

	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
	GIUDICE DELEGATO DR.SSA ANTONELLA RIMONDINI	
	CURATORE DOTT.SSA CRISTINA BENINI	
	***	N. 130/18
	FALLIMENTO “ASLAY PLUS S.R.L. IN LIQUIDAZIONE”	R.G.
	***	LOTTO unico
	PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL’IMMOBILE	

	LOTTO unico	
	Piena proprietà su porzione di capannone artigianale ad uso laboratorio, dotata di due piazzali esclusivi.	
	Sito in comune di Pianoro, zona industriale “Savena - Piastrella”, via della Piastrella n. 7, per una superficie complessiva di circa: laboratorio al p.t. mq. 350,00, uffici, archivio e accessori al p.1 mq. 165,00, piazzali mq. 170,00.	
	Presenti lievi difformità interne, da sanarsi a carico dell’aggiudicatario.	
	Classe energetica C.	
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato:	
	<u>A. E.</u> Ufficio Prov.le di Bologna – Territorio - <u>C.F.</u> del Comune di Pianoro:	
	<u>Foglio 44</u>	
	○ Map. 1785, Cat. D/7, RC € 2.959,00, via della Piastrella n. 7, PT-1.	
	ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU’	
	<u>Parti comuni</u> : muri di confine.	
	<u>Servitù</u> : attive e passive se e come esistano e abbiano ragione legale di esistere.	

PERTINENZA

Piena proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE

Compravendita di terreno edificabile.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI, ONERI

Nel ventennio in esame il citato immobile è stato oggetto delle seguenti formalità (come da relazione notarile a firma Notaio Gaspare Parlatore depositata agli atti in data 04/04/2019):

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria del --;
- Ipoteca volontaria del --;
- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione del --.

Trascrizioni:

- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta il -- a favore “massa dei creditori”.

REGIME FISCALE

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

L'immobile **E'** un fabbricato strumentale.

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

L'immobile fa parte di un fabbricato che **NON HA** i requisiti della Legge “Tupini”.

La vendita del bene sarà soggetta a I.V.A. o a imposta di registro secondo il regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Immobili costruiti in periodo successivo al 01/09/1967 (**post '67**).

o Permesso di Costruire n. 37/2007 prot. 12436/2007 del 14/07/2007

rilasciato in data 31/10/2007 (nuova costruzione);

o D.I.A. prot. 1108 del 27/01/2009 (variante);

o Richiesta del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità n. 867/2009 prot. 1190/2009 del 28/01/2009.

Da quanto depositato e quanto rilevato si riscontrano lievi difformità interne.

Ogni onere per la regolarizzazione è da considerarsi interamente a carico dell'aggiudicatario.

Conformità impianti.

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n° 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando, ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile, gli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo.

Valore degli immobili ai fini del calcolo IMU: € 201.951,75.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 27/04/2019, codice identificativo 05332-029819-2019, dal Geom. Tatiana Gualdi, numero di accreditamento 05332, valevole sino al 27/04/2029. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica C.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Immobile occupato in virtù di contratto di affitto d'azienda (che coinvolge anche l'immobile oggetto della presente relazione) a firma notaio --56,

registrato --. Durata dodici mesi a decorrere dal 01/10/2016 con scadenza al 30/09/2017 con rinnovo tacito di sei mesi in sei mesi salvo disdetta di una delle parti da comunicarsi a mezzo di raccomandata a/r o Pec, spedita almeno tre mesi prima della scadenza.

Canone d'affitto € 1.000,00 al mese.

Senza entrare nel merito del valore d'azienda (che sarò oggetto di separata relazione a firma di soggetto con specifiche competenze economico-commerciali), l'importo pari a € 1.000,00/mese, se considerato quale canone di locazione del solo capannone, **si ritiene non congruo alla luce dell'art. 2823 c.c. 3° comma.**

Immobile libero al decreto di trasferimento.

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della **piena proprietà** su porzione di capannone artigianale ad uso laboratorio dotata di due piazzali esclusivi, sita in Pianoro, zona industriale "Savena - Piastrella", via della Piastrella n. 7.

La valutazione viene effettuata attraverso il metodo della comparazione diretta.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, delle difformità segnalate, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter esprimere il più probabile valore unitario medio del bene in argomento pari a **500,00 €/mq.**

Da tali valori unitari medi si desume pertanto il valore degli immobili secondo la relazione di seguito riportata:

597,00 mq. x 500,00 €/mq. =	€	298.500,00
-----------------------------	---	------------

VALORE TOTALE ARROTONDATO	€	300.000,00
---------------------------	---	------------

percentuale di abbattimento circa 35%		
---------------------------------------	--	--

PREZZO DA PROPORSI A BASE D'ASTA	€	195.000,00
---	----------	-------------------