

**TRIBUNALE DI BOLOGNA**

**SEZIONE FALLIMENTARE - FALLIMENTO N. 010/2013**

\* \* \*

**PREMESSA**

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in considerazione,  
specificando:

- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- VINCOLI E ONERI
- CONFINI
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- CONFORMITA' IMPIANTI
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la

vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

Trattandosi di bene oggetto di procedura fallimentare, il sottoscritto dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale di circa il 21%

\* \* \*

### CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Comune di Budrio (BO) – Via Cesare Battisti n.44 - Piena proprietà di fabbricato ad uso industriale con relativa corte pertinenziale e annessa cabina ENEL, costituito da tre corpi collegati: palazzina uffici e servizi su tre livelli di complessivi mq. 1020 circa, officina di circa mq. 2691 e magazzino su tre livelli di circa mq. 2184, per una superficie commerciale lorda complessiva di circa mq. 5895, oltre a terrazzi e coperture piane ed area esterna di circa mq. 4100 circa. Il fabbricato è dotato inoltre di impianto solare fotovoltaico della potenza di 40,71 kWp installato sulla copertura.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al N.C.E.U. del Comune di Budrio (BO) è intestato alla società fallita – proprietà per 1/1; **Foglio 118, con la Part. 1426 - Categoria D/7 - Rendita euro 29.221,13**; Al N.C.T. del Comune di Budrio (BO) **Foglio 118, con la Particella 1426 - Ente Urbano - are 78.78.**

### ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU':

*L'immobile viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova attualmente, con le pertinenze, azioni, ragioni, usi, diritti inerenti, servitù attive e passive, queste ultime purché abbiano ragione legale di esistere e con tutti i patti, gli*

*obblighi e le servitù nascenti o richiamati nel rogito di provenienza che si*

*allega (servitù a carico Mapp.1425, fgl. 118)VEDI DETTAGLIO IN ALL.*

### **CONFINI**

In confine con Via Cesare Battisti, Via Filippo Turati, mappali 1378-1425-1558-1557-1478-1586-1579, salvo altri.

### **PROPRIETÀ**

Piena proprietà dell'intero bene.

### **PROVENIENZA DEL BENE**

Con atti regolarmente registrati e trascritti a Bologna.

\* \* \* \* \*

Si segnala che il terreno sul quale insiste il fabbricato in oggetto, in maggiore consistenza, risulta interessato dalla Convenzione per l'attuazione della variante al Piano Particolareggiato della Zona per Attività Produttive D.1 del Capoluogo, stipulata con il "COMUNE DI BUDRIO". A tale riguardo la Parte acquirente (società fallita.) nel rogito, si dichiarava espressamente edotta dell'allegato 1 alla citata convenzione, portante integrazione alla stessa, e specialmente del vincolo di destinazione d'uso ivi pattuito all'art.3.

Più precisamente la società fallita, si era impegnata, per sé e per i propri aventi causa, a destinare l'immobile in oggetto ad attività di studio e progettazione, costruzione e commercializzazione di ausili protesici e a mantenere tale destinazione d'uso per un periodo di cinque anni dall'effettivo inizio dell'attività produttiva dello stabilimento, che la stessa Società comunicherà al Comune di Budrio.

Nel citato rogito, veniva costituita servitù di passaggio pedonale e carraio a favore del bene in contratto ed a carico della Particella 1425 del Foglio 118.

Si precisa altresì che tale servitù verrà a cessare nel momento in cui la Particella 1425 verrà ceduta gratuitamente al Comune di Budrio e da questo adibita a strada, il tutto in ottemperanza agli obblighi assunti con la citata convenzione.

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

A carico della Società Fallita., con sede in Comune di Budrio (BO), nel periodo di riferimento, relativamente ai beni oggetto della presente relazione, risultano le seguenti formalità:

= IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Bologna il 2 Gennaio 2007.

= TRASCRIZIONE della sentenza di fallimento eseguita in data 8 Marzo 2013.

### **REGIME FISCALE**

La vendita del bene sarà soggetta a Iva.

### **INDAGINE AMMINISTRATIVA**

Per l'immobile oggetto di trasferimento, un fabbricato costruito in data successiva al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Budrio (BO) risultano rilasciate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia N. 110 del 21/04/1999 – Costruzione
- Concessione edilizia N. 114 del 21/08/2000 – Varianti in corso d'opera
- Sanatoria N. 68 del 11/04/2001
- Usabità Prot. 7956 del 12/04/2001
- D.I.A. Prot. 10849 del 18/05/2001 - Realizzazione di pergolato
- Comunicazione di intervento edilizio - Prot. 15094 del 27/06/2011 – installazione di impianto solare fotovoltaico

Dal confronto fra quanto assentito nelle Concessioni Edilizie e lo stato

rilevato sono state accertate alcune modeste difformità interne in merito al posizionamento dei tramezzi interni.

Si potrà procedere alla regolarizzazione o ripristinando lo stato legittimo o mediante la predisposizione di CIL a sanatoria con un costo stimato di circa €. 2000,00 oltre diritti di segreteria e spese tecniche. In sede della stima si è tenuto conto dell'onere per il ripristino della conformità edilizia.

*L'aggiudicatario dovrà farsi carico degli oneri e delle spese per il ripristino della legittimità, accatastamento e per la richiesta del Certificato di conformità edilizia e agibilità sollevando ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.*

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Attualmente l'immobile è nella disponibilità della Società Fallita . *Ai fini della presente stima il bene verrà considerato libero al decreto di trasferimento.*

#### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Oggetto di stima è un fabbricato ad uso prevalente artigianale, edificato successivamente al 01 settembre 1967. L'edificio è suddiviso in tre corpi distinti per funzione, altezza e caratteristiche costruttive, anche se strettamente collegati.

Sul fronte principale della Via Battisti si trova il corpo uffici e servizi, sviluppati su tre piani, circondato sui tre lati sud, est e ovest da una controfaccia di protezione contro l'irraggiamento solare e caratterizzato da uno spazio porticato.

In posizione centrale è posta l'officina, ad un solo piano, coperta a shed.

Nella zona mediana della copertura, al di sopra del corridoio di separazione dei reparti, è ricavata una parte piana su cui sono posti gli impianti di aspirazione e trattamento dell'aria.

Nel lato nord è situato il corpo magazzino, distribuito su tre piani.

La superficie lorda totale dei vari piani dello stabilimento è di mq. 5.895,00 circa, così suddivisi:

- Uffici mq. 1020,00
- Officina mq. 2691
- Magazzino mq. 2184

La struttura portante dell'edificio è in carpenteria metallica, protetta contro il fuoco nelle zone in cui si presenta rischio incendio (principalmente nel magazzino). Le murature esterne sono formate dai seguenti materiali: muratura in "laterizio a faccia vista" nella parte bassa dei muri perimetrali delle officine, nelle pareti esterne del magazzino e nelle zone in cui è richiesta la resistenza agli urti; pannelli sandwich in lamiera di acciaio e poliuretano nelle parti alte dei locali, dove prevale l'esigenza di leggerezza e coibentazione; pannelli in alluminio coibentato nei corpi uffici e servizi, con fodera interna in laterizio intonacato e tinteggiato. Inoltre per la protezione dei locali contro l'irraggiamento solare diretto sono presenti i seguenti elementi: finestre a shed rivolte a nord nell'officina; protezione con brise soleid nei tre lati del corpo uffici, posti su struttura separata dalla parete. Il fabbricato è ubicato al centro del cortile pertinenziale, con tre ingressi carrabili: un ingresso sulla Via Cesare Battisti, e due lungo la Via Turati. L'area di pertinenza è recintata e per tutto il perimetro, ad eccezione della parte di Via Battisti in cui l'edificio si trova in confine. I piazzali sono

asfaltati. L'edificio e le aree esterne si presentano in sufficienti condizioni di manutenzione.

La distribuzione delle attività all'interno dello stabilimento avviene attraverso un corridoio principale che collega i servizi posti sul lato sud con la logistica posta nel lato nord e che dà accesso diretto ai tre reparti di produzione; dallo stesso partono corridoi minori con funzione di percorsi di sicurezza.

Le destinazioni e le caratteristiche dei tre corpi principali sono le seguenti:

UFFICI E SERVIZI: tre piani con terrazza scoperta; altezza utile di ogni piano m.3, la palazzina è servita da due corpi scala con relativi ascensori:

- Al piano terra: ingresso/centralino, sala di attesa, infermeria, ufficio sindacale, ufficio tecnico di produzione, servizi igienici, locale tecnico, locale ristoro, ingresso mensa;
- Al piano primo: refettorio senza cucina, uffici, servizi igienici, dispensa, lavaggio stoviglie;
- Al piano secondo: uffici, servizi igienici;
- Terrazza scoperta, accessibile dai vani scala, nella quale sono collegati gli impianti di condizionamento.

*Superficie complessiva palazzina Uffici e servizi mq 1020,00*

OFFICINA: edificio ad un piano con copertura a shed, altezza utile interna m.5,00; spogliatoi e servizi igienici per gli addetti suddivisi per uomini e donne, suddivisione in reparti mediante pareti leggere a tutt'altezza; sul coperto nella zona centrale è collegata l'area degli impianti di aspirazione, filtraggio e trattamento aria, cui si accede, mediante scale metalliche, sia dalla palazzina uffici che dal magazzino; struttura portante in carpenteria

metallica.

Gli infissi a shed hanno un sistema di apertura motorizzata, in grado di garantire valori di ventilazione adeguati. I serramenti a shed sono indipendenti per ogni locale.

*Superficie complessiva Officina mq 2691,00*

MAGAZZINO: edificio a tre piani di altezza totale m.12,40 ad intradosso dell'ultimo solaio; altezza utile di ciascun piano m.3,90; collegamento verticale mediante un corpo scala con montacarichi; struttura portante in carpenteria metallica, separata dai locali interni mediante muratura resistente al fuoco;

- Al piano terra: magazzino ferro e plastica, uffici, magazzino generale;
- Al piano primo. Magazzino prodotti finiti, deposito pellami, servizio igienico;
- Al piano secondo: magazzino forme ortopediche, sala compressori, centrale termica, servizio igienico.

*Superficie complessiva palazzina Magazzino mq 2184,00*

Oltre alla zona spogliatoio, sono presenti altri servizi in tutti i reparti così distribuiti:

- Nell'officina sono presenti altri sei wc e quattro lavandini con ventilazione forzata;
- Nel magazzino due wc e due lavandini con ventilazione naturale;
- Nella zona uffici due wc e due lavandini con ventilazione naturale, nonché due servizi per disabili di cui uno con ventilazione forzata ed uno con ventilazione naturale;



- Nel refettorio un wc, una doccia e un lavandino per gli addetti, due wc e due lavandini per gli utenti tutti con ventilazione naturale;
- Nel locale sindacale un wc e un lavandino con ventilazione naturale;
- Nel locale infermeria un wc e un lavandino con ventilazione forzata.

Ai sensi della legislazione vigente è garantito il requisito dell'accessibilità ai portatori di handicap. L'accesso è consentito in tutte le aree dello stabilimento con eccezione della zona tecnica sul coperto dell'edificio, destinata agli impianti di aspirazione e filtraggio, in quanto la manutenzione di quest'area è a cura del personale specializzato. All'esterno due posti auto sono di dimensioni adeguate all'accesso facilitato. La quota dei piazzali è inferiore a quella dei pavimenti interni, dislivello superato con agevoli raccordi in corrispondenza delle porte comunque mai superiori a cm.2,50. negli spogliatoi sono previsti due bagni attrezzati e dimensionati come da norme vigenti. L'accessibilità ai piani primo e secondo del corpo uffici e servi è garantita dai due ascensori, mentre nel magazzino tale funzione è svolta dal montacarichi.

Lo stabilimento è dotato di cabina privata di trasformazione MT-BT. La distribuzione interna, a partire dai quadri di reparto, avviene attraverso blindo sbarre dalle quali vengono derivate le calate per le varie utenze e blindo luce per il sistema di illuminazione. Nello stabilimento e nel magazzino gli impianti hanno protezione minima IP55;m nel deposito infiammabili sono del tipo ADPE. I locali con particolari rischi di incendio quali centrale termica, deposito pellami ed infiammabili, locali termoforatura e poliuretano, sono provvisti di sistemi di sgancio dell'energia elettrica. Negli stessi locali sono installati rilevatori incendio.

Il fabbricato è dotato di impianto fotovoltaico munito di un sistema di raffrescamento dei pannelli per la produzione di energia elettrica da fonte solare della potenza pari a 40,71 kWp. L'impianto è installato sulle coperture dei corpi Uffici e Magazzino.

### **CONFORMITA' IMPIANTI**

Gli impianti risultano certificati al momento della richiesta di usabilità (aprile 2001).

Non essendo possibile verificare l'esistenza di eventuali variazioni impiantistiche successive a quella data, l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, dovrà eventualmente farsi 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 fallimentare da ogni responsabilità al riguardo.

### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

La superficie commerciale, al lordo delle murature, del bene in argomento, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

- Uffici mq. 1.020
- Officina mq. 2.691
- Magazzino mq. 2.184
- Aree esterne mq. 4.100

### **STIMA DEL BENE**

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di piena proprietà di fabbricato ad uso industriale con corte pertinenziale, costituito da tre corpi collegati: palazzina uffici e servizi su tre livelli di complessivi mq. 1020 circa, officina di circa mq. 2691 e magazzino su tre livelli di circa mq. 2184,

per una superficie commerciale lorda complessiva di circa mq. 5895, oltre a terrazzi e coperture piane ed area esterna di circa mq. 4100 circa.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Fallimentare:

Uffici mq. 1020,00 x €/mq. 1000,00	=	€.	1.020.00,00
------------------------------------	---	----	-------------

Officina mq. 2691 x €/mq. 600,00	=	€.	1.614.60000
----------------------------------	---	----	-------------

Magazzino mq. 2184 x €/mq. 400,00	=	€.	873.60000
-----------------------------------	---	----	-----------

Aree esterne mq. 4100 x €/mq. 70,00	=	€.	287.00,00
-------------------------------------	---	----	-----------

VALORE DELL'INTERO BENE		€.	3.800.000,00
-------------------------	--	----	--------------

<b>VALORE COMM. A BASE D'ASTA(-21%)</b>		<b>€.</b>	<b>3.000.00000</b>
---	--	-----------	--------------------

**(euro tremilioni/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 25 marzo 2013.

IL CONSULENTE TECNICO

(Arch. Stefano Capponi)