



Tribunale di Milano
PROCEDURA FALLIMENTARE

Messaggerie Trasporti Nazionali S.p.a.

N° Gen. Rep. **278/2015**

data udienza di verifica crediti: 19-10-2015 ore 11:00

Giudice Delegato: **Dott.ssa CATERINA MACCHI**

Curatore Fallimentare: **Antonio Mallardo - Paola Pagini - Carlo Zito**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO UNICO BENTIVOGLIO (Bo)
Località Interporto

Esperto alla stima: Ing. Marco Sandrini
Codice fiscale: SND MRC 76E11 B149J
Studio in: Via More 7 - Darfo Boario Terme (Bs)
Telefono: 0364.532348
Fax: 0364.527959
Email: segreteria@studioingsandrini.com
Pec: marco.sandrini@ingpec.eu





INDICE SINTETICO

Bene: VIA SANTA MARIA IN DUNO - Località INTERPORTO Blocco 1.3 - Bentivoglio (Bologna)

Lotto: UNICO

Corpo: CAPANNONE DI LOGISTICA in Comune di Bentivoglio (Bo), Via Santa Maria

1. Dati Catasto Fabbricati : Comune di Bentivoglio (Bo), Foglio 31:

particella 294, subalterno 11 unito al sub. 18, VIA SANTA MARIA IN DUNO n. 13C2DE, piano T-1, Categoria D/8, Rendita €27.837,03.

2. Possesso : Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

4. Creditori Iscritti : nessuno.

5. Comproprietari : nessuno

6. Misure Penali : nessuna

7. Continuità delle trascrizioni : SI'

8. Prezzo da libero : €2.180.000,00





Beni in **Bentivoglio (Bologna)**
Località INTERPORTO Blocco 1.3
VIA SANTA MARIA IN DUNO

Lotto: UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: CAPANNONE DI LOGISTICA in Comune di Bentivoglio (Bo),
Località INTERPORTO Blocco 1.3, VIA SANTA MARIA IN DUNO,
particella n. 294 Sub. 11 unito al sub. 18.**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di MESSAGGERIE TRASPORTI NAZIONALI S.P.A.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 02217690367

Eventuali comproprietari: nessuno.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 31, particella 294, subalterno 11/18

Derivante da: COSTITUZIONE del 12-04-1991 n. A565.7/1991 in atti dal 20-04-1991

Confini:

PIANO TERRA : Nord e Sud : viabilità interna ed aree di parcheggio e manovra comuni a tutti i subalterni (particella n. 294 sub. 1); Est : area a verde, aiuole e marciapiedi comune a tutti i subalterni (particella n. 294 sub. 2); Ovest : altra u.i.u.

PIANO PRIMO : Nord : prospetta su piano terra dell'u.i.u. in oggetto; Est : prospetta su area comune (particella n. 294 sub. 2); Sud : ballatoio esterno comune a tutti i subalterni (particella n. 294 sub. 4); Ovest :altra u.i.u.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L' immobile è ubicato nel Comune di Bentivoglio (BO), nella zona dell'Interporto di Bologna, in Via Santa Maria in Duno. Il complesso produttivo risulta costituito da corpo di fabbrica che occupa il piano T e 1° di una porzione di fabbricato.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: industriale.

Importanti centri limitrofi: circa 15 Km da Bologna.

Caratteristiche zone limitrofe: industriali

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuna.

Principali collegamenti pubblici: nessuno





Servizi offerti dalla zona: limitati.

3. STATO DI POSSESSO: libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna.

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*nessuno.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni: nessuna

4.2.2 Pignoramenti: nessuno.

4.2.3 Altre trascrizioni: nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: nessuna.

4.3 Misure Penali : nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non è stato possibile rintracciare l'eventuale Amministratore Condominiale, pertanto non si è in grado di riferire.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: SOCIETA' INTERPORTO DI BOLOGNA S.R.L. con sede in Bologna dal **12/04/1991 al 05/07/1991 (ante ventennio)** - In forza di Costituzione

Titolare/Proprietario: CENTRO LEASING SPA con sede in Firenze dal **05/07/1991 al 29/06/1992 (ante ventennio)** - In forza di atto di compravendita

A rogito: Notaio VICO di Bologna in data 05/07/1991 ai nn. 51463/7885 - registrato a: Bologna in data 25/07/1991 ai nn. 8688

Titolare/Proprietario: ENEL S.P.A. con sede in Roma dal **29/06/1992 al 17/09/1999** - In forza di Verbale di trasformazione

A rogito: Notaio VICO di Bologna in data 29/06/1992 ai nn. 56937 - registrato a: Bologna in data 06/07/1992 ai nn. 7107

Titolare/Proprietario: SAVES S.R.L. con sede in Bentivoglio dal **17/09/1999 al 28/09/2009** - In forza di atto di compravendita





A rogito: Notaio MICHELE SANTORO di Firenze in data 17/09/1999 ai nn. 43298/6467 -
registrato a: Firenze in data 24/09/1999 ai nn. 8407

Titolare/Proprietario: MESSAGGERIE TRASPORTI NAZIONALI S.P.A. con sede in Carpi dal
28/09/2009 ad oggi (attuale proprietario) - In forza di Fusione di società per incorporazione
A rogito: Notaio ROZZA VINCENZO di Lodi in data 28/09/2009 ai nn. 26142

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: Società INTERPORTO BOLOGNA S.R.L.

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: di COSTRUZIONE DI EDIFICI ad uso MAGAZZINI, relativi uffici, servizi ed
infrastrutture logistiche corollarie.

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 23/05/1989 al n. di prot. 20/1989 e successive varianti

Abitabilità/agibilità in data 24/06/1993 al n. di prot. 4396/1991

7.1 Conformità edilizia: vedasi Certificato di Abitabilità rilasciato dal Comune di Bologna in data
24/06/2013.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale Comunale
In forza della delibera:	Delib. C.C. n. 30 del 23.06.2010 e successive. varianti.
Zona omogenea:	POLI FUNZIONALI ESISTENTI
Norme tecniche di attuazione:	ARTICOLO 26.1





Descrizione: **CAPANNONE DI LOGISTICA**
in Comune di Bentivoglio (Bo), Via Santa Maria in Duno

L'immobile (capannone logistico) è inserito in un complesso produttivo vasto, disposto su due piani fuori terra, occupa la porzione a est all'interno dell' Interporto di Bologna. L'immobile è adibito a deposito e servizi per logistica al piano terra ed a uffici, annessi al corpo principale, al piano primo. All'esterno, lungo i lati longitudinali dispone, ad uso esclusivo, di due spazi asfaltati adibiti a carico/scarico e alla manovra dei mezzi. Il capannone ha forma rettangolare, risulta accessibile dalla viabilità interna regolamentata e gestita dall'Interporto di Bologna.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di MESSAGGERIE TRASPORTI NAZIONALI S.P.A.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 02217690367

Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie complessiva del piano terra e primo è di circa mq **3309**

L'edificio è stato costruito nel: 1990 - 1993

Altezza interna al piano terra di circa: 7.80 - 8.85 - 4.15 - 5.20 m e di circa 3.00 m al piano primo.

L'intero fabbricato è composto da due piani fuori terra.

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde con tegoli prefabbricati; materiale c.a.**

Scale tipologia: **a rampe parallele; materiale: acciaio**
ubicazione: **interna**

Scale tipologia: **a rampe; materiale: acciaio; ubicazione:**
esterna

Strutture verticali materiale: **prefabbricata**

Travi materiale: **c.a.v.**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **anta singola a battente; materiale: alluminio**

Infissi interni tipologia: **a battente; materiale: alluminio**

Manto di copertura materiale: **metallico**

Pareti esterne materiale: **calcestruzzo armato precompresso**
prefabbricato





Pavim. Esterna materiale: **manto bituminoso**

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento**

Scale posizione: **a rampe parallele**; rivestimento: **acciaio**

Impianti:

Antincendio tipologia: **estintori**

Elettrico tipologia: **con cavi a vista**

Idrico tipologia: **sottotraccia**; alimentazione: **diretta da rete comunale**

Termico tipologia: **autonomo**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
MAGAZZINO A PIANO TERRA	sup lorda di pavimento	2.661,00	1,00	2.661,00
UFFICI A PIANO PRIMO	sup lorda di pavimento	648,00	1,00	648,00
Superficie complessiva:				circa 3.309,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2014

Zona: Comune di Bentivoglio (Bo), Zona Periferica/Interporto - Codice Zona D5.

Tipologia: Capannoni Tipici

Valore di mercato min (€/mq): 450

Valore di mercato max(€/mq): 700

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Produttiva

Stato conservativo: Normale





8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Di uno stesso immobile si possono ottenere più valori di stima, secondo il criterio che si adotta ed in funzione dello scopo della stima, in questo caso ci interessa conoscere il più probabile valore di mercato. Ricercherò il probabile valore di mercato dell'immobile di cui si tratta, applicando il criterio della stima diretta. Tenuto conto del mercato delle vendite, il valore attuale dei beni è stimato con metodo sintetico-comparativo, sulla base delle quotazioni correnti nella località, alla data della presente, e sulla scorta delle effettive possibilità di realizzo, tenuto conto della loro ubicazione, del grado di vetustà. Il più probabile valore di mercato è stato anche ricavato analizzando i prezzi minimi e massimi reperibili presso la borsa immobiliare, Agenzia delle Entrate/ Territorio.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di BENTIVOGLIO;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di BOLOGNA;
Ufficio tecnico di BENTIVOGLIO;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare.

8.3 Valutazione lotto :

CAPANNONE DI LOGISTICA in Comune di Bentivoglio (Bo), Via Santa Maria in Duno.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
MAGAZZINO A PIANO TERRA	2.661,00	€ 650,00	€ 1.729.650,00
UFFICI A PIANO PRIMO	648,00	€ 700,00	€ 453.600,00

Valore complessivo intero € 2.183.250,00

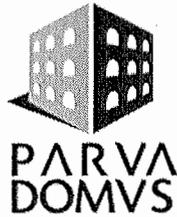
8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile nello stato di fatto in cui si trova (arrotondato): € 2.180.000,00

L'Esperto alla stima

Marco Sandrini





Allegati:

- 01 – Informativa ex art.87 secondo comma L.F.
- 02 - Visure catastali storiche per immobile (Catasto Fabbricati);
- 03 – Estratto mappa;
- 04 – Planimetrie Catastale;
- 05- Elaborato planimetrico di subalternazione ed elenco dei subalterni assegnati.;
- 06 – Certificato di Agibilità e relativa richiesta;
- 07 – Rilievo fotografico;
- 08 – Ispezione Ipotecaria;
- 09 – Concessione edilizia e variante;
- 10 – n.3 Rogiti notarili;

Milano / Darfo Boario Terme, 13/07/2015

Il Perito incaricato

(dott. ing. Marco Sandrini)

