

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

\* \* \*

**GIUDICE DOTT. MAURIZIO ATZORI**

**CURATORE DR.SSA GIULIA CAMMARATA**

**FALL. N. 77/2017**

\* \* \*

**LOTTO UNO**

**FALLIMENTO**

**ALLEGATO "A"**

\* \* \*

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

\* \* \*

**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

**LOTTO UNO**

**UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:** Proprietà di unità immobiliare ad uso produttivo con annesso ufficio del fabbricato sito in Comune di Castenaso, via Guido Rossa n. 3 dotato di una superficie commerciale ragguagliata di ca. m<sup>2</sup> 900,00 oltre ad area esterna esclusiva di ca. m<sup>2</sup> 600,00.

La proprietà immobiliare di cui sopra non è conforme allo stato legittimo, regolarizzazione a carico dell'aggiudicatario.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**Catasto Fabbricati** del Comune di Castenaso beni intestati a: Foglio 31 Mapp. 70 sub - - Z.C. -, Categoria D/7, Classe -, Via Guido Rossa n. 3, Rendita € 7.500,00, Piano T;

**ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITÙ**

**Parti comuni:** è compresa la comproprietà di tutto quanto è di uso e servizio comune per legge e per destinazione e più precisamente:

**Servitù attive e passive:** se e come esistenti ed aventi ragione legale di

esistere. In particolare con tutti i patti, obblighi e servitù.

**VINCOLI E ONERI:** Non risultano ulteriori vincoli e/o oneri influenti sul valore degli immobili.

**CONDOMINIO:** Non risulta essere costituito Condominio.

**CONFINI:** Strada Comunale, salvo altri.

**PROVENIENZA DEL BENE:** Con atto di compravendita del --- rep. n. ---, trascritto il --- all'art. ---, l'immobile in esame veniva acquistato dalla ---

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

#### **Vincoli ed oneri giuridici riportati come da relazione notarile allegata:**

Iscrizioni:

- **Ipoteca Giudiziale**

**Iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di --- in data --- all'art. --- a favore della ---, con sede a --- (---), CF. ---, per euro --- (---) a garanzia di un capitale di euro --- (---) ipoteca iscritta contro la Società --- su tutti i suddetti immobili.**

- **Ipoteca Giudiziale**

**Iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di --- in data --- all'art. --- a favore della --- - ---, con sede a ---, CF. ---, per euro ---(---) a garanzia di un capitale di euro --- (---) ipoteca iscritta contro la Società --- su tutti i suddetti immobili.**

Trascrizioni:

- **Locazione ultranovennale**

**trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di --- in data --- all'art. --- a favore della Società ---, con sede in ---, codice**

fiscale --- – locazione riguardante i beni della Società --- sul bene

innanzi descritto. Tale locazione ha durata di anni --- (---) con

decorrenza dalla sottoscrizione del contratto avvenuta in data ---;

- Verbale di pignoramento immobiliare

Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di ---

in data --- all'art. --- a favore di ---, con sede a --- (---), CF. ---

contro la società ---;

- Sentenza Dichiarativa di Fallimento

Trascritta il --- all'art. --- a favore della massa dei creditori della --

- fallimento trascritto contro la società ---.

**INDAGINE AMMINISTRATIVA:** Dalla documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Castenaso risulta quanto segue.

Il fabbricato di via Guido Rossa n. 3, la cui costruzione è anteriore all'anno 1967, è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Castenaso:

- Licenza di Costruzione PG. 4400 del 2 novembre 1962 – Nuova costruzione di edificio;
- Licenza di Costruzione PG. 4536 del 1° ottobre 1968 – Ampliamento di edificio;
- Licenza di Costruzione PG. 2140 del 7 maggio 1969 – Variante a fabbricato in costruzione;
- Richiesta edilizia PG. 5469 del 16 novembre 1969 - Usabilità;
- Licenza di Costruzione PG. 1491 del 7 marzo 1972 – Ampliamento di edificio;

o Condono Edilizio P.G. 4345 del 24 marzo 1995;

o Comunicazione Inizio Attività PG 4749 del 5 marzo 1996 –

Modifiche interne;

o Autorizzazione di Passo Carraio PG 3975 del 15 febbraio 1997

Dal confronto fra la documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico

Comunale e lo stato di fatto si è riscontrata le seguente difformità:

- Modifica di una parete vetrata del vano ad ufficio;

**L'aggiudicatario dovrà quindi procedere a propria cura e spese**, alla

regolarizzazione delle difformità edilizie del complesso immobiliare in

oggetto, ipotizzando allo stato la presentazione di una C.I.L.A. a sanatoria, la

cui sanzione dovuta è pari a € 1.000,00; tale importo **non comprende** le

spese tecniche e i diritti di segreteria.

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA:** L'immobile è dotato di Attestato di

Prestazione Energetica rilasciato in data 02/01/2015 codice identificativo

07617-000623-2015 valevole sino al giorno 02/01/2025 redatto dall' ing.

Matteo Mantoan, numero di accreditamento 07167. Nel predetto certificato

si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in **Classe Energetica G.**

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:** Sino al --- la porzione immobiliare

era interessata da contratto di locazione con la società ---, nel dettaglio:

Locazione trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di --- in

data --- all'art. --- a favore della Società ---, con durata decennale e

decorrenza dalla sottoscrizione del contratto avvenuta in data --- con

scadenza il ---.

Si precisa che attualmente i locali sono occupati dalla società aggiudicataria

dei beni del Fallimento ----, in attesa dello sgombero di tutti i beni mobili.

La curatela del fallimento ---, ha già provveduto alla disdetta del richiamato contratto, quindi i locali si valuteranno liberi da vincoli locativi.

**CONFORMITÀ IMPIANTI:** Non essendo stato possibile recuperare le certificazioni di conformità degli impianti, 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 esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

**STIMA DEL BENE:** il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a misura** in complessivi:€ **120.000,00**  
**(Euro centoventimila/00)**

\* \* \*

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Bologna 31/05/2018

IL PERITO IMMOBILIARE

(dott. Giorgio Sanna)