

TRIBUNALE di BOLOGNA

PERIZIA di STIMA dell'IMMOBILE di ARGELATO (Bo)

LOTTO UNICO

DATI DEL FALLIMENTO

Sentenza di fallimento n.12/2020 in fase di trascrizione, emessa dal Tribunale di Bologna il 06.02.2020.

CONSISTENZA - UBICAZIONE -- DESCRIZIONE IMMOBILE

All'esame è un immobile ad uso commercio all'ingrosso sviluppato su due livelli, sito all'interno del noto complesso Centergross, in comune di Argelato (Bo), frazione Funo, ivia dei Setaioli – Blocco 2.

Si tratta di fatto della classica porzione di unità immobiliare tipo “schiera” che contraddistingue le tipologie edilizie del Centergross, larga mt.10 lordi x mt. 60 circa di lunghezza (piano terra).

Il Centergross nacque nei primi anni settanta come il più grande centro al commercio all'ingrosso per l'abbigliamento/moda dell'Emilia Romagna. Piattaforma logistica che si è nel tempo sempre più qualificata, articolata ed innovata con nuovi servizi alle imprese. Attualmente il Centergross ospita in uno spazio di un milione di mq. e oltre 500.000 mq. di capannoni (400.000 commerciali e per 100.000 uffici), circa 540 aziende con un fatturato aggregato arrivato fino a circa 5 miliardi di euro (il distretto commercia per il 60 per cento con l'estero, Asia, Europea, Stati Uniti, Medio Oriente, e nel 2010 ha registrato più di 1.668.925 accessi) e 6000 lavoratori. Il complesso è comodamente raggiungibile dall'autostrada A13 (Bologna-Padova), uscita Interporto.

L'incarico è finalizzato a conoscere il valore di realizzo del suddetto immobile, pertanto la presente stima esprimerà un giudizio del valore il più possibile reale, pur trattandosi comunque di una stima redatta in un momento storico post Covid 19 al quanto difficile e particolare.

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 “Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo ...” ed in particolare all'Allegato C “Norme tecniche per la determinazione della

superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”.

Le superfici lorde di seguito riportate sono frutto di un rilievo redatto dallo scrivente con l’ausilio di apparecchiatura al laser con strumento marca *Leica*.

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

- piano terra zona vendita – magazzino H mt.410/450 circa ----- mq. 611
- piano primo uffici – magazzini – studi ecc. H mt. 285/340 circa ----- mq. 458
- balconata sul fronte via dei Setaioli ----- mq. 19
(ben poco utilizzabile causa passaggio di tre tubazioni di grosso diametro)
- tettoia sul retro piano terra (XII traversa) ----- mq. 50
- area cortiliva esclusiva sul retro (XII traversa) ----- mq. 85
(superficie approssimata)
- area cortiliva esclusiva sul fronte non ben identificabile dalla planimetria catastale, nonché dall’elaborato planimetrico catastale in quanto inesistente. Tuttavia una porzione di essa è adibita a marciapiede gravato di fatto da servitù di passaggio.

L’immobile è stato edificato nei primi anni settanta (1974), ed è in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

Si evidenziano copiosi infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla copertura.

La struttura dell’immobile è in c.a. a pilastri con pannelli di tamponamento di tipologia prefabbricata in c.a., e pareti di divisione con i confinanti in muratura laterizia. Il solaio tra piano terra e primo è realizzato con travi in ferro (cosiddette putrelle) con pannelli prefabbricati tipo lamiera grecata o tipo Predal. La copertura è in c.a con travi a “T” prefabbricate, dotata di n.12 lucernai di cui n.3 apribili.

In generale le finiture sono di medio livello, con infissi esterni prevalentemente in alluminio, e la pavimentazione è in piastrelle ceramiche dozzinali 30 x 30 , o in cemento industriale con giunti dilatatori.

L’immobile è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato a gas di città (piano terra). Eccezion fatta per la zona uffici sul fronte di via dei Setaioli, dotata di termosifoni, la restante porzione del piano primo è dotato di un vetusto impianto di condizionamento con pompe di calore.

Essendo l’immobile in stato di abbandono, la procedura non garantisce il corretto funzionamento di tutti gli impianti, compreso il montacarichi e le automazioni degli infissi.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto della presente relazione risulta censito al catasto fabbricati, in comune di Argelato al foglio Foglio **43** mappale **169** sub **4** - categoria D/8 - rendita Euro 8.840,00 – via A. Gramsci n.2 (in realtà via dei Setaioli - Blocco 2) piani T-1°.

Il tutto intestato a :

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

Ai sensi dell'articolo 29, comma 1 bis, della Legge 52/85, come modificata ed integrata dal decreto legge 21 maggio 2010 n. 78, **non si** attesta la conformità della planimetria catastale per modifiche interne e differenti altezze interne. **La regolarizzazione sarà da espletare a cura e spese dell'aggiudicatario.**

CONFINI

Ragioni Centergross srl, catasto fabbricati foglio 43 mappale 169 parte.

PROVENIENZA DEI BENI

Per atto di acquisto mediante scrittura privata autenticata nelle firme, a ministero del notaio dr. del distretto di Bologna in data 18 settembre 2013 rep. 30.560. La relazione notarile ventennale agli atti non riporta gli estremi di trascrizione.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI – SERVITU'

ISCRIZIONI :

- ipoteca volontaria iscritta il 31.07.2009 all'art. part. 8031;
- ipoteca giudiziale iscritta il 30.01.2019 all'art. part. 752.

TRASCRIZIONI :

- sentenza di fallimento in fase di trascrizione.

Si precisa che all'immobile innanzi descritto competono n.15.538 quote del valore nominale di Euro 0,52 ciascuna nella società "Centergross – Centro per il commercio all'ingrosso di Bologna srl" così come previsto dall'art. 7 dello statuto del Centergross

In sostanza l'aggiudicatario dovrà rilevare dette quote per una spesa di oltre Euro 8.000 (Euro 8.079,76 salvo conguagli o modifiche).

Dati desunti dalla relazione notarile ventennale agli atti aggiornata al 20.04.2020.

REGIME FISCALE

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

L'immobile è stato interessato dai seguenti titoli edilizi.

- Licenza Edilizia n.567 rilasciata in data 20.05.1974 per la costruzione del complesso mappale 169;
- Licenza Edilizia in variante n.766 rilasciata in data 18.06.1976;
- Collaudo e rilascio agibilità in data 02.06.1977;
- Concessione Edilizia n.822 rilasciata in data 13.09.1984 per l'apertura di una vetrina;
- Concessione Edilizia n.1053/88 rilasciata il 15.05.1986 per la realizzazione del trapiano (piano primo);
- Concessione Edilizia n.116/2002 rilasciata in data 16.04.2003 per l'ampliamento del retro (vano e pensilina);
- DIA (denuncia di inizio attività) a sanatoria n.143 depositata il 15.11.2004 prot.11576 (SUAP) e presso il comune di Argelato in data 19.11.2004 prot.16400.

L'immobile è privo del certificato di agibilità relativamente all'intero piano primo, nonché all'ampliamento del retro di cui alla C.E. 116/2002 (magazzino e pensilina).

Inoltre rispetto agli ultimi titoli edilizi (C.E. n.116/02 e DIA n.143/04) l'immobile presenta le seguenti difformità.

- Innanzitutto la porzione in esame è frutto di un frazionamento di un immobile di maggior dimensioni, il cui titolo però non è mai stato rilasciato. La concessione edilizia n.1369 rilasciata in data 26.03.1988, la quale di fatto riguarda esclusivamente la porzione confinante, rappresenta uno stato di fatto il quale "da'per scontato" che le due porzioni siano già frazionate, quando invece a priori non vi è alcun titolo edilizio che legittimi il frazionamento. Ossia nei vari passaggi non vi è la continuità che legittimi il frazionamento.

Piano terreno

- L'altezza indicata nella zona vendita e nel magazzino pari a mt. 3,00, in realtà varia da circa mt. 4,10 sino ad un massimo di mt.4,49;

- nella concessione edilizia l'altezza del penultimo vano (dove è presente la scala a chiocciola e il montacarichi) è indicata in mt. 3,65, in luogo di circa mt. 4,10 sino ad un massimo di mt.4,49 rilevati;
- l'altezza interna complessiva sino alla copertura indicata in mt. 8,00 è altresì di mt. 7,92;
- la scala di collegamento con il piano primo è difforme relativamente ai numeri dei gradini, e discostata dalla parete di circa cm.50 in luogo dell'aderenza indicata in progetto;
- nel magazzino è stato realizzato un box con pareti alte circa mt. 2,70;
- l'altezza dell'ultimo vano nel retro oggetto di ampliamento ha un'altezza interno di circa mt.6,30, in luogo di mt. 5,30 indicati in progetto;
- la profondità dell'ultimo vano sul retro oggetto di ampliamento è di mt.9,74, in luogo di circa mt.9,90 rilevati. Ne comporta che la superficie netta utile riportata in progetto di mq.95,06, risulterebbe invece di circa mq.96,53, con un incremento pertanto di circa mq. 1,50.

Piano primo

- L'altezza sotto la trave a "T" nella parte più bassa è di mt. 2,84 circa, in luogo di mt.3,62 indicati in progetto;
- la scala di collegamento con il piano primo è difforme relativamente ai numeri dei gradini, e discostata dalla parete di circa cm.50 in luogo dell'aderenza indicata in progetto;
- in fondo nel retro il solaio del piano è distaccato dalla parete esterna di circa cm.25; ossia non arriva fino in fondo in aderenza alla parete così come viene invece indicato in progetto;
- le due finestre del retro hanno una dimensione di circa mt. 0,80 (H) x 2,00 circa, in luogo di mt. 1,00 (H) x 2,00 indicati in progetto.

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

A tal proposito si precisa che la procedura non è in grado di quantificare i costi e le metodologie per la regolarizzazione, che dovranno essere valutate dai potenziali aggiudicatari con l'ausilio di un proprio tecnico di fiducia di concerto con l'ufficio tecnico edilizia privata del comune di Argelato.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile è libero.

CONFORMITA' IMPIANTI

Non è stato possibile reperire le certificazioni degli impianti.

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

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il certificato di prestazione energetica, cosiddetto "APE", è in **classe E** ed è stato redatto in data 03.07.2020 con scadenza il 03.17.2030, a porta il n.05360-038804-2020.

STIMA DEL BENE

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

€uro 650.000,00

PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO ai FINI di una
VENDITA GIUDIZIARIA con ABBATTIMENTO del 40%
quale abbattimento massimo adottato dalla IV° sezione
del Tribunale di Bologna
in virtù delle problematiche sopra descritte

in cifra arrotondata

€uro 400.000,00

Bologna, li 06 luglio 2020