

	<b>TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA</b>	
	<b>GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA ANTONELLA RIMONDINI</b>	
	<b>CURATORE DOTT. ANTONIO GAIANI</b>	
	* * *	<b>N. 10/24</b>
	<b>LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE “TIPOGRAFIA LAME di --- &amp; C.</b>	R.G.
	<b>S.A.S.”</b>	<b>LOTTO n. 1</b>
	* * *	
	<b>CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI</b>	
	<b>LOTTO n. 1</b>	
	<b>Piena proprietà</b> su porzione di capannone artigianale con zone ad uffici al piano terra e primo.	
	Sito nel Comune di Castelmaggiore, via Marino Serenari n. 33/F, per una superficie complessiva di circa: laboratorio mq. 875,00, uffici/servizi mq. 380,00, piazzale esterno mq. 1.290,00. Classe energetica E.	
	<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	
	I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:	
	<u>A. E.</u> Ufficio Prov.le di Bologna – Territorio - <u>C.F.</u> del Comune di Castelmaggiore:	
	<u>Foglio 35</u>	
	o Map. 213 sub. 13~sub 14, Cat. D/7, RC € 11.046,00, via Marino Serenari n. 33/F, PT-1.	
	<b>ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU’</b>	
	<u>Parti comuni</u> : sono comprese le comproprietà pro quota degli Enti Comuni, in particolare F 35 M 213 sub 1, BCNC strada e parcheggi comuni dal sub 3 al sub 19; F 35 M 213 sub 2, BCNC contatori comuni dal sub 3 al sub 19.	

rampa e corsia autorimessa comune ai sub 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15,

Servitù: attive e passive se e come esistano e abbiano ragione legale di esistere, in particolare servitù a favore di E.N.E.L. trascritta a Bologna il 03/09/1973 part. N. 14582.

### **PERTINENZA**

**Piena proprietà.**

### **PROVENIENZA DEL BENE**

Trasferimento di proprietà di immobile a seguito di esercizio del diritto di riscatto per finita locazione finanziaria.

### **REGIME FISCALE**

La Società in liquidazione giudiziale **NON E'** qualificabile come impresa costruttrice.

L'immobile **NON E'** un fabbricato abitativo, si tratta di capannone artigianale.

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**

Immobile ricostruito in periodo successivo al 01/09/1967 (**post '67**).

- Concessione di costruzione n. 45/91 prot. 2591 del 05/04/1991 rilasciata il 28/05/1991 (nuova costruzione);

- Domanda per ottenere l'autorizzazione di abitabilità e/o agibilità prot. 1871 del 05/02/1993);

o Concessione di costruzione n. 47/93 prot. 4880 del 13/05/1993

rilasciata il 02/07/1993 (costruzione volumi tecnici);

o Concessione di costruzione n. 22/96 prot. 8032 del 23/04/1996

rilasciata il 24/05/1996 (ampliamento non eseguito);

o Comunicazione di Inizio lavori e asseverazione per opere interne ed

esterne alle costruzioni ex art. 2, c. 60/11, L. 662/96 prot. 1227 del

26/09/1997 (realizzazione di cabina esterna e tettoia);

o Comunicazione di Inizio lavori e asseverazione per opere interne alle

costruzioni ex art. 26, L. 47/85 prot. 1922 del 17/06/2000 (modifiche

interne;

o D.I.A. prot. 33730 del 04/12/2001 (realizzazione pergolato in ferro).

Strumento urbanistico: Sistema insediativo per funzioni prevalentemente

produttive – ASP-B – Ambiti produttivi sovracomunali esistenti (Art. 30 del

R.U.E.).

Da quanto depositato e quanto rilevato si riscontrano opere abusive eseguite

in assenza di idoneo titolo abilitativo quali:

- Trasformazione del pergolato esterno in una tettoia tamponata

perimetralmente;

- Modifiche alle tramezzature interne.

I costi per la regolarizzazione del bene sono stimati in € 10.000,00 circa.

Si segnala la presenza di porzioni nel coperto con possibile presenza di

cemento-amianto.

### **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.

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 01/07/2024, codice identificativo 05332-583386-2024, dal Geometra Tatiana Gualdi, numero di accreditamento 05332, valevole sino al 01/07/2034. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica E.

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Immobile nella disponibilità della procedura.

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Il bene in oggetto sorge nella zona industriale posta a sud-est del Comune di Castel Maggiore, in ambito urbano ottimamente servito dalla principale viabilità stradale ed autostradale.

Trattasi di porzione di capannone artigianale, edificata nella prima metà degli anni '90, formata da un corpo di fabbrica principale, destinato allo svolgimento dell'attività produttiva, dotato di altezza interna media pari a 7 metri circa e porzione ad uso uffici/servizi, sviluppata su due piani fuori terra.

Lo stabile è formato da struttura portante a telaio in C.A., tamponamenti in pannelli prefabbricati di calcestruzzo con interposto materiale isolante e copertura in tegoli nervati, dotata di lucernari a nastro.

Presenta finiture esterne tipiche dei capannoni prefabbricati in buono stato

manutentivo.

L'unità immobiliare in oggetto è composta da un ampio vano libero per lo svolgimento dell'attività produttiva, vani ad uso uffici e servizi disposti su due livelli e piazzale pavimentato che circonda su tre lati il fabbricato, sul quale insistono alcuni vani adibiti a locali tecnici ed una tettoia tamponata perimetralmente.

Le opere di finitura quali pavimenti in cls. liscio nella zona produttiva ed in ceramica nella zona uffici/servizi, rivestimenti in ceramica nei servizi igienici, infissi in metallo con vetro camera dotati di inferriate metalliche nel registro inferiore, sono in mediocre stato manutentivo.

Gli impianti tecnologici quali: riscaldamento mediante robur nella zona produttiva e pompe di calore con inverter nella zona uffici/servizi, elettrico ed idraulico sono indipendenti.

Come detto, si segnala la presenza sul coperto di possibili porzioni contenenti cemento-amianto.

### **CONSISTENZE COMMERCIALI**

La superficie misurata dei beni in oggetto, al lordo delle murature, è la seguente:

laboratorio	ca. mq.	875,00	indice mercantile applicato 1,00
uffici/servizi	ca. mq.	380,00	indice mercantile applicato 1,50
piazzale	ca. mq.	1.290,00	

La superficie commerciale del bene in oggetto, 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 totale mq. 1.455,00 circa.

### STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della <b>piena proprietà</b> su	
porzione di capannone artigianale con zone ad uffici al piano terra e primo.	
Sito nel Comune di Castelmaggiore, via Marino Serenari n. 33/F.	
La valutazione viene effettuata attraverso il metodo della comparazione	
diretta.	
Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene,	
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 <b><u>425,00 €/mq.</u></b> Da tale valore unitario medio si	
desume pertanto il valore dell'immobile secondo la relazione di seguito	
riportata:	
1.445,00 mq. (sup. commerciale) x 425,00 €/mq. = € 618.375,00	
<b>VALORE DI MERCATO ARROTONDATO DEDOTTO DEI COSTI</b>	
<b>DI REGOLARIZZAZIONE DEL BENE (stimati in € 10.000,00)</b>	
€ 610.000,00	
percentuale di abbattimento circa 20%	
<b>PREZZO DA PROPORSI A BASE D'ASTA € 485.000,00</b>	