

	TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA	
	GIUDICE DELEGATO DR.SSA ANTONELLA RIMONDINI	
	CURATORE RAG. CLAUDIO CIALDAI	
	* * *	N. 128/18
	PROCEDURA DI FALLIMENTO	R.G.
	* * *	LOTTO unico
	CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI	
	LOTTO unico	
	Piena proprietà su capannone artigianale ad uso laboratorio/tipografia con	
	uffici, bagni, spogliatoi e mensa, dotato di spazi esterni antistanti, una corte	
	posteriore ed una laterale con tettoia oltre a centrale termica in comproprietà	
	con altra unità immobiliare non oggetto di procedura fallimentare.	
	Il capannone risulta essere l'unione di due unità immobiliari adiacenti	
	originariamente distinte.	
	Sito nel Comune di San Lazzaro di Savena, via Cà Ricchi 23, per una	
	superficie complessiva di circa:	
	- Laboratorio/tipografia con accessori mq. 1.057,00	
	- Uffici mq 96,00	
	- aree esterne mq. 715,00.	
	Presenti difformità interne, da sanare a carico dell'aggiudicatario.	
	Classe energetica in fase di redazione.	
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato:	
	A. E. Ufficio Prov.le di Bologna – Territorio - C.F. del Comune di San	
	Lazzaro di Savena:	

Foglio 2

- Map. 142, Cat. D/7, RC € 8.510,00, via Cà Ricchi n.23, PT graffato a mappale 144, 145 e 146.

I mappali graffati risultano distinti al Catasto Terreni del Comune di San Lazzaro come Enti Urbani:

Foglio 2

- Map. 144 ente urbano sup. catastale are 02 ca 00
- Map. 145 ente urbano sup. catastale are 04 ca 53
- Map. 146 ente urbano sup. catastale are 00 ca 52

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni: muri di confine.

Si segnala la comproprietà di 2/3 della Centrale Termica e relativi impianti individuata con il mappale 142 e graffata al map. 143 sub. 4.

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

PERTINENZA

Piena proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE

Gli immobili sono pervenuti alla Società fallita giusto atto di vendita.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI, ONERI

Sul bene gravano le formalità come da relazione notarile ventennale allegata agli atti.

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 antecedente al 01/09/1967 (**ante '67**).

- Licenza di Costruzione n. 1788 prot. 586/63;
- Usabilità 1788/A 04/10/1965
- Licenza per variante n. 1881
- Licenza per varianti interne ed esterne n. 3279 prot. 1559/69
- Parere favorevole per modifica prospetto n. 4384 del 08/05/1974
- Condonò edilizio n. 11334 prot. 23332 del 22/11/1986
- Comunicazione inizio lavori art.26 n. 12075 prot. 6332 del 2/04/1987
- Comunicazione inizio lavori art.26 n. 12597 del 21/01/1988
- Certificato di prevenzione incendi prot. 5326 del 22/03/2010

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

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

Attualmente gli immobili oggetto di pignoramento ricadono secondo il RUE del Comune di San Lazzaro di Savena in:

- AMBITI DA RIQUALIFICARE (AR) ART. 40 AMBITI DA RIQUALIFICARE (Capo III):

1. Il PSC individua gli ambiti da riqualificare per rifunionalizzazione (AR.A), per dismissione (AR.B), per sostituzione (AR.C) o per

riqualificazione ambientale (AR.D). Negli ambiti AR gli interventi sono

programmati dal POC e si attuano previa approvazione di un Piano

Urbanistico Attuativo.

2. Fino all'inserimento di tali ambiti nel POC, non sono ammessi mutamenti

di destinazione d'uso e sono ammessi gli interventi di MO, MS, RRC, RE,

senza aumento di carico urbanistico nonché ogni altro intervento necessario

alla prosecuzione dell'attività produttiva in condizioni di sicurezza e per la

riduzione degli impatti ambientali, fatto salvo quanto espressamente previsto

dalle schede di PSC.

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.

Dalle ricerche effettuate sono emerse le seguenti certificazioni:

- Dichiarazione di conformità impianti elettrici prot. 30968 del

27/11/1997

- Dichiarazione di conformità impianti antifurto prot. 32908 del

22/12/1997

- Dichiarazione di conformità impianti elettrici prot. 40459 del

28/10/2003

Valore degli immobili ai fini del calcolo IMU: € 580.807,50

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Attestato di Prestazione Energetica in fase di redazione.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Attualmente l'immobile è occupato dalla Società fallita e si segnala la presenza di materiale vario oltre a macchinari; l'attività commerciale risulta ferma.

Immobile libero al decreto di trasferimento.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile esaminato è ubicato in zona industriale/artigianale posta nella periferia sud-ovest del Comune di San Lazzaro di Savena, accessibile mediante viabilità locale e non lontana dalle principali vie di comunicazione quali autostrade e tangenziale.

Trattasi di porzione di capannone artigianale di forma regolare ad uso laboratorio/uffici, sviluppata su un piano fuori terra.

L'immobile originario era costituito da un'unica struttura formata da un capannone unico a tre campate con la centrale più alta delle due laterali.

Successivamente è stato diviso in due unità distinte di cui una a due campate, oggetto di fallimento, a cui sono stati aggiunti negli anni ulteriori corpi di fabbrica nella zona posteriore e laterale che sono state oggetto di condono.

L'epoca di costruzione del copro principale risale all' anno 1963 e presenta una struttura portante in telaio in c.a. con tamponamenti in murature di laterizio con copertura del tipo a volta in c.a. e laterizio con spinta orizzontale eliminata a mezzo tenditori in acciaio.

Gli ulteriori corpi di fabbrica risultano la centrale termica, in comproprietà, caratterizzato da struttura con fondazioni continue leggermente armate e strutture verticali in muratura di laterizio e copertura piana in c.a. ed un

manufatto in parte in aderenza al capannone principale con strutture miste in ferro e muratura in laterizio.

L'immobile è composto da due ampi ambienti per lo svolgimento dell'attività di tipografia oltre a due blocchi per servizi igienici, spogliatoi uomini/donne, locale mensa, oltre ad uffici, archivio ed una tettoia esterna.

Dispone inoltre di aree esterne esclusive asfaltate poste sul fronte strada, oltre a due corti poste lateralmente e posteriormente.

Si specifica che originariamente le strutture in questione erano dotate di copertura in eternit come moltissimi capannoni dell'epoca e della zona e negli anni è stato effettuato un intervento di bonifica della copertura con procedimento di incapsulamento ma riguardo questo intervento, oltre all'analisi a vista, non è stata trovata documentazione.

Si rileva che ad oggi sono presenti ancora alcuni elementi di amianto nella corte posteriore, sulla copertura della tettoia laterale e nei bagni dove alloggia una vecchia vasca raccolta acque.

Come definito in precedenza emergono alcune difformità dal punto di vista edilizio che sono indicate nell'elaborato grafico del rilievo che dovranno essere sanate a cura dell'aggiudicatario.

Il grado delle finiture è mediocre oltre che molto datato:

- Pareti interne intonacate e tinteggiate;
- Pareti interne di porzione uffici in struttura in alluminio e vetro;
- Pavimento corpi principali in cemento industriale;
- Pavimenti bagni e locali accessori in piastrelle tipo klinker;
- Pavimenti uffici in ceramica bianca;
- Porte interne parte in alluminio e parte in ferro;

- Porta di accesso: in alluminio e vetro oltre a portoni scorrevoli in ferro;
- Finestre e porte finestre in alluminio con vetrocamera negli uffici oltre a infissi in ferro e vetro apribili e fissi per il capannone;
- Bagni con sanitari e docce, rubinetterie in condizioni pessime;
- Impianto elettrico sottotraccia negli uffici ed esterno negli altri locali, reperita certificazione a norma legge 46/90;
- Impianto di riscaldamento/climatizzazione/acs composto da:
 - Zona uffici impianto di riscaldamento autonomo tramite caldaia murale, posta nell'ingresso, e corpi tipo termosifoni in ghisa oltre ad impianto di climatizzazione estiva tramite split.
 - Zona operativa e locali di servizio riscaldamento tramite aerotermini collegati alla centrale termica esterna (in comproprietà);
 - Produzione acqua calda sanitaria nei locali bagni tramite scaldabagni elettrici.

CONSISTENZE COMMERCIALI

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

laboratorio ed accessori	ca. mq. 1.057,00	indice mercantile app. 1,00
uffici	ca. mq. 96,00	indice mercantile app. 1,50
piazzali ed aree est.	ca. mq. 715,00	

La superficie commerciale del bene, calcolata mediante la sommatoria delle superfici sopra indicate moltiplicate per i relativi indici mercantili, ed applicato l'opportuno arrotondamento pertanto risulta la seguente: sup. commerciale capannone: mq. 1.201,00.

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della **piena proprietà** su porzione di capannone artigianale ad uso tipografia con servizi ed uffici dotata di piazzale e corti interne esclusive, sita in San Lazzaro di Savena, Via Cà Ricchi n.23.

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:

1.201,00 mq. x 500,00 €/mq. =	€	600.500,00
-------------------------------	---	------------

Valore stimato per la sanatoria	€	10.000,00
---------------------------------	---	-----------

VALORE TOTALE ARROTONDATO	€	590.000,00
---------------------------	---	------------

percentuale di abbattimento circa 30%

PREZZO DA PROPORSI A BASE D'ASTA	€	410.000,00
---	----------	-------------------