

# INVITO AD OFFRIRE

Fall. Majordomo Costruzioni Edili S.r.l. n. 195/15

Giudice Delegato: Dott.ssa Antonella Rimondini

Curatore: Dott. Adolfo Barbieri

Invito a manifestare interesse per l'acquisto di seguenti beni immobili (da assegnarsi singolarmente):

## LOTTO UNO

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Appartamento in corso di costruzione, con rimessa e corte esclusiva, della consistenza commerciale complessiva di 147 mq, distribuito ai piani seminterrato, terra e primo di un edificio residenziale condominiale sito in Comune di Castiglione dei Pepoli, via Castagneti n° 13. L'unità si trova attualmente allo stato di grezzo avanzato e richiede opere di completamento, fra cui l'adeguamento della altezza interna come anticipato.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con le relative aderenze, accessioni e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti, anche laddove risultanti dallo stato condominiale, e come posseduto, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, titolo o destinazione, e con tutti i patti e condizioni risultanti dal titolo di provenienza che qui si intende integralmente richiamato, e dalla perizia estimativa effettuata dal perito stimatore, depositata nel fascicolo dell'esecuzione.

### **ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Catasto Fabbricati- Comune di Castiglione dei Pepoli Beni intestati a MAJORDOMO COSTRUZIONI EDILI S.R.L.

- Foglio 32 Mappale 31 Sub. 21 (appartamento) - Cat. A/3 Cl. 2, consistenza vani 4,5, rendita € 267,27
- Foglio 32 Mappale 31 Sub. 17 (rimessa) - Cat. C/6 Cl. 2, consistenza mq 28, rendita € 101,23

La corte esterna (bene comune non censibile), comune ad entrambi i sub. 17 e 21, è identificata con il Sub. 25.

Le planimetrie catastali delle unità sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto, salvo una modesta differenza al piano 1° del Sub. 21, consistente nella mancanza di un muro di separazione fra cabina armadio e camera.

Si evidenzia che l'unità risulta a tutt'oggi allo stato di grezzo.

## **NORMATIVA URBANISTICA:**

Come attestato dal perito stimatore Ing. Marco Maccaferri per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data successiva al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Castiglione dei Pepoli risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

La costruzione dell'edificio è stata autorizzata con i seguenti titoli edilizi:

- concessione edilizia n° 6854 del 26/3/2001 per la costruzione di un fabbricato residenziale plurifamiliare;
- permesso di costruire n° 7347 del 5/3/2007 per il completamento dei lavori e variante alla C.E. 6854/2001;
- Ordinanza n.26 del 27/4/2007 di sospensione dei lavori dei muri di sostegno
- Denuncia di Inizio Attività n° 2210 del 24/5/2008, non accolta dal Comune; (oggetto: per sistemazioni esterne)
- Ordinanza n.69 del 2/8/2008 di demolizione di muri di sostegno
- Denuncia di Inizio Attività n° 2311 del 31/12/2008, diniegata dal Comune; (oggetto: per variante in corso d'opera al 7347/07)
- Denuncia di Inizio Attività n° 2561 del 27/5/2010; (variante in corso d'opera, completamento lavori e sanatoria, relativo alle quote dei fabbricati, al posizionamento relativo, alle opere di sostegno in c.c.a.)
- Autorizzazione allo scarico n° 2848/2010 del 22/3/2011
- Nulla Osta prot. 6214 del 17/5/2011 (abbattimenti quattro castagni)
- Comunicazione della PA prot.9639 del 29/7/11 (chiusura procedimento 24/7/07)

Si evidenzia che i titoli abilitativi sono riferiti all'intero intervento immobiliare intrapreso dalla Società Majordomo, ricomprensente una quarta unità immobiliare, appartenente allo stesso fabbricato condominiale, identificata catastalmente dai subb. 20.24, 28, già conclusa e corredata di certificato di agibilità parziale e ceduto a terzi.

Si precisa inoltre:

- che in data 15/6/2013 il Geom. Davide Vecchi ha depositato in Comune con prot. 8983 l'atto di rinuncia all'incarico di Direttore lavori
- che in data 16/7/2013 il Comune di Castiglione dei Pepoli ha ordinato la sospensione dei lavori in attesa di nomina di nuovo D.L.

Dalle informazioni raccolte presso la P.A. è emerso inoltre che nella fase costruttiva sorsero serie problematiche sulle distanze legali della porzione a monte del fabbricato nei confronti dal confine stradale con la via Monte Baducco, tale da far acquisire da parte della Società Majordomo alcune porzioni di terreno. Ciò è stato possibile attraverso una convenzione con il Comune e con la modifica al tracciato della medesima strada pubblica e le cessioni di cui alle precedenti capitoli.

L'ultimo titolo abilitativo generale a cui riferire la conformità dello stato di fatto riscontrato è quindi la Denuncia di Inizio Attività n° 2561 del 27/5/2010

L'esito delle indagini comparata ai sopralluoghi hanno evidenziato che:

- Le Procedure edilizie non sono state completate
- i titoli edilizi relativi alla costruzione dell'immobile sono scaduti;
- il completamento delle opere richiede la acquisizione di un nuovo titolo abilitativo
- Le Procedure andranno concluse con acquisizione del certificato di abitabilità.
- Le distanze legali del corpo edilizio non sono univocamente rilevabili poiché la sede stradale non consente allineamenti o riconoscimenti di confine, né sono predisposti picchetti né manuali per ricostruire i confini né i titoli abilitativi riportano i criteri di tracciamento. In considerazione del supplemento di controlli e sanatorie eseguito dalla Amministrazione Comunale, si ritiene per deduzione che non sussistano lesioni delle distanze legali.
- I muri di sostegno del lotto in oggetto sono a distanze dai confini minori di 5,00 m

Il regolamento comunale non esplicita la trattazione per essi, ma si ritiene per deduzione che localmente non determinino lesioni delle distanze legali.

- Non è stato completato il corsello pedonale condominiale autorizzato dal titolo

#### **CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:**

L'unità si trova a tutt'oggi al grezzo ed è priva della maggior parte degli impianti tecnologici civili.

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:**

L'immobile è a tutt'oggi libero e pienamente disponibile alla procedura.

#### **LOTTO TRE**

##### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Appartamento in corso di costruzione, con rimessa e corte esclusiva, distribuito ai piani seminterrato, terra e primo di un edificio residenziale condominiale in corso di costruzione sito in Comune di Castiglione dei Pepoli, via Castagneti n° 13.

L'unità si trova attualmente allo stato di grezzo avanzato e richiede opere di completamento, fra cui l'adeguamento della altezza interna come anticipato.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con le relative aderenze, accessioni e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti, anche laddove risultanti dallo stato condominiale, e come posseduto, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, titolo o destinazione, e con

tutti i patti e condizioni risultanti dal titolo di provenienza che qui si intende integralmente richiamato, e dalla perizia estimativa effettuata dal perito stimatore, depositata nel fascicolo del fallimento.

In particolare, come espressamente evidenziato in perizia dal perito stimatore: non sono presenti parti comuni condominiali, oltre quelle tali per Legge e destinazione (fra cui le strutture e la copertura dell'edificio) ad eccezione del sub.35 ovvero dalla area di accesso comune. Dall'atto di provenienza e dalla certificazione notarile prodotta, i beni in oggetto non risultano gravati da vincoli derivanti da servitù o da altri diritti reali.

Si ricorda infine che i titoli edilizi prevedono un corso pedonale condominiale del quale non risultano predisposizione catastale per i diritti reali né trascrizioni.

#### **ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Catasto Fabbricati– Comune di Castiglione dei Pepoli Beni intestati a.....

- Foglio 32 Mappale 31 Sub. 23 (appartamento)

Cat. A/3 Cl. 2, consistenza vani 5, rendita € 296,96

- Foglio 32 Mappale 31 Sub. 19 (rimessa)

Cat. C/6 Cl. 2, consistenza mq 27, rendita € 97,61

La corte esterna (bene comune non censibile), comune ad entrambi i sub. 19 e 23, è identificata con il Sub. 33.

La corte esterna di accesso all'abitazione dalla strada pubblica (bene comune non censibile), comune ad altre unità del fabbricato, è identificata con il Sub. 35.

Le planimetrie catastali delle unità sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto.

Si evidenzia che l'unità risulta a tutt'oggi allo stato di grezzo.

#### **NORMATIVA URBANISTICA:**

Come attestato dal perito stimatore Ing. Marco Maccaferri per l'immobile oggetto di trasferimento, facente parte di un fabbricato costruito in data successiva/in data anteriore al 1° settembre 1967, agli atti del Comune di Castiglione dei Pepoli risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

La costruzione dell'edificio è stata autorizzata con i seguenti titoli edilizi:

- concessione edilizia n° 6854 del 26/3/2001 per la costruzione di un fabbricato residenziale plurifamiliare;
- permesso di costruire n° 7347 del 5/3/2007 per il completamento dei lavori e variante alla C.E. 6854/2001;
- Ordinanza n.26 del 27/4/2007 di sospensione dei lavori dei muri di sostegno
- Denuncia di Inizio Attività n° 2210 del 24/5/2008, non accolta dal Comune; (oggetto: per sistemazioni esterne)

- Ordinanza n.69 del 2/8/2008 di demolizione di miri di sostegno
- Denuncia di Inizio Attività n° 2311 del 31/12/2008, diniegata dal Comune;

(oggetto: per variante in corso d'opera al 7347/07)

- Denuncia di Inizio Attività n° 2561 del 27/5/2010; (variante in corso d'opera, completamento lavori e sanatoria, relativo alle quote dei fabbricati, al posizionamento relativo, alle opere di sostegno in c.c.a.)
- Autorizzazione allo scarico n° 2848/2010 del 22/3/2011
- Nulla Osta prot. 6214 del 17/5/2011 (abbattimenti quattro castagni)
- Comunicazione della PA prot.9639 del 29/7/11 (chiusura procedimento 24/7/07)

Si evidenzia che i titoli abilitativi sono riferiti all'intero intervento immobiliare intrapreso dalla Società Majordomo, ricomprendente una quarta unità immobiliare, appartenente allo stesso fabbricato condominiale, identificata catastalmente dai subb. 20.24, 28, già conclusa e corredata di certificato di agibilità parziale e ceduto a terzi.

Si precisa inoltre:

- che in data 15/6/2013 il Geom. Davide Vecchi ha depositato in Comune con prot. 8983 l'atto di rinuncia all'incarico di Direttore lavori
- che in data 16/7/2013 il Comune di Castiglione dei Pepoli ha ordinato la sospensione dei lavori in attesa di nomina di nuovo D.L.

Dalle informazioni raccolte presso la P.A. è emerso inoltre che nella fase costruttiva sorsero serie problematiche sulle distanze legali della porzione a monte del fabbricato nei confronti dal confine stradale con la via Monte Baducco, tale da far acquisire da parte della Società Majordomo alcune porzioni di terreno. Ciò è stato possibile attraverso una convenzione con il Comune e con la modifica al tracciato della medesima strada pubblica e la cessione di cui alle precedente capitolo.

L'ultimo titolo abilitativo generale a cui riferire la conformità dello stato di fatto riscontrato è quindi la Denuncia di Inizio Attività n° 2561 del 27/5/2010

L'esito delle indagini comparata ai sopralluoghi hanno evidenziato che:

- le Procedure edilizie non sono state completate
- i titoli edilizi relativi alla costruzione dell'immobile sono scaduti;
- il completamento delle opere richiede la acquisizione di un nuovo titolo abilitativo
- Le Procedure andranno concluse con acquisizione del certificato di abitabilità.
- Le distanze legali del corpo edilizio non sono univocamente rilevabili poiché la sede stradale non consente allineamenti o riconoscimenti di confine, né sono predisposti picchetti né manuali per ricostruire i confini né i titoli abilitativi riportano i criteri di tracciamento. In considerazione del supplemento di controlli e sanatorie eseguito dalla Amministrazione Comunale, si ritiene per deduzione che non sussistano lesioni delle distanze legali.

- I muri di sostegno del lotto in oggetto sono a distanze dai confini minori di 5,00 m

Il regolamento comunale non esplicita la trattazione per essi, ma si ritiene per deduzione che localmente non determinino lesioni delle distanze legali.

- Non è stato completato il corsello pedonale condominiale autorizzato dal titolo

**CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:**

L'unità si trova a tutt'oggi al grezzo ed è priva della maggior parte degli impianti tecnologici civili.

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:**

L'immobile è a tutt'oggi libero e pienamente disponibile alla procedura

Dovendosi procedere alla alienazione degli immobili suindicati

si invitano

eventuali soggetti interessati a far pervenire la manifestazione di interesse per l'acquisto. I termini della procedura di vendita saranno successivamente comunicati a coloro che formuleranno la manifestazione di interesse in tal senso con offerta ritenuta congrua dagli Organi della Procedura.

Il presente è un invito a manifestare interesse e non costituisce un'offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c. né una sollecitazione all'investimento ai sensi dell'art. 94 e s.s. d. lgs. 58/98, né un'offerta di vendita o un invito ad acquistare ai sensi e per gli effetti della legge italiana.

Le manifestazioni di interesse dovranno pervenire presso lo studio del curatore fallimentare Dott. Adolfo Barbieri con studio in Via Livraghi n. 1 - tel. 051/23.60.57 - fax. 051/22.21.93.

Per informazioni: Dott. Adolfo Barbieri con studio in Bologna, Via Livraghi n. 1 - tel. 051/23.60.57 - - mail: [segreteria@studioadolfobarbieri.it](mailto:segreteria@studioadolfobarbieri.it) - pec: [fallimentomajordomocostruzioniedili@pecfallimenti.it](mailto:fallimentomajordomocostruzioniedili@pecfallimenti.it)

La stima peritale è stata eseguita, su ordine del Giudice Delegato, dall'Ing. M. Maccaferri contattabile - tel.0542/644.002 -mail: [studio@ingmaccaferri.it](mailto:studio@ingmaccaferri.it)

