

	<b>TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA</b>	
	<b>GIUDICE DELEGATO DR.SSA ANTONELLA RIMONDINI</b>	
	<b>COMMISSARIO LIQUIDATORE AVV. ANTONELLA PONZIO</b>	
	<b>COMMISSARIO GIUDIZIALE PROF. PAOLO BASTIA</b>	
	* * *	<b>N. 26/15</b>
	<b>CONCORDATO PREVENTIVO“LEPA SRL.”</b>	R.G.
	* * *	<b>LOTTO n° 23</b>
	<b>CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI</b>	
	<b>LOTTO n° 23</b>	
	<b>Piena proprietà</b> su fabbricato residenziale dotato di servizi, oggetto di	
	intervento di recupero di corte colonica rurale della seconda metà degli anni	
	'70, composto <u>legittimamente</u> da: fabbricato principale residenziale ospitante	
	quattro unità immobiliari, portico e vano centrale termica al piano terra;	
	ampia corte esclusiva su cui insistono due fabbricati indipendenti di servizio	
	rispettivamente adibiti ad uso autorimesse, dotate anche di servizio igienico,	
	e forno/legnaia.	
	Presente ulteriore terreno agricolo confinante a seminativo.	
	Sito in Bentivoglio, via Trasversale di Pianura n. 1, per una superficie	
	complessiva di circa: abitazione mq. 415,00, portico mq. 80,00, C.T. mq.	
	8,00, fabbricato autorimesse mq. 80,00, forno/legnaia mq. 35,00, corte mq.	
	3.100,00, terreno agricolo mq. 3.535,00.	
	<u>Il lotto in esame è posto all'interno di corridoio di salvaguardia</u>	
	<u>infrastrutturale della principale viabilità di progetto ai sensi dell'art. 20 del</u>	
	<u>P.S.C.</u>	
	Immobile non regolare, privo dell'aggiornamento del Certificato di	

Conformità Edilizia ed Agibilità o documento equivalente.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato:

A. E. Ufficio Prov.le di Bologna – Territorio - C.F. del Comune di

Bentivoglio:

Foglio 53

○ Map. 54 sub. 2, Cat. A/2, Classe U, vani 6, sup. catastale mq. 160  
(escluse aree scoperte mq. 151), RC € 619,75, via Barchetta n° 5, PT-  
1;

○ Map. 54 sub. 3, Cat. A/2, Classe U, vani 9,5, sup. catastale mq. 230  
(escluse aree scoperte mq. 221), RC € 981,27, via Barchetta n° 5, PT-  
1;

○ Map. 54 sub. 5, Cat. C/2, Classe U, mq. 33, sup. catastale mq. 40, RC  
€ 177,25, via Barchetta n° 5, PT;

○ Map. 54 sub. 6, Cat. C/6, Classe U, mq. 34, sup. catastale mq. 39, RC  
€ 168,57, via Barchetta n° 5, PT;

○ Map. 54 sub. 9, Cat. C/3, Classe 2, mq. 50, sup. catastale mq. 9, RC €  
330,53, via Barchetta n° 5, P1;

○ Map. 54 sub. 10, Cat. C/2, Classe U, mq. 8, sup. catastale mq. 10, RC  
€ 42,97, via Barchetta n° 5, P1;

○ Map. 54 sub. 11, Cat. C/2, Classe U, mq. 32, sup. catastale mq. 36,  
RC € 171,88, B.C.C, strada Provinciale Trasversale di Pianura n° 1,  
PT.

A. E. Ufficio Prov.le di Bologna – Territorio - C.T. del Comune di

Bentivoglio:

Foglio 53

○ Map. 54, ente urbano, mq. 34 are 82 ca;

○ Map. 85, seminativo arborato, Classe 1, 35 are 35 ca, R.D. € 48,38

R.A. € 23,73.

**ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'**

Parti comuni: sono comprese le comproprietà delle parti comuni tali ai sensi di legge, uso e destinazione e in particolare sub 11 BCC forno/legnaia.

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

**PERTINENZA**

**Piena proprietà.**

**PROVENIENZA DEL BENE**

Trasferimento della sede sociale e fusione per incorporazione.

**ATTI PREGIUDIZIEVOLI, ONERI**

Alla data del 24/10/2016 e nel ventennio esaminato l'immobile è stato oggetto delle seguenti formalità:

Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale del --;

- Ipoteca giudiziale del --;

- Ipoteca volontaria del --.

Trascrizioni:

- Pignoramento trascritto il --.

- Decreto di ammissione al concordato preventivo trascritto il --.

**REGIME FISCALE**

La Società in concordato E' qualificabile come impresa costruttrice.

L'immobile è un fabbricato abitativo.

Sono passati più di 5 anni dall'ultimazione dei lavori (per decorrenza termini del titolo abilitativo).

L'immobile **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

Urbanisticamente il bene ricade all'interno degli Ambiti territoriali per funzioni prevalentemente terziarie-direzionali: nuovo polo funzionale di previsione Interporto-Centergross di Funo ai sensi dell'art. 26.2 delle NTA del P.S.C. e del Territorio rurale – Ambito ad alta vocazione produttiva agricola – AVP ai sensi dell'art. 3.3 del R.U.E.

**N.B.: Il lotto in esame è posto all'interno di corridoio di salvaguardia infrastrutturale della principale viabilità di progetto ai sensi dell'art. 20**

**del P.S.C.** Al momento non sono previsti accordi programmatici di dettaglio per la realizzazione di interventi infrastrutturali; si segnala comunque che, qualora, in un futuro ad oggi non definito, gli stessi accordi venissero stipulati, l'immobile potrebbe essere interessato da procedura espropriativa.

Immobile costruito in epoca sconosciuta (**ante '67**) oggetto di intervento di ristrutturazione globale successivo al 01/09/1967.

○ Nulla Osta Prot. n. 1741 del 10/04/1974 rilasciato il 15/06/1974 (sistemazione fabbricato rurale esistente);

○ Concessione Edilizia n. 19/1987 Prot. n. 2995 del 23/04/1987 rilasciata il 09/10/1987 (modifiche interne);

○ Concessione Edilizia in sanatoria n. 276 Prot. n. 4489 del 28/06/1986

rilasciata il 05/10/1987 (condono);

- Certificato di Abitabilità e/o Agibilità Prot. n. 4489 del 28/06/1986

rilasciato il 05/10/1987;

- Comunicazione di inizio lavori e relazione tecnica per opere interne alle costruzioni art. 26 L. 47/85 Prot. n. 2452 del 02/04/1987;

- Concessione Edilizia in sanatoria n. 44/94 Prot. n. 1911 del 28/02/1995 rilasciata il 20/11/2001;

- Concessione Edilizia in sanatoria n. 28/01 Prot. n. 8506 del 20/06/2001 rilasciata il 23/10/2001.

Da quanto depositato e quanto rilevato si segnalano difformità relative alla mancata realizzazione delle opere previste con Concessione Edilizia n. 28/01. I termini di validità per l'esecuzione di dette opere, per le quali non è mai stata depositata comunicazione di fine lavori, sono attualmente decaduti e, pertanto, tutte le opere non eseguite si configurano come abusi edilizi in parziale difformità dallo stato legittimo.

In particolare gli interventi del titolo abilitativo citato erano finalizzati alla realizzazione di numero quattro unità immobiliari residenziali, al posto delle cinque attualmente esistenti ed illegittime, già oggetto di accertamento e successiva ordinanza di remissione in pristino emessa dal sindaco del Comune di Bentivoglio n. 11 del 20/03/2001.

Si riscontra inoltre che l'attuale utilizzo ad uso residenziale del fabbricato pertinenziale, legittimamente adibito ad autorimesse, è del tutto illegittimo.

Gli abusi edilizi possono essere regolarizzati mediante remissione in pristino dello stato legittimo, come indicato nella Concessione Edilizia n. 28/01, e deposito di nuovo Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità.

Risulta inoltre necessario provvedere all'aggiornamento catastale dei beni.

Ogni onere deve intendersi interamente a carico dell'aggiudicatario.

### **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.

Valore dell'immobile ai fini del calcolo IMU: € 419.915,96 (di cui € 104.118,00 relativi al sub. 2, € 164.853,36 relativi al sub. 3, € 29.778,00 relativi al sub. 5, € 28.319,76 relativi al sub. 6, € 48.587,91 relativi al sub. 9, € 7.218,96 relativi al sub. 10, € 28.875,84 relativi al sub. 11, € 8.164,13 relativi al terreno agricolo mappale 85).

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

In fase di deposito.

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Gli immobili sono soggetti a n. 2 contratti di locazione sottoscritti tra --, contratti registrati a Milano Ufficio 2 il --, sottoscritti il 30/03/2009, durata 6 + 6, prima scadenza al 30/03/2015 automaticamente rinnovata al 30/03/2021.

Canoni concordati rispettivamente € 12.000,00 e € 5.000,00.

In data 01/01/2012 la società -- cede i contratti alla società --, che accetta tutte le condizioni contrattuali contenute nei citati contratti. Scritture private non registrate.

In data 08/11/2013 per accordo tra le parti si sottoscrive una riduzione dei

canoni a partire dal 01/01/2014: gli attuali canoni sono pari a € 8.400,00 e €

3.500,00 oltre IVA di legge.

Contratti registrati in periodo antecedente l'apertura del C.P., considerati opponibili alla procedura.

**Alla luce dell'art. 2923 c.c. 3° comma si ritengono i canoni NON congrui.**

### DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile esaminato è posto in via Trasversale di Pianura n. 1, in ambito rurale nelle immediate vicinanze della località Funo di Argelato e della relativa zona artigianale Centergross.

Il lotto di terreno su cui sorge il fabbricato in oggetto è posto a ridosso della Strada Provinciale ad ampio scorrimento veicolare denominata Trasversale di Pianura, in prossimità dello svincolo del casello autostradale Bologna-Interporto e confina con aree di servizio attrezzate per il rifornimento e la riparazione di autovetture.

In particolare si segnala che il lotto risulta interessato da un possibile progetto di ampliamento infrastrutturale i cui accordi programmatici di dettaglio non sono ancora previsti dagli strumenti di pianificazione territoriale. All'attualità non vi sono informazioni per sapere se tale progetto verrà realizzato e con quali tempistiche.

Trattasi di fabbricato residenziale plurifamiliare dotato di servizi, oggetto di intervento di recupero di corte colonica rurale della seconda metà degli anni '70.

Detto fabbricato, sviluppato su due piani fuori terra, è formato da struttura portante in muratura intonacata e tinteggiata e copertura in legno a falde

incline, dotata di manto in coppi.

L'immobile ospita al suo interno cinque unità immobiliari, due al piano terra e tre al piano primo, attualmente tutte occupate mediante locazione, nonostante lo stato legittimo preveda un numero complessivo di quattro unità, con accorpamento di quelle poste al piano terra.

Dispone di un ampio porticato comune al cui interno è collocato il pozzo dell'originaria corte colonica.

Presente inoltre ampia corte esclusiva piantumata su cui insistono due fabbricati indipendenti di servizio, rispettivamente adibiti ad uso autorimesse, dotate anche di servizio igienico, e piccolo forno/legnaia.

Il fabbricato ad uso autorimesse è attualmente adibito, in assenza di titolo, ad abitazioni e dispone di una scala interna per l'accesso ai locali del piano primo che, legittimamente non dovrebbero risultare accessibili.

Le opere di finitura del fabbricato principale quali pavimenti parte in legno, parte in ceramica e rivestimenti in ceramica, infissi in legno con vetrocamera, dotati di scuri esterni in legno ed inferriate metalliche, portoncini di accesso in legno con chiusure di sicurezza, sono di discreta qualità e ben conservate anche se non recenti.

Presente impianto di riscaldamento centralizzato, distribuito mediante radiatori in ghisa, impianto elettrico ed idraulico; non reperite dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/08 o precedenti.

Forma parte integrante del bene in oggetto un terreno agricolo, attualmente condotto a seminativo, di estensione pari a mq. 3.535,00 circa, confinante con gli immobili precedentemente descritti

#### **CONSISTENZE COMMERCIALI**



La superficie legittima misurata del bene in oggetto, al lordo delle murature

e puramente a titolo indicativo, è la seguente:

abitazione	ca. mq.	415,00	indice mercantile applicato 1,00
portico	ca. mq.	80,00	indice mercantile applicato 0,10
C.T.	ca. mq.	8,00	indice mercantile applicato 0,25
fabbr. autorimesse	ca. mq.	80,00	indice mercantile applicato 0,50
forno/legnaia	ca. mq.	35,00	indice mercantile applicato 0,25
corte	ca. mq.	3.100,00	indice mercantile applicato 0,01
terreno agricolo	ca. mq.	3.535,00	

La superficie commerciale del bene in oggetto, calcolata mediante la sommatoria delle superfici sopra indicate, moltiplicate per i relativi indici mercantili, e applicato l'opportuno arrotondamento pertanto risulta la seguente: sup. commerciale totale mq. 505,00.

Il terreno agricolo distinto al mappale 85 viene calcolato separatamente.

### STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della **piena proprietà** su fabbricato residenziale dotato di servizi, oggetto di intervento di recupero di corte colonica rurale della seconda metà degli anni '70, composto legittimamente da: fabbricato principale residenziale ospitante quattro unità immobiliari, portico e vano centrale termica al piano terra; ampia corte esclusiva su cui insistono due fabbricati indipendenti di servizio rispettivamente adibiti ad uso autorimesse, dotato anche di servizio igienico, e forno/legnaia.

Presente ulteriore terreno agricolo confinante a seminativo il cui valore è in linea con i Valori Agricoli Medi della Regione agraria n. 7, "Pianura a destra

del Reno” (€ 28.000,00/32.000,00/HA).

Sito in Bentivoglio, via Trasversale di Pianura n. 1.

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 fabbricato e pertinenze pari a **1.200,00 €/mq.** e del terreno agricolo pari a **3,00 €/mq.** Da tali valori unitari medi si desume pertanto il valore dell’immobile secondo la relazione di seguito riportata:

Fabbricato

505,00 mq. (sup. commerciale) x 1.200,00 €/mq. (valore unit. medio stimato) € 606.000,00

Terreno agricolo

3.535,00 mq. (sup. catastale) x 3,00 €/mq. (valore unit. medio stimato) € 10.605,00

**VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO (arrotondato)**

€ **616.000,00**

Percentuale di abbattimento circa 20%

**VALORE DA PROPORSI A BASE D’ASTA € 495.000,00**