

TRIBUNALE di BOLOGNA

FALLIMENTO n. 212/2015

PERIZIA di STIMA dell'IMMOBILE

LOTTO 1

(Bentivoglio via Monari Sardè n.3/2°)

AGGIORNAMENTO MARZO 2017

DATI DEL FALLIMENTO

Sentenza dichiarativa di fallimento n. 212/2015 emessa dal Tribunale di Bologna il 26 ottobre 2015, trascritta in data 10.11.2015 all'art. 31553.

CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Porzione di capannone artigianale con zona uffici al suo interno e corte circoscritta su tre lati, in comune di Bentivoglio (Bo), via C. Monari Sardè n.3/2°.

Le superfici lorde, puramente a titolo indicativo, sono circa le seguenti :

- Porzione produttiva capannone con zona spogliatoi, servizi igienici ed ex C.T. mq. 930
- Uffici piano terra – primo compreso atrio e mensa ----- mq. 317
- Soppalco abusivo adiacente agli uffici piano primo ----- mq. 26
- Area cortiliva circoscritta su tre lati e gravata da servitù di passaggio ----- mq. 1.100

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto della presente relazione risulta censito al catasto fabbricati, in comune di Bentivoglio al foglio **34**, mappale **135** :

- sub **2** * (corte) graffata con il sub **3** (capannone) – categoria D/7 – rendita €uro
12.209,04 via Monari Sardè n.3/2° - piani T-1°;

Ai sensi della legge n. 122/2010 **non** si attesta la conformità della planimetria catastale, per parte delle difformità interne indicate al capitolo dell'urbanistica. La regolarizzazione sarà da redigere a cura e spese dell'aggiudicatario.

Vi è corrispondenza tra i dati catastali, i dati riportati nella relazione notarile, e quanto in possesso della società fallita.

Porzioni comuni

Come per legge e da atti notarili di provenienza.

Catasto terreni

Foglio **34** – mappale **135** ente urbano di mq. 2.515 privo di rendita, quale area di sedime e sul quale sorge il fabbricato.

*Si precisa che la corte **sub 2**, così come riportato nell'atto di divisione del 1990, è in parte gravata da diritto perpetuo e permanente di passaggio per persone e carraio, da esercitarsi in una striscia larga mt. 5 tutt'intorno sui tre lati. Il sub 2 è inoltre gravato di fatto da servitù di passaggio a favore dell'immobile in confine posto a ovest, distinto dal **mappale 134**, attualmente di proprietà di un spa.

Si precisa infine che l'attuale area urbana distinta al catasto fabbricati dal **sub 1**, nonché all'epoca dell'atto di divisione del 1990 identificata come *arretramento per strada di lottizzazione*, corrisponde esattamente all'ente urbano **mappale 583** del catasto terreni quale ente urbano di mq.44, sono stati oggetto di esproprio e pertanto non potranno ovviamente essere oggetto di cessione.

CONFINI

Beni , beni società autostrade, benispa.

PROVENIENZA DEI BENI

Il terreno indiviso sul quale sorge ora il fabbricato fu acquistato dalla società fallita con atto di compravendita a ministero notaio dr. Giovanni Saporì Lazzari di Bologna, in data 16.11.1988 rep.4376, trascritto a Bologna il 09.12.1988 all'art. 23439.

Con rogito di divisione sempre del dott. Saporì Lazzari del 19.12.1990 rep. 10070, trascritto a Bologna il 12.01.1991 all'art. 1374, la società fallita divise i cespiti edificati attribuendosi l'attuale immobile oggetto della presente relazione.

Con rogito di identificazione catastale a ministero notaio dr. Umberto Tosi di Bologna in data 18.10.1993 rep.3296, trascritto a Bologna il 26.10.1993 all'art. 17189, la società fallita a seguito di variazione catastale identificò esattamente i beni di sua proprietà.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI –SERVITU’

ISCRIZIONI :

- ipoteca volontaria del 23 gennaio 2006 art. 946 a favore di un istituto di credito per mutuo;
- ipoteca volontaria del 27 febbraio 2009 art. 1810 a favore di un istituto di credito per mutuo.

TRASCRIZIONI :

- fallimento in data 10.11.2015 all’art. 31553.

SERVITU’ :

- la corte **sub 2** come riportato nell’atto di divisione del notaio Saporì Lazzari del 19.12.1990 rep. 10070, è in parte gravata da diritto perpetuo e permanente di passaggio per persone e carraio da esercitarsi in una striscia larga mt. 5 tutt’intorno ai tre lati circoscritti al fabbricato, come da planimetria colorata in giallo allegata alla lettera “D” del medesimo atto notarile. Altresì la corte confinante **sub 3** di altra proprietà (oggi mappale 421), è gravata dalla medesima servitù a favore della società fallita.
Inoltre si precisa che la corte **sub 2** è di fatto gravata da servitù di passaggio anche a favore dell’immobile in confine posto a ovest, distinto dal **mappale 134**, attualmente di proprietà di un spa. Tale servitù insiste oltre la striscia in colore giallo di cui all’allegato “D” sopra menzionato;
- alla concessione di servitù di edificazione sul confine costituita a favore di una società di leasing con sede in Roma come da rogito Valeriani Dott. Alberto, Notaio in Bologna, in data 30 maggio 2001 n. 12149 di rep., trascritto a Bologna il 7 giugno 2001 all’art. 17191, portante compravendita a favore di tale società da parte dell’attuale società fallita del **mappale 134**, finitimo ai beni oggetto della presente relazione, gravati da tale servitù. Si precisa che tale servitù, non formante oggetto di apposita trascrizione autonoma, risulta dal quadro “D” della suddetta nota di trascrizione della compravendita a rogito Valeriani, a favore della società di leasing;
- il riconoscimento a favore dei beni oggetto della presente relazione, da parte del Comune di Bentivoglio, di diritto perpetuo di accesso a tali beni, contenuto nel succitato rogito Saporì Lazzari 16 novembre 1988, gravante la residua proprietà di detto Comune, all’epoca contraddistinta con i **mappali 237 et 243**.

REGIME FISCALE

La società fallita è qualificabile come società committente che ha edificato l'immobile. Sono trascorsi più di cinque anni dalla fine dei lavori avvenuta il 24.03.1993.

La vendita del bene sarà soggetta a imposta di registro o ad Iva, a seconda del regime fiscale vigente all'atto di trasferimento dei beni.

INDAGINE AMMINISTRATIVA – URBANISTICA

Il comune di Bentivoglio, salvo errori ed omissioni da parte dell'amministrazione medesima, ha prodotto in visione i seguenti titoli edilizi abilitativi :

- Concessione edilizia n. 20 del 18.04.1990.

Lo stato di fatto dei luoghi non è conforme a quanto indicato negli elaborati grafici allegati alla suindicata concessione edilizia, per le difformità di seguito riportate :

- varie difformità alla distribuzione degli spazi interni negli uffici;
- varie difformità nella dimensione delle forature delle finestre esterne;
- apertura di porta su muro portante tra la mensa e lo spogliatoio degli uomini;
- la scala di collegamento tra gli uffici del piano terra e primo è difforme dal progetto;
- suddivisione della porzione produttiva, originariamente progettata come un unico ambiente open space, mediante la creazione di un locale ad uso laboratorio di circa mq.120;
- la porzione ad uso ufficio-ripostiglio e servizio igienico prevista nell'angolo nord-est del capannone non è stata realizzata;
- realizzazione di un soppalco in ferro di mq.26 circa, con accesso diretto agli uffici del piano primo, o dal piano terra mediante apposita scala;
- apertura di una finestra interna su muro portante al piano primo uffici, e di una porta, sempre su muro portante, di collegamento con il soppalco abusivo.

Si segnala inoltre la presenza di altri due soppalchi in ferro non praticabili, ad uso magazzino e sostegno di macchinari, di dimensione rispettivamente mt.6,00 x 8,50 e 7,00 x 10,00 circa.

Infine l'immobile è inoltre privo della conformità edilizia ed agibilità.

L'immobile non è pertanto urbanisticamente conforme, nonché privo del certificato di conformità edilizia ed agibilità. Il tutto sarà da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile è occupato in forza di un contratto di locazione d'azienda, il quale comprende anche l'immobile, in forza dell'atto notarile del 29.12.2014 certificato prima della registrazione del contratto medesimo, a ministero dr.ssa Giovanna Morena di Rovigo, repertorio n.3134/2427, registrato a Rovigo in data 26/01/2015 al n.465/1T.

Il contratto ha scadenza il 31.12.2019. La liberazione è da concordare con la curatela.

DESCRIZIONE DEI BENI

Via Celestino Monari Sardè, dedicata all'omonimo Conte noto proprietario terriero della zona, è posta nell'area industriale-artigianale di Bentivoglio, a circa due e mezzo dal centro del paese e a ridosso dell'autostrada A13 Bologna-Padova in corrispondenza dell'area di servizio Castagnolino Est.

Da segnalare che dalla parte opposta dell'autostrada è sempre presente la zona industriale, nella quale sono insediate note ed importanti aziende come ad esempio la Marposs, Samp e Galletti.

La porzione di **capannone** all'esame, edificata tra gli anni 1991/1993, è costituita da una struttura prefabbricata a pilastri con travi a shed, luci a nastro con finestre in policarbonato apribili a vasistas automatizzate, per complessive 8 campate. Il tamponamento esterno è in pannelli anch'essi prefabbricati di cemento rivestiti esternamente in ghiaino, la pavimentazione è in battuta di cemento industriale mt. 4 x 4 con giunti, la lattoneria è in acciaio ed il manto di copertura in pannelli di cemento amianto cosiddetto "eternit". **A tal proposito si precisa che la bonifica della copertura dal cemento-amianto sarà da redigere a cura e spese dell'aggiudicatario.**

I portoni esterni di accesso sono scorrevoli a due ante in alluminio e pvc, con porta pedonale incorporata.

L'altezza utile minima interna del capannone è di mt. 5,90 circa; non sono presenti carri ponti.

Il riscaldamento nella porzione produttiva è garantito da n. 3 aeroformi indipendenti a parete marca "AERO" alimentati a gas di città; sono presenti le ventole per abbassare il calore. Altresì l'illuminazione artificiale avviene mediante plafoniere al neon.

La **zona uffici** presenta delle discrete finiture, come di seguito indicato :

- pavimenti in piastrelle ceramiche 30 x 30;
- pavimenti e rivestimenti bagni in piastrelle ceramiche 20 x 20;
- scala tra i due piani rivestita in marmo granito e parapetto in legno;

- finestre in pvc con doppi vetri-camera ed inferriate di sicurezza al piano terra;
- porte in legno;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati con impianto elettrico sotto traccia;
- uffici piano primo divisi da pannellature prefabbricate in alluminio a vetri (cosiddette pareti attrezzate).

Negli uffici, e negli spogliatoi/servizi igienici della porzione produttiva, il riscaldamento e la produzione di acqua calda è garantito da una caldaia murale posizionata al piano primo, di recente installazione (6 mesi circa), alimentata a gas di città, tipologia a tenuta stagna marca *Immergas Maior Eolo*. Gli elementi scaldanti sono termoconvettori ad aria marca *Galletti*, e termosifoni classici in ghisa nei bagni.

Il locale esterno dotato di accesso autonomo, nonché progettato per la centrale termica, viene altresì utilizzato per il ricovero dei compressori.

L'area esterna circoscritta su tre lati è asfaltata, con un po' di giardino nel retro lato uffici.

CONFORMITA' IMPIANTI

Non è stato possibile reperire le certificazioni degli impianti.

L'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 **dichiara pertanto** di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti, e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese dell'eventuale adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità a riguardo.

STIMA DEL BENE

Valore di mercato potenziale dell'intera proprietà stimato a corpo e non a misura in

€uro 500.000,00

PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO AI FINI DI UNA

VENDITA GIUDIZIARIA

CON ABBATTIMENTO DEL 40 %

in quanto immobile produttivo di difficile alienazione

€uro 300.000,00

Bologna, li 10 aprile 2017