'ADOZIONE

4(accordo urbanistico con soggetto privato.

La variante n. 5, approvata con deliberazione consiliare n. 43 del 15.07.2015

relazione illustrativa accordo urbanistico con soggetto privato valsat-

rapporto ambientale atto sindaco metropolitano controdeduzioni;

Approvazione con delibera C.C. n.05 del 04.03.2015 Allegato.

Variante n.6/2017 -Approvata con delibera **C.C n.37 del 19.07.2016,**

relazione illustrativa scheda e tavola dei vincoli .

Variante n.7/2017 -Approvata con delibera **C.C n.03 del 15.02.2018, tavola**

e scheda dei vincoli .

Variante n.8/2018 –Adozione con delibera **C.C n.08 del 28.02.2019, tavola**

e scheda dei vincoli .

La società denominata Centergross Srl gestisce un complesso di immobili

destinati prevalentemente al commercio all'ingrosso,(oltre 500 aziende) che

insiste su di un'area identificata dal Piano Territoriale di Coordinamento

Provinciale (PTCP) e dal Piano strutturale comunale (PSC) di Argelato quale

"*Polo funzionale esistente*". L'art. A-15 della LR 20-2000, così come l'art.

Arch. Patrizia Bergonzoni

27 delle Norme di attuazione (NdA) del vigente PSC, sopra citati,

identificano l'Accordo territoriale, di cui all'art. 15 della LR 20-2000,quale

strumento per la disciplina urbanistica dei poli funzionali. Già nell'anno

2011 è stato costituito, presso la Provincia di Bologna, un tavolo tecnico per

l'elaborazione di un accordo territoriale finalizzato alla definizione di una

complessiva qualificazione del polo funzionale del Centergross,

relativamente al quale, con propria deliberazione n. 68/2011, la giunta

comunale ha adottato i relativi indirizzi, nominando quale membro per il

comune di Argelato il responsabile pro-tempore del Settore programmazione

e gestione del territorio.

Il procedimento si è articolato in un notevole lasso temporale, che si è reso

necessario a causa della complessa definizione dei nuovi obiettivi strategici

da parte della CENTERGROSS S.R.L. Tali obiettivi si sono

progressivamente delineati nella necessità di integrare il commercio

all'ingrosso con attività di trasformazione e di lavorazione, nonché di

introdurre alcune quote di superfici per il commercio al dettaglio.

La porzione di fabbricato oggetto di procedura esecutiva è inserito nel

complesso edilizio CENTERGROSS considerato nel RUE "Polo

Funzionale Esistente" ART.30 Ambiti Funzionali Esistenti

DESCRIZIONE DELL'AMBITO

-CENTERGROSS

1)Accordo Territoriale stipulato il 17.04 2014 ha sancito un assetto del

CENTERGROSS dimensionalmente non superiore a quanto previsto dalla

disciplina esistente introducendo i seguenti due elementi:

a) funzione commercio all'ingrosso, arricchendolo di una quota di usi

Arch. Patrizia Bergonzoni

speciali che integrano commercio all'ingrosso ed attività di tipo produttivo

ad esso strettamente correlate e finalizzate.

L'accordo ex art.18L:R:20-2000 del 20.11.2014 specifica e declina

l'attuazione di tali caratteri, subordinandoli ad un contributo per la

riqualificazione della pubblica illuminazione (contenuti definiti nell'accordo

ex art.18 L.R.20-2000 tra comune e Centergross).

b) Si individua nell'asta centrale la porzione deputata ad ospitare anche

quote per il commercio al dettaglio. La disciplina sarà oggetto di specifica

Variante subordinata ad interventi infrastrutturali (rotatoria sulla via

Saliceto).

La situazione urbanistica sopradescritta è solo indicativa, è sempre

possibile prima dell'ASTA da parte del futuro aggiudicatario consultare

e verificare presso L'UNIONE RENO GALLIERA comune di

ARGELATO la situazione urbanistico-edilizia attuale del compendio di

cui all'oggetto. Si fa presente inoltre che tutti gli elaborati costituenti la

strumentazione citata sono visionabili presso l'Ufficio Tecnico del

Comune di Argelato e consultabili su Internet all'indirizzo

<http://www.renogalliera.it/il-territorio/il-territorio>, servizi on line- RUE PSC POC.

Sarà sempre a cura e spese del futuro aggiudicatario prima dell'asta, presso

gli Enti competenti Comune e Centergross, una verifica tecnico-

amministrativa causa le proprie esigenze finalizzate all'acquisto e la

destinazioni urbanistica (PSC/RUE/POC) dell'immobile oggetto di

procedura fallimentare.

REGOLARITA' EDILIZIA

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

Arch. Patrizia Bergonzoni

successive modifiche ed integrazioni.

I precedenti edilizi sottoelencati sono stati forniti dal comune di Argelato

ufficio tecnico-pratiche edilizie-e dette pratiche sono quelle che sono state

mostrate allo stimatore in sede di verifica.

Agli effetti della legge del 28 febbraio 1985 le opere inerenti la costruzione

del complesso edilizio **sono posteriori al 1° settembre 1967.**

Il complesso edilizio denominato CENTERGROSS di cui fa parte la

porzione di fabbricato oggetto della presente stima è stato edificato in base a:

-Licenza edilizia n.567 per l'esecuzione di lavori edili in parte del

complesso commerciale all'ingrosso: capannoni tipo, rilasciata dal comune

di Argelato in data 20 maggio1974 (vd. All.5);

-Licenza edilizia, rilasciata dal comune di Argelato in data 07 ottobre 1975

n.679;

-Relazione di Collaudo degli edifici ad uso magazzino, (lic.n.567) in ottemperanza alla Legge 05/11/1971 n.1086 (art.4), comprendente 42 capannoni (All.5a);

-Licenza edilizia, rilasciata dal comune di Argelato in data 13 dicembre 1975

n.701

-Licenza edilizia, per l'esecuzione di lavori edili, rilasciata dal comune di

Argelato in data 18 giugno 1976 n.766; relativa alla costruzione di soppalchi ad uso uffici e servizi igienici dei capannoni frazione Funo via della Ferrovia (vd.All.6);

IL fabbricato di nuova costruzione di proprietà della società CENTERGROSS S.r.l. adibito ad uso commercio all'ingrosso è stato dichiarato **"Agibile"** dal sindaco del comune di Argelato con decorrenza 03-

Arch. Patrizia Bergonzoni

06-1977 (tranne il blocco centrale), riferito alla licenza n.567,(vd. All.7);

-Concessione per l'esecuzione di opere rilasciata dal comune di Argelato

in data 12 novembre 1985 n.951, riguardante il progetto per la realizzazione di soppalchi in magazzino al CENTERGROSS Blocco n.1 (progetto favorevole prot.n.1420/3), (vd. All.8);

-DIA del 13.11.2001 prot. n.20399, per modifiche interne nel capannone sito in via Dei Pellicciai, manca per detta pratica la fine lavori, vd.All.9);

-Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistico-edilizia rilasciata dal comune di Argelato in data 31

dicembre 2001, Concessione n.2001/128 Con, riguardante la modifica delle vetrine (fgl.43 mapp.175) via dei Pellicciai BL.1,(vd. All.10);

-DIA presentata al comune di Argelato il 23 febbraio 2002 prot.n.3332,

relativa a modifiche interne nel capannone sito in via dei Pellicciai descritta

come Variante alla DIA 20399 del 13/11/2001, (vd.All.11);

-DIA del 10 ottobre 2002 prot.16592 Pratica dichiarata dal tecnico geom.

Ferrari Piero in variante alla DIA prot.n.3332 del 23.02.2002, alla DIA

20399 del 13.11.01, alla Concessione n.2001/128Con, (vd.All.12);

-Certificato di collaudo finale di opere edilizie asseverate presentato il 30

gennaio 2003 prot.n.1478 nel comune di Argelato - Comunicazione fine

lavori del 29 ottobre 2002.

Certificato di collaudo finale opere asseverate (Art.19 della Legge 07 agosto

1990 n.241 e successive modificazioni ed integrazioni, art.2 comma 60 della

legge 23/12/1996 n.662). Descrizione opere realizzate: traslazione di vano

scale e servizi igienici al piano terra; costruzione di divisori in muratura tra

magazzino e zona vendita; demolizione e ricostruzione di scala di servizio in

Arch. Patrizia Bergonzoni

acciaio. Arretramento delle vetrine sul fronte. Piano primo spostamento di

divisorio interno tra uffici con utilizzo di parete vetrata. Costruzione

parapetto in muratura per la scala principale; costruzione di gradino di

collegamento tra i pavimenti. Demolizione di coppelle di copertura e

montaggio di cupole a tutta luce apribili elettricamente. Apertura di n.6

finestre sul retro, (vd.All.12a).

A seguito di sopralluogo si è riscontrato al piano primo che le aperture del

coperto, demolizione di coppelle di copertura e montaggio di cupole a tutta

luce apribili elettricamente, non sono uguali al progetto asseverato.

-DIA presentata il 02 dicembre 2002 al comune di Argelato prot.317

Pratica 2002/140 (pratica 19859 prot.), (vd. All.13) ;

-Permesso di costruire n.2002/128- pratica SUAP.17/02-DL, per

ampliamento capannone in data 17aprile 2003, Provvedimento Finale

Unico n.120/03 del 26/06/03 (integrativo del Permesso di costruire, di cui

al provvedimento finale n.48/03) precisazione sul termine inizio lavori e

durata dei lavori, (vd.All.14);

L' altezza interna dell'ampliamento del capannone riscontrata dalla scrivente

è di ml.6,30 a differenza dell'altezza interna di progetto di ml.5,30, copertura

piana, internamente tra la zona magazzino e l'ampliamento (Permesso di

costruire n.2002/128- pratica SUAP.17/02-DL, Provvedimento Finale Unico

n.48/03) doveva essere aperto un portone che alla data del sopralluogo risulta

chiuso.

- Certificato di Conformità edilizia e Agibilità Prov. Finale Unico n.562

del 19 agosto 2004, -Pratica n.2094/437/2004 NB; relativo alla Concessione

n.2001/128 e alla Dia Presentata n.2002/140 prot. 19859, *non è citato*

l'ampliamento del capannone con P.d.C. n.2002/128.(vd. All.15);

-DIA per opere di manutenzione straordinaria relativa a modifica

prospettica registrata al comune di Argelato prot.n.3938/2007 del

26/04/2007, integrazione prot.n.6717/2007 del 02/07/2007 (vd. All.16).

Per la rimozione della parte inferiore a detta Trave a "F", la società

Centergross rilasciava permesso solo a seguito di calcoli necessari a detto

intervento strutturale. Si precisa che per il tecnico Tedeschi geom. Andrea

detto intervento non era influente ai fini della stabilità dell'immobile.

-Scheda Tecnica descrittiva e dichiarazione di conformità

(art.21,comma4 L.R.31/2002 Sportello Unico Attività Produttive

prot.0006551/2007 del 28/06/2007, riguardante solo il tipo di intervento per

ampliamento vetrina anteriore (da h=2,50 ad H=3,00), (vd. All.17).

*

Riassumendo:

Si precisa che tra la visione dei precedenti edilizi, pratiche edilizie relative al capannone e lo stato di fatto a seguito di sopralluogo eseguito dalla scrivente in data *11 maggio 2019* si sono riscontrate difformità interne ed esterne al capannone, e riassume di seguito le pratiche edilizie e la loro carenza tecnica per quanto possibile:

-L'elaborato della Concessione Edilizia del 02.11.1985 n.951 relativo alla realizzazione di soppalco in struttura metallica aggiunto a quello esistente in c.a., non risulta in pianta conforme alle misure riportate in sezione.

Per detta pratica non è stata data la fine lavori ne richiesta nuova agibilità.

-per la pratica relativa alla Denuncia di Inizio Attività per modifiche interne del 13 novembre 2001 prot.20399, non risulta data la fine lavori.

Arch. Patrizia Bergonzoni

In data 23 febbraio 2002 al prot.3332, risulta presentata una Denuncia di Inizio Attività per Opere Edilizie a variante della DIA del 13 novembre 2001 prot.20399.

In data 10 ottobre 2002 prot.16592, risulta presentata una variante in corso d'opera alla DIA 3332 del 23 febbraio2002 ed alla Concessione per sostituzione vetrine 2001/128con, con le modifiche in corso d'opera descritte nella relazione tecnica del geom. Ferrari Piero. Risulta data dallo stesso tecnico la fine lavori per la DIA 3332/23/02/2002 e DIA 16592/10/10/2002.

Al piano primo le aperture nel coperto non risultano conformi allo stato visionato in sede di sopralluogo dalla scrivente e le aperture risultano in numero diverso da quelle evidenziate nell'elaborato grafico allegato alla

pratica edilizia (DIA 16592/10/10/2002), non è chiaro sapere se alla data

della relazione tecnica asseverata del 30 gennaio 2003 prot.1478, dal geom.

Ferrari le aperture fossero state realizzate come da progetto e di seguito

modificate senza titolo edilizio.

In data 17aprile 2003-Permesso di costruire n.2002/128- pratica

SUAP.17/02-DL, Provvedimento Finale Unico n.48/03) L'altezza interna

dell'ampliamento del capannone riscontrata dalla scrivente è di ml.6,30 a

differenza dell'altezza interna di progetto di ml.5,30, copertura piana, interna

tra la zona magazzino e l'ampliamento, inoltre doveva essere aperto un

portone che alla data del sopralluogo risulta chiuso, probabilmente mai

aperto.

Nel Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità Provv. Finale Unico n.562

del 19 agosto 2004; non è citato l'ampliamento del capannone con P.d.C.

n.2002/128 ma solo la Concessione n.2001/128 e la DIA Presentata

Arch. Patrizia Bergonzoni

n.2002/140 prot.19859, oltre alle modifiche interne.

Nella DIA per opere di manutenzione straordinaria relativa a modifica

prospettica rimozione della parte inferiore a detta Trave a "**F registrata al**

comune di Argelato prot.n.3938/2007 del 26/04/2007, integrazione

prot.n.6717/2007 del 02/07/2007 non risulta eseguita una verifica sismica.

Per detta opera è stata presentata in comune una Scheda Tecnica Descrittiva

e Dichiarazione di Conformità (art.21, comma 4 L.R.31/2002) Sportello

Unico Attività Produttive prot.0006551/2007 del 28/06/2007, per

l'ampliamento e le modifiche interne ed esterne non risulta presentato il

Certificato di Conformità edilizia ed Agibilità.

Nel capannone oggetto di perizia durante il sopralluogo e operazioni

sommario di rilievo geometrico sono state riscontrate, difformità nelle misure rientranti comunque nella tolleranza del 2%, e difformità del fabbricato rientranti tra quelle sanabili per il comune.

Al PIANO TERRA si riscontrano sommariamente le seguenti

difformità:

-nella zona anteriore –area vendita la rimozione della parte inferiore della Trave a “F”, doveva essere oggetto di verifica/autorizzazione sismica;

sempre in detta area la creazione di bancone e mensole in cartongesso non evidenziati nell’elaborato grafico di progetto;

-nella zona retrostante il magazzino vendite risulta creato un locale non evidenziato in nessun elaborato grafico di progetto;

- L’altezza interna dell’ampliamento (Permesso di costruire n.2002/128-pratica SUAP.17/02-DL, Provvedimento Finale Unico n.48/03) del

capannone riscontrata dalla scrivente è di ml.6,30 a differenza dell’altezza interna di progetto di ml.5,30. La copertura è piana non rispetta la struttura e,

internamente tra la zona magazzino e l’ampliamento ed il permesso di costruire prevedeva l’apertura di un portone che alla data del sopralluogo risulta chiuso (mai aperto).

Al PIANO PRIMO si riscontrano sommariamente le seguenti

difformità:

-nella **DIA del 10 ottobre 2002 prot.16592** pratica dichiarata dal tecnico geom. Ferrari Piero in variante alla DIA prot.n.3332, 23.02.2002, alla DIA20399/13.11.01, ed alla Concessione n.2001/128Con, le aperture di progetto (demolizione di coppelle di copertura e montaggio di cupole a tutta luce apribili elettricamente) risultano difformi dallo stato riscontrato in sede

di sopralluogo;

-difformità interna dei locali ad uso ufficio, e creazione di muretto in un

locale bagno

Quindi dall'esame dei titoli abilitativi suddetti, confrontati con lo stato di

fatto rilevato in sede di sopralluogo, la scrivente ha riscontrato difformità

interne prospettiche ed in certi casi strutturali.

La scrivente vista la situazione del manufatto sopradescritto ritiene

necessario un rilievo puntuale e preciso dello stato di fatto da parte del futuro

aggiudicatario, e relativa verifica della superficie illuminante e ventilante, e

verifica sismica e se necessaria eventuale richiesta di autorizzazione sismica

in sanatoria, causa la rimozione di parte della trave per ampliamento vetrine,

la creazione di diverse aperture tramite taglio delle coppelle di copertura e

diversa configurazione della struttura dell'ampliamento del magazzino nella

zona retrostante.

Arch. Patrizia Bergonzoni

E' sempre possibile prima dell'acquisto all'asta del compendio immobiliare

rivolgersi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Argelato, al fine di

accertare la possibilità di sanare dov'è possibile, le difformità prospettiche

e quelle interne, in modo tale da quantificare "esattamente" le sanzioni

tecnico-amministrative causa **la NON REGOLARITÀ urbanistico-edilizia**

del bene visionato, sempre dietro presentazione di elaborati grafici dello

stato di fatto del bene in oggetto e verifica delle superfici illuminanti e

ventilanti e verifica sismica.

Per il comune di Argelato dette difformità si configurano come

ristrutturazione edilizia senza aumento di carico urbanistico e quindi la

regolarizzazione edilizio/urbanistica (non sismica) può avvenire

mediante una SCIA a Sanatoria non inferiore ad Euro 2.000,00,

(pagamento del doppio degli oneri di C.C. e oneri di U1-U2). Importo

relativo allo sanatoria quantificato come oblazione per le difformità

sopradescritte sull'ordine all'attualità di circa Euro 14.000,00 (da

verificare con il comune) oltre a diritti di segreteria circa Euro 547,00 e

spese tecniche di un professionista per la presentazione in comune della

pratica in sanatoria. Quanto ai requisiti tecnici delle opere da Sanare, il

comma4 dell'art.17 della L:R.n.23 del 2004 specifica con riferimento ai casi

(art.17) di sanatoria che, in relazione alla normativa tecnica per l'edilizia, il

professionista abilitato è tenuto a dichiarare la conformità delle opere da

sanare con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della

realizzazione delle medesime opere.

La porzione di fabbricato da cielo a terra oggetto di perizia è priva di

Agibilità per l'ampliamento e le modifiche interne ed esterne.

Arch. Patrizia Bergonzoni

sopradescritte.

Ricordando che sarà sempre a cura e spese del futuro aggiudicatario la

sanatoria od il ripristino o demolizione delle parti di edificio non legittimate

che non risultano rappresentate negli elaborati grafici di progetto.

Si ritiene opportuno a seguito di SCIA a sanatoria anche senza l'esecuzione

di opere, l'obbligo di richiedere la SCCEA (Segnalazione certificata di

Conformità Edilizia e Agibilità).

Si precisa inoltre che qualsiasi pratica edilizia in sanatoria da presentare al

comune, sarà sempre a totale cura e spese del futuro aggiudicatario, così

come saranno a totale cura e spese dell'aggiudicatario i diritti di segreteria

richiesti per la presentazione della pratica in sanatoria e le sanzioni

amministrative ed oblazioni richieste dal comune al momento della presentazione della pratica edilizia.

Saranno sempre a carico del futuro aggiudicatario, la verifica sismica e l'eventuale Sanatoria Sismica (se necessaria) e qualsiasi onere sanzionatorio (oblazione ecc.) da parte del comune o di altri enti che ne abbiano titolo a richiederli, anche se non espressamente indicato in perizia.

Sono a totale onere e carico del futuro aggiudicatario le spese relative alle competenze professionali del tecnico scelto dall'aggiudicatario per la presentazione delle pratiche edilizie al comune di appartenenza.

Sono inoltre a totale onere e carico del futuro aggiudicatario le spese relative all'aggiornamento catastale attualmente difforme dallo stato dei luoghi.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La porzione di fabbricato da cielo a terra ad uso magazzino ad uso commerciale con annessi uffici e servizi, è identificata al catasto fabbricati al **Foglio 43 mappale 175**, risulta inserita nella classe energetica "C".
Certificato redatto dall'ing. Papotti Marco (soggetto certificatore) n.01584-04232-2010-REV01, rilasciato il 23/01/2010 valido fino al 23/01/2020.

Arch. Patrizia Bergonzoni

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'intero compendio immobiliare oggetto di procedura fallimentare compreso di beni mobili di proprietà della società fallita, risulta libero. Compendio immobiliare nella disponibilità del curatore fallimentare.

DESCRIZIONE DEL BENE

La porzione di fabbricato ad uso commercio all'ingrosso da cielo a terra (piano terra e primo), è inserita all'interno di un polo funzionale esistente

edificato intorno alla metà degli anni 70, denominato CENTERGROSS,

ubicato nel comune di Argelato, in località Funo. Detto polo funzionale è un

importante centro per il commercio all'ingrosso riconosciuto a livello

internazionale. Si sviluppa su un'area privata di circa 100 ettari, all'interno

dei quali sono collocate più di 500, aziende che si occupano di oggettistica,

elettronica, servizi logistici, e soprattutto abbigliamento ecc.

Il centro in cui è posta la porzione di fabbricato oggetto di procedura

fallimentare è totalmente recintata e si accede al suo interno da due ingressi,

uno sulla via Saliceto e l'altro sulla trasversale di pianura Budrio/San

Giovanni.

Complesso facilmente raggiungibile dall'autostrada A/13.

La porzione in oggetto è situata nella via Dei Pellicciai, l'accesso sia

veicolare che pedonale è da due fronti uno sulla via dei Pellicciai dov'è

situata la zona espositiva e l'altro nella XII Traversa nella parte retrostante

Arch. Patrizia Bergonzoni

dov'è situato il magazzino/deposito senza permanenza di persone con carico

e scarico merci.

Su tutta la rete viaria del centro in cui è posta la porzione di fabbricato in

oggetto, comprese le strade di collegamento con la via Saliceto e la

trasversale di Pianura di Budrio-San Giovanni, nonché sui parcheggi c'è

servitù attiva di passaggio spettante ai proprietari degli immobili del polo

funzionale.

La porzione di manufatto edilizio da cielo a terra che si eleva per due piani

fuori terra, è composto al piano terra da una zona esposizione vendita e

locali magazzino/deposito senza permanenza di persone e locali di servizio,

al piano primo da locali ad uso uffici, due servizi e zona ad uso magazzino,

spazi per deposito materiale.

Porzione di capannone composto da strutture prefabbricate (della GRANDI LAVORI), plinti, pilastri, elementi di copertura, pannelli delle pareti della ditta CO.MA.PRE.

La struttura del fabbricato come gran parte dei capannoni presenti al CENTERGROSS, sono interamente prefabbricati in c.a. con tamponamenti misti e comprendono pilastri (alti circa 8,50ml. con interassi da 10 a 12,50ml. circa, inseriti in plinti a bicchiere ed immorsati in opera con piccoli getti di calcestruzzo (descrizione desunta dalla relazione di collaudo legata alla Licenza n.567).

Riqualificazione delle pareti divisionali metalliche interne con muro a compartimentazione del capannone (costruzione con DIA prot.n.20399 del 13.11.2001).

Copertura Piana con aperture per illuminazione/ventilazione. Si precisa che la scrivente non ha avuto accesso alla copertura e quindi non è stata verificata la presenza di ETERNIT sul coperto, anche se da colloqui avuti con l'Ufficio tecnico del CENTERGROS i capannoni non risultano costruiti con elementi di copertura in eternit, quindi la verifica ed eventuale rimozione dell'eternit se presente sarà sempre a cura e spese dell'aggiudicatario.

FINITURE ESTERNE

- i paramenti esterni presentano una finitura in cemento tinteggiato, ampie vetrate sono presenti nella zona di vendita che nella parte retrostante. Nella porzione che affaccia su via dei Pellicciai i serramenti esterni sono con telaio in alluminio effetto legno con vetro camera. Nella parete retrostante i serramenti esterni presentano telai del tipo in alluminio verniciato color

biancastro con vetrocamera; i portoni sono scorrevoli su binari, con zoccolo

in lamiera color bianco-grigio e n.2 porte per l'ingresso pedonale antipanico.

Sempre nella parte retrostante è presente pensilina in aggetto con travi in acciaio zincato rivestita in pannelli sandwich del tipo termoisolanti.

Lo stato generale di conservazione della porzione di fabbricato nel suo complesso è scarsa poiché è da tempo che non vi si svolge alcuna attività lavorativa ed il tutto risulta in stato di abbandono.

Descrizione sommaria dell'unità immobiliare

Piano terra

Zona vendita: la pavimentazione è del tipo in battuto di cemento industriale, controsoffitto con alloggiamento di impiantistica, pareti intonacate e tinteggiate con mensole in legno e cartongesso in aggetto facenti parte dell'attività che si svolgeva. Sempre al piano è presente un ripostiglio, un servizio igienico con antibagno, con pavimento in battuto di cemento e rivestimento di piastrelle di ceramica cm 20x20, presente un lavandino nell'antibagno ed il wc nel bagno. Sono presenti due scale di collegamento interno al piano primo, di cui una risulta realizzata in cemento prefabbricato verniciato e parapetto in ferro verniciato e l'altra con struttura in ferro verniciato con parapetto in ferro sempre verniciato.

Le porte dell'antibagno e del bagno sono in laccato opaco di colore bianco.

Zona magazzino dell'esposizione e magazzino, la pavimentazione è in battuto di cemento industriale. Le pareti interne di divisione dei vari locali sono parte in muratura e parte in cartongesso tinteggiate. Nella zona magazzino al piano terra è presente un locale, *non autorizzato*, realizzato in cartongesso con ampie aperture senza infissi Prima dell'ultima zona a

magazzino (oggetto di ampliamento) è presente una apertura di grandi dimensioni con infisso in ferro verniciato e vetro semplice del tipo scorrevole.

Il soffitto realizzato con copponi in c.a. presenta lucernari in parte apribili elettricamente e si evidenziano aerotermini a vista.

Piano soppalco (primo)

Al piano sono presenti uffici-zona deposito/magazzino e servizi

-gli uffici che si sviluppano parallelamente al lato corto della porzione di fabbricato, presentano una parte a vetrata continua con porte per accesso agli stessi uffici, le pareti divisorie tra gli uffici sono realizzate con base in cartongesso e parte vetro, altre in cartongesso tinteggiato. Gli infissi sono rappresentati da finestre e porte finestre ad unica anta in alluminio anodizzato e vetro camera e sistema di oscuramento con veneziane dall'interno. Presente un controsoffitto in cartongesso ed il pavimento è in battuto di cemento industriale.

Arch. Patrizia Bergonzoni

Nel locale denominato refettorio la pavimentazione è in piastrelle di ceramica di varie dimensioni, una parete ha il rivestimento in piastrelle di ceramica cm.20x20.

Nel terrazzo che anch'esso si sviluppa per il lato corto del fabbricato è alloggiata l'impiantistica di distribuzione per il riscaldamento del tipo centralizzato del fabbricato oltre alle macchine per il raffrescamento.

Il pavimento di detto terrazzo anch'esso è in battuto di cemento.

Al piano vi sono due servizi igienici rispettivamente con le seguenti finiture, uno con pavimento in piastrelle di ceramica cm.30x47 e rivestimento cm.25x25 controsoffitto in cartongesso, lavandino, wc con cassetta interna e

bidet; porta in laccato opaco bianco; l'altro bagno con pavimentazione in piastrelle di ceramica cm.30x47 e rivestimento cm.25x25 controsoffitto in cartongesso, lavandino, wc con cassetta interna e bidet, piatto e box doccia; porta di accesso al locale in laccato opaco bianco.

Nella zona magazzino che si sviluppa su due livelli il pavimento è in battuto di cemento industriale con solaio di copertura in copponi in c.a. a vista, lucernari di diverse dimensioni, realizzati con struttura metallica curva e policarbonato comandati parte elettricamente.

Le pareti perimetrali sono tinteggiate.

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

Si precisa che sarà a cura e spese dell'aggiudicatario la verifica della superficie illuminante e ventilante dell'intera porzione di edificio oggetto di procedura fallimentare, con l'eventuale messa a norma a secondo di quanto previsto dal regolamento urbanistico-edilizio del comune di appartenenza.

Arch. Patrizia Bergonzoni

Durante il sopralluogo non è stata consegnata alla scrivente nessuna certificazione di Conformità agli Impianti secondo le Normative Vigenti in Materia e di Prevenzione Incendi.

Impianto di riscaldamento:

Zona magazzino aerotermini collegati con teleriscaldamento [alimentato (con fonte/vett.energetico)] elettrico-teleriscaldamento/acqua);

Zona vendita: pompa di calore con unità interne canalizzabili e diffusori d'aria;

Zona Uffici piano primo con pompe di calore con terminali splittati;

Impianto di raffrescamento:

Pompe di calore zona uffici piano primo e zona vendita piano terra con

funzionamento estivo in raffrescamento (Alimentato con fonte/vett.

Energetico) elettricità/aria).

Presenti cronotermostati di zona agenti sia sui terminali a pompa di calore
che sugli aerotermini.

- rete di scarico e fognante acque nere

-collegamento alla rete telefonica /servizi;

-collegamento alla rete della energia elettrica,

-collegamento all'acquedotto comunale (fornitura idrica con
contatore interno);

NON è stata consegnata alla scrivente nessuna certificazione di Conformità
degli Impianti secondo le Normative Vigenti in Materia e non si Certifica
nessuna conformità per gli impianti presenti nell'unità immobiliare oggetto
di perizia.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Arch. Patrizia Bergonzoni

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti
presenti nel capannone, e non risulta per detto immobile la prevenzione
incendi, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara
di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di
farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli
impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi
dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura fallimentare da
ogni responsabilità al riguardo, così come la verifica ed adeguamento se
occorrente della prevenzione incendi.

CONSISTENZA SUPERFICIALE

INTRODUZIONE

Nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione del più probabile valore di mercato.

Il calcolo della superficie commerciale, in specifico riguarda il caso di un intero immobile, capannone. Poiché l'unità immobiliare è composta, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale.

Principio adottato

Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n.138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

CAPANNONI

Arch. Patrizia Bergonzoni

Criteri generali

Si rappresenta che, nell'ambito della destinazione produttiva, la tipologia per la quale si realizzano più frequenti scambi è il capannone tipico. Occorre precisare che i capannoni tipici si distinguono in funzione dell'altezza utile che può permettere l'installazione di una gru.

I capannoni tipici sono generalmente distinti in base alla loro altezza e tipo di copertura.

Superficie commerciale

La superficie commerciale per tale tipologia è rappresentata da:

-Superficie principale

-Superficie degli accessori diretti (ufficio-locali a disposizione del personale)

-Area scoperta (parcheggio e carico-scarico merci)

Omogeneizzazione

Anche in questo caso le superfici accessorie vanno ponderate rispetto alla superficie principale e precisamente:

Superfici degli accessori diretti

Si ritiene utilizzare un coefficiente pari a “0,5” ed eventualmente superiore solo in presenza di tutti quei fattori incrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

Area scoperta esclusiva

Si ritiene adottare un coefficiente pari al 10% (pari a quello generalmente adottato per le aree di pertinenza esclusiva) rappresentando che per la tipologia di che trattasi lo strumento urbanistico prevede dei vincoli di distanze obbligatorie dai confini e dal filo stradale. Nel caso specifico il valore dell'area è già considerata nel valore a metro quadrato del capannone.

Arch. Patrizia Bergonzoni

Superficie principale

La superficie utile viene determinata misurando la superficie coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune.

I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Dai computi effettuati si sono desunte le seguenti risultanze.

La superficie commerciale del complesso immobiliare puramente *a titolo indicativo*, è circa la seguente:

capannone

Piano terra: circa H=ml.3,00 circa H= ml.8,00

Zona vendita: circa **mq. 465,00**

Zona retrostante magazzino circa **mq. 535,00**

Tettoia Chiusa circa **mq. 200,00**

Piano primo: circa H 2,80ml. uff. circa H= ml.3,76

Zona uffici/servizi circa **mq. 118,00**

Zona magazzino/deposito circa **mq. 365,00**

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
------------	------------------------	------------------

Capannone - P.T.

Arch. Patrizia Bergonzoni

Zona vendita	mq. 465,00 x 1,00	=	465,00
--------------	-------------------	---	--------

Zona magazzino	mq. 535,00 x 1,00	=	535,00
----------------	-------------------	---	--------

Tettoia chiusa	mq. 200,00 x 0,50	=	100,00
----------------	-------------------	---	--------

Capannone - P.1.

Zona uffici/servizi circa	mq. 118,00 x 1,00	=	118,00
---------------------------	-------------------	---	--------

Zona magazzino/dep.	mq. 369,00 x 0,50	=	<u>185,00</u>
---------------------	-------------------	---	---------------

Mq. 1.403,00

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

STIMA DEL BENE

Criteri generali di stima

Aspetto economico

Con la presente stima si determina **il più probabile valore di mercato** alla data odierna del bene in oggetto, ovvero la più probabile quantità di denaro o mezzo equivalente, che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare ed un venditore ragionevolmente accettare, se l'immobile fosse messo in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato competitivo nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza costrizioni.

E' altresì richiesto "*il valore di liquidazione nell'ipotesi che detto bene debba essere venduto in asta nell'ambito di una procedura fallimentare*".

In altre parole è richiesta l'indicazione del prezzo base cui proporre il bene in un'eventuale vendita mediante asta pubblica. Per quanto sopra esposto, in ossequio al primo principio dell'estimo in base al quale il giudizio di stima

Arch. Patrizia Bergonzoni

dipende dallo scopo per cui è eseguita la stima stessa, anche al fine di migliorare l'appetibilità del bene nell'ottica di una positiva conclusione della procedura fallimentare si ritiene corretto "determinare il prezzo base d'asta cercato applicando al valore di mercato, come di seguito determinato, una riduzione pari al 15% (*in detto abbattimento la scrivente ha tenuto in considerazione, le opere relative alla regolarizzazione urbanistica edilizia relative agli oneri di oblazione e sanatoria oltre alle spese tecniche per la redazione delle pratiche edilizie da parte di un professionista e richiesta di Agibilità SCCEA, oltre alle spese condominiali per le opere di manutenzione straordinaria condominiali, in detto abbattimento **non** sono previsti: la verifica sismica e relative autorizzazioni in sanatoria, la messa a*

norma degli impianti presenti nel capannone, oltre alla verifica delle superfici illuminanti e ventilanti che rimarranno sempre a carico e spese del futuro aggiudicatario.

La percentuale di abbattimento enunciata è determinata per comparazione, sulla base delle rilevazioni di vendite nell'ambito di procedure fallimentari e concorsuali, effettuate con indagini presso curatori e sulla base di dati che costituiscono il patrimonio conoscitivo dello studio.

Quindi la scrivente nel procedimento di stima del bene *ha considerato* la consistenza immobiliare con le dotazioni degli impianti di base relativi agli impianti ordinari, (escludendo attrezzature ed impianti speciali o meglio specifici installati per l'esercizio dell'attività) e beni mobili presenti durante il sopralluogo.

Al di là di tutte le considerazioni che seguiranno nel paragrafo successivo nel giudizio di stima del bene esistente, un peso rilevante è lo stato di manutenzione e conservazione del manufatto ed a tutto questo va aggiunta la particolare congiuntura temporale che ha visto aggravarsi nel giro di poco tempo una situazione di crisi del mercato immobiliare civile ma soprattutto industriale, conseguenza della cospicua offerta di immobili sul mercato con analoga tipologia

Arch. Patrizia Bergonzoni

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 nel caso specifico “scarso”, la localizzazione, la situazione occupazionale e la sua consistenza superficiaria. 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 similari a quello da valutare anche presso agenzie di intermediazione immobiliare i zona, 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 immobilariisti FIAIP.

Arch. Patrizia Bergonzoni

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari per l’area industriale di interesse (ARGELATO) i valori unitari di riferimento (aggiornati al secondo semestre 2018)

Comune di Argelato Microzona catastale: 0

Fascia/zona: periferica/ Centergross

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Produttiva

Valore di mercato Normale

MIN Euro 600 MAX Euro 700

Risultano presenti numerosi annunci di capannoni in vendita, ad una o più campate all'interno del *polo funzionale Centergross*, quello che determina viste le caratteristiche strutturali quasi tutte uguali, è la *posizione* dei blocchi dei capannoni che hanno maggiore visibilità e quindi più probabile possibilità di avere persone interessate all'acquisto; visibilità per i capannoni più vicini alla stecca dei servizi centrale, Via della Mercanzia. Nel caso specifico la porzione di capannone a schiera è posta a sud est con scarsa visibilità, la stessa via Dei Pellicciai è a margine del polo funzionale. Ciò giustifica i diversi valori che si riscontrano visionando gli annunci commerciali. I valori variano, oltre che per le dimensioni, soprattutto per la posizione, da rimarcare anche che molti annunci di vendita sono presenti da oltre un anno.

- BLOCCO 28“(Euro 550.000,00 mq.3.700 circa Euro/mq.148,00 (annuncio presente dal 13 luglio 2018 (capannone con poca visibilità e di dimensioni notevoli);

Arch. Patrizia Bergonzoni

-Euro 600.000,00 mq.625 circa Euro/mq.960,00 (annuncio 02 maggio 2019), capannone con più visibilità e di dimensioni più appetibili ad una maggiore gamma di ditte interessate;

BLOCCO 20 -Euro 335.000,00 mq.600 circa Euro/mq.560,00 (annuncio 03 luglio 2019),

-Euro 630.000,00 mq.2.150,00circa Euro/mq293,00 (annuncio 13 luglio 2018),

Euro 630.000,00 mq.2.060,00circa Euro/mq.305,00 (annuncio 13 luglio 2018),

Euro 580.000,00 mq.600,00circa Euro/mq.970,00 (annuncio 16febbraio

2019),

Pertanto la scrivente ha di seguito determinato i valori unitari di mercato che daranno luogo al valore complessivo stimato.

Il prezzo mediamente richiesto considerando che quanto sopra scritto sono dati desunti da pubblicazioni ed annunci di vendita per capannoni con scarsa visibilità in stato d'uso normale, varia circa da 305,00Euro/mq. a circa 560,00 Euro/mq., mentre per quelli più centrali con più visibilità in stato d'uso e di manutenzione ottimo si può arrivare da 600,00Euro/mq. a 900,00 Euro/mq.

Quindi il più probabile valore di mercato al metro quadrato (unità di misura normalmente utilizzata per determinare il valore di detta tipologia di immobile **del tipo capannone ad uso commercio all'ingresso, composto da area di vendita all'ingrosso e magazzini oltre ad uffici e deposito magazzino al piano primo si può quantificare in circa 400,00Euro/mq.**

Arch. Patrizia Bergonzoni

Ciò con le seguenti risultanze

mq.1.403,00 x Euro/mq.400,00 = Euro 561.200,00 valore arrotondato per difetto ad Euro 561.000,00 (cinquecentosessantuno mila/00).

In caso di vendita forzata dell'intero bene, la scrivente dopo aver determinato il valore medio della piena proprietà del compendio immobiliare posto nel Comune di Argelato, via dei Pellicciai n.9, ha di seguito adeguato e corretto la stima applicando una riduzione pari al 15% del valore presunto di mercato causa la mancanza di garanzia per vizi, le spese condominiali, la regolarizzazione urbanistica/edilizia/catastale, ad esclusione dell'autorizzazione sismica in sanatoria se necessaria, sempre

a cura e spese dell'aggiudicatario, non potendo la procedura quantificare

esattamente i costi per la sua regolarizzazione; **oltre al fine specifico che**

guida la stima.

In detto abbattimento la scrivente ha tenuto in considerazione anche lo stato

dell'unità immobiliare così come descritto nel capitolo "Descrizione del

Bene , Vincoli ed Oneri" e Regolarità Urbanistico-Edilizia e Catastale con le

specifiche note e con le seguenti risultanze:

Euro 561.000,00 x 15% = Euro 84.180,00

Euro 561.000,00 – Euro 84.180,00= Euro 476.820,00 **Valore arrotondato**

per eccesso ad Euro 477.000,00 (quattro cento settantasette mila/00).

*

Inoltre

All'interno del capannone sopradescritto sono ancora presenti beni mobili di

proprietà del Fallimento, quali attrezzature e arredi, tavole, qualche carrello

ecc. di seguito meglio descritti.

Arch. Patrizia Bergonzoni

La scrivente nominata perito per i beni mobili, ha cercato di inventariare i

suddetti beni valutandoli in ipotesi di futura vendita.

In data 05 luglio 2019 la scrivente si è recata nei luoghi in oggetto, per

l'inventariazione dei beni, nel caso specifico il *perito* ha eseguito una

ricognizione visiva con verifica dei beni presenti in azienda (inventariazione

dei beni), alla presenza del Curatore e del Funzionario di Cancelleria

nominato, dott.ssa Chiara Valle.

Criteri generali di stima.

La valutazione estimativa di seguito riportata tiene conto della necessità di

rapido realizzo dei beni mobili di proprietà del Fallimento, presenti nel

capannone del tipo a schiera da cielo a terra su due piani (terra e primo)

,posto in Comune di Argelato (BO), frazione Funo di Argelato, Via Dei

Pellicciai n.9, Blocco 1, facente parte del Centro Commerciale all'ingrosso

denominato "CENTERGROSS".

Valutazione a valori correnti, direttamente o indirettamente basata sui prezzi di mercato dell'usato al momento della valutazione,

La valorizzazione dei beni è stata fatta a "*prezzo di realizzo*", cioè a prezzo di mercato dell'usato scontato per tener conto dell'obbligo di asporto dei beni acquistati, della clausola "visto piaciuto", dell'assenza di garanzia e della vendita franco venditore e con assunzione di responsabilità ai fini della sicurezza da parte dell'ipotetico acquirente.

Si precisa che dette attrezzature stimate presentano un mercato particolare che risente dello stato di conservazione dei beni, della situazione di crisi con un'offerta sempre più crescente sul mercato ed una domanda in diminuzione soprattutto causata dal crollo dei prezzi nel mercato dell'usato.

Arch. Patrizia Bergonzoni

STIMA BENI MOBILI DI PROPRIETÀ ALL.A)

STIMA

N DESCRIZIONE

1 -28) Cespiti per attività/arredamento Euro 1.610,00 (milleseicento dieci/00).

*

A seguito di quanto evidenziato e soprascritto il prezzo base d'asta dell'intero *compendio immobiliare comprensivo di beni mobili* oggetto di procedura fallimentare, risulta pari ad Euro 478.610,00 arrotondato per eccesso ad **Euro 479.000,00 (quattrocento settantanove mila/00).**

*

Il compendio immobiliare oggetto di procedura fallimentare è stato stimato nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava alla data del sopralluogo dell'ausiliario del Giudice Delegato 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 riferimento hanno un significato puramente indicativo, poiché il più probabile valore di mercato scaturisce da considerazioni complessive e compensative di tutto quanto la scrivente ha osservato e rilevato, anche eventualmente non riportate in perizia.

Arch. Patrizia Bergonzoni

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"

*

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatole, la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Bologna 29 luglio 2019

IL CONSULENTE TECNICO

Arch. Patrizia Bergonzoni

Allegati:

All.1) Visura storica per immobile Catasto Fabbricati comune di Argelato

Fgl.43 Mapp.175;

All.1a) Visura storica per immobile Catasto Terreni comune di Argelato

Fgl.43 Mapp.175, ente urbano;

All.2) Planimetria catastale Catasto Fabbricati comune di Argelato Fgl.43

Mapp.175;

All.3) Estratto di mappa;

All.4) Atto di compravendita del notaio Marco Saladino Saladini Pilastrini del

27/0172010 rep.39613;

All.5) Licenza edilizia n.567 per l'esecuzione di lavori edili in parte del

complesso commerciale all'ingrosso: capannoni tipo, rilasciata dal comune

di Argelato in data 20 maggio1974;

All.5a)Relazione di Collaudo degli edifici ad uso magazzino, (lic.n.567) in

ottemperanza alla Legge 05/11/1971 n.1086 (art.4), comprendente 42

capannoni;

All.6) Licenza edilizia, per l'esecuzione di lavori edili, rilasciata dal comune

di Argelato in data 18 giugno 1976 n.766;

All.7) Fabbricato dichiarato "Agibile" dal sindaco del comune di Argelato

con decorrenza 03-06-1977 (tranne il blocco centrale), riferito alla licenza

n.567;

All.8) Concessione per l'esecuzione di opere rilasciata dal comune di

Argelato in data 12 novembre1985 n.951;

All.9) DIA del 13.11.2001 prot. n.20399;

All.10) Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione

urbanistico-edilizia rilasciata dal comune di Argelato in data 31 dicembre

2001, Concessione n.2001/128 Con;

All.11) DIA presentata al comune di Argelato il 23 febbraio 2002
prot.n.3332;

All.12) DIA del 10 ottobre 2002 prot.16592 Pratica dichiarata dal tecnico
geom. Ferrari Piero in variante alla DIA prot.n.3332 del 23.02.2002, alla
DIA 20399/13.11.01, alla Concessione n.2001/128Con;

All.12a) Certificato di collaudo finale di opere edilizie asseverate presentato
il 30 gennaio 2003 prot.n.1478 nel comune di Argelato - Comunicazione fine
lavori del 29 ottobre 2002;

All.13) DIA presentata il 02 dicembre 2002 al comune di Argelato prot.317
Pratica 2002/140 (pratica 19859 prot.);

All.14) Permesso di costruire n.2002/128- pratica SUAP.17/02-DL, per
ampliamento capannone in data 17aprile 2003, Provvedimento Finale Unico
n.120/03 del 26/06/03 (integrativo del Permesso di costruire, di cui al
provvedimento finale n.48/03) precisazione sul termine inizio lavori e durata
dei lavori;

All.15) Certificato di Conformità edilizia e Agibilità Provv. Finale Unico
n.562 del 19 agosto 2004, -Pratica n.2094/437/2004 NB; relativo alla
Concessione n.2001/128 e alla Dia Presentata n.2002/140 prot. 19859, non è
citato l'ampliamento del capannone con P.d.C. n.2002/128;

All.16) DIA per opere di manutenzione straordinaria relativa a modifica
prospettica registrata al comune di Argelato prot.n.3938/2007 del
26/04/2007, integrazione prot.n.6717/2007 del 02/07/2007;

All.17) Scheda Tecnica descrittiva e dichiarazione di conformità (art.21,

Patrizia Bergonzoni
Architetto

50 di 50

comma4L.R.31/2002 Sportello Unico Attività Produttive prot.0006551/2007

del 28/06/2007;

All.18) Regolamento generale CENTERGROSS,

All.19) Rilievo sommario Opificio;

All.19/A) Difformità sommarie;

All.ti 20-21) Tavole di PSC/RUE;

All.22) Quotazioni immobiliari-Fiaip;

_Fotografie

Relazione notarile

BENI MOBILI

Dichiarazione dello Stimatore;

Verbale d'inventario-Stima Beni Mobili;

Tabella A.

Arch. Patrizia Bergonzoni