

	<b>TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA</b>	
	<b>GIUDICE DELEGATO DR. PASQUALE LICCARDO</b>	
	<b>CURATORE DOTT. ANDREA FERRI</b>	
	* * *	<b>N. 121/09</b>
	<b>FALLIMENTO “ADALTIS ITALIA SPA”</b>	R.G.
	* * *	
	<b>CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI</b>	
	<b>LOTTO UNICO</b>	
	<b>Piena proprietà</b> su complesso immobiliare adibito a laboratori per analisi	
	chimico farmaceutiche, con produzione e vendita di apparecchiature da	
	laboratorio e reagenti, in più corpi di fabbrica, con uffici, sala mensa e locali	
	accessori. Corte esterna con ampio parcheggio, zone a verde e viabili,	
	camminamenti.	
	Sito in Comune di Guidonia Montecelio frazione Marco Simone, Via Luigi	
	Einaudi n° 7, per una superficie complessiva di circa: laboratori (e uffici	
	dedicati) mq. 2.828,00, magazzini mq. 2.046,00, uffici mq. 657,00, mensa	
	mq. 190,00, officina e locali accessori mq. 830,00, corte mq. 11.600,00 (di	
	cui mq. 7.400,00 scoperti).	
	<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	
	Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:	
	N.C.E.U. del Comune di Guidonia Montecelio sezione di Marco Simone:	
	<u>Foglio 12</u>	
	o Map. 234, ZC1, Cat. D/7, RC € 55.069,80, Via Luigi Einaudi n° 7,	
	PT-1-2-S1.	
	N.C.T. del Comune di Guidonia Montecelio:	

Foglio 12

- Map. 234, Ente urbano, ha 01 a 15 ca 97 (area di enti urbani e promiscui).

**CONFINI**

Strada comunale Via Einaudi, ragioni Dell'Acqua Pia Antica Marcia p.A, ragioni Merck Serono SpA, salvo altri.

**ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'**

Parti comuni: non segnalate.

Servitù: attive e passive se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere.

**PERTINENZA**

**Piena proprietà.**

**PROVENIENZA DEL BENE**

Compravendita registrata e trascritta.

**ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Oltre agli atti di compravendita citati si riportano le seguenti trascrizioni/iscrizioni:

- Fusione di società per incorporazione, atto notarile pubblico notaio --- in Bologna del -- rep. --, trascritto il -- gen. -- part. --- (a favore ---- e contro --);
- Mutamento di denominazione o ragione sociale, atto notarile pubblico notaio --- in Bologna --- stesso atto precedente, trascritto il -- gen. -- part. -- (a favore --- e contro ---);
- Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto notaio -- del --, rep. --, iscrizione del -- gen. -- part. --- (a favore --- e

contro Adaltis Italia SpA).

### REGIME FISCALE

La Società fallita **NON E'** qualificabile come **IMPRESA COSTRUTTRICE.**

L'immobile pignorato **non è un fabbricato abitativo.**

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 costruito in periodo antecedente al 01/09/1967 (**ante '67**).

- C.Ed. originaria n° 313 del 05/11/1963 con proroga 426/65 del 10/11/1965;
- Permesso di costruire per adeguamento tecnologico del 02/02/1980 prot. 61706/80;
- Autorizzazione sanitaria per utilizzo prodotti da laboratorio del 25/11/1981 prot. 3694;
- C.Ed. n° 220/82 del 08/06/1982 pratica 733/81 (sostituzione coperture in capannone);
- C.Ed. n° 323/82 del 02/08/1982 pratica 732/81 (ricostruzione capannone);
- Parere sanitario del 09/06/1983 prot. 44;
- Agibilità n° 43/83 del 15/11/1983;
- C.Ed. n° 139/84 del 03/05/1984 pratica 70/84 (tamponature in palazzina uffici);
- Autorizzazione all'esercizio di prodotti liofilizzati per analisi clinico mediche del 03/03/1987 prot. 18513;

o C.Ed. a variante n° 677 del 15/12/1987 prot. 13026/87;

o Agibilità n° 117 del 12/04/1990;

o C.Ed. n° 164 del 18/03/1994 prot. 26481;

o C.Ed. n° 165 del 18/03/1994 prot. 7641/90;

o Idoneità tecnico igienico sanitaria del 09/02/2004 prot. 8452 e prot. 13274 del 24/02/2004.

Da quanto concessionato e quanto rilevato non segnalano difformità.

Valore dell'immobile ai fini del calcolo I.C.I.: € 2.891.164,50.

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Attualmente è sede operativa della società fallita, in esercizio provvisorio.

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Il complesso immobiliare esaminato è ubicato nel comune di Guidonia Montecelio, in provincia di Roma, località SS Tiburtina km 19,600, Via Luigi Einaudi n° 7.

Costruzione industriale, come detto in più corpi di fabbrica, inserito in zona artigianale – industriale in espansione, posta a nord-est della capitale, dalla quale dista circa km 20.

Area recintata con reti su muretti in cemento, accesso da due passi carrai uno con porta in metallo scorrevole automatizzata, l'altro con barra pure automatizzata; presenti zone a giardino ed essenze arboree (conifere), ampio parcheggio.

Si riporta breve disamina delle peculiarità degli immobili componenti il compendio; la descrizione seguirà la classificazione numerica come da denuncia depositata all'Agenzia del Territorio (NCEU).

**A:** uffici, laboratori ricerca, produzione e controllo.

Tipologie costruttive: muri in blocchi di cemento e in parte cemento armato, solai in c.a., pavimentazioni in cemento liscio, pvc omogeneo (tipo preavril) o ceramiche, pareti intonacate, rivestite con pvc o lavabili, finestre, luci e porte in ferro, alluminio, vetro.

Costruzione di due piani fuori terra, a pianta rettangolare.

Piano terra: adibito a confezionamento e imballaggio, laboratori di ricerca con uffici annessi, presenti celle frigo ad atmosfera controllata con temperatura stabile + 4° C, servizi igienici.

Una zona di considerevoli dimensioni è stata compartimentata in cemento armato per trattamento di isotopi radioattivi diagnostici: ora non in uso ma comunque funzionante (visti ENEA, ecc).

Piano primo: presenti laboratori con annessi uffici, oltre zona “tecnica” con impianti, servizi igienici.

La struttura, costruita negli anni '60 del secolo scorso, si presenta in buono stato conservativo e manutentivo, con locali razionali e ordinati.

Presenti impianti efficienti di condizionamento, riscaldamento, antincendio, filtraggio aria.

Sviluppa una metratura di circa mq. 3.280 (2.240 al piano terra, 580 al piano primo adibiti a lab. – uffici e circa 450 come zona tecnica).

Possibilità di aumento della superficie utile sfruttando i circa 1.200 mq. al p.1 non realizzati (occorre creare solai, tramezzature e controsoffitti).

**B: uffici, laboratori, produzione, deposito.**

Tipologie costruttive: muri in pannelli di cemento prefabbricato, solai in c.a., pavimentazioni in cemento liscio, pvc omogeneo (tipo preavril) o ceramiche, pareti intonacate, rifiniture esterne in pannelli verniciati, finestre,

luci e porte in ferro, alluminio, vetro.

Costruzione di quattro piani fuori terra, a pianta rettangolare.

Piano terra: in parte adibito a magazzino deposito, presenta doppia altezza per razionale scaffalatura logistica; restante porzione con celle frigo ad atmosfera controllata con temperatura stabile + 4° C, - 20°C, oltre numerosi frigoriferi con temperatura - 80°C.

Piano primo: interamente occupato da celle frigo ad atmosfera controllata con temperatura stabile + 4° C e - 20°C, oltre corridoi di ispezione attorno alle celle, zone con scaffalature e armadi.

Piano secondo: dedicato a magazzino deposito: una porzione non climatizzata ospita gli imballi (cartone, polistirolo, ecc) e alcune apparecchiature da laboratorio utilizzate come ricambi; la restante porzione, climatizzata, è adibita a magazzino ricambi e attrezzature, con scaffalature e armadi. Presente un piccolo ufficio di gestione della logistica. Servizi igienici a tutti i piani.

Piano terzo: torretta centrale per macchinari (motori ascensori, impianti) e ispezione al tetto.

Coperture in eternit, monitorato annualmente per MCA: per l'anno 2009 le emissioni sono certificate inferiori al 10% di quanto previsto DM 06/09/1994.

La struttura, costruita negli anni '60 del secolo scorso e completamente ristrutturata nel 1989, si presenta in buono stato conservativo e manutentivo, con locali razionali e ordinati.

Presenti impianti efficienti di condizionamento, riscaldamento, antincendio, montacarichi e ascensore. Sviluppa una metratura di circa mq. 2.040 (796 al

piano terra, 454 al piano primo, 796 piano secondo).

Sul fronte principale, al piano terra è allocata, in struttura accorpata al capannone, impianto di depurazione acque a osmosi inversa con cisterna in acciaio, per preparazioni da laboratorio.

**C: uffici direzionali.**

Palazzina di due piani fuori terra, unita al capannone A, di forma pressoché quadrata.

Tipologie costruttive: muri in pannelli di cemento prefabbricato, muratura, solai in c.a., pavimentazioni in ceramica e moquette, pareti rivestite in pannelli sintetici o sughero, finestre, luci e porte in ferro, alluminio, vetro antisfondamento, vetrocamera. Accesso da porte automatizzate o con maniglioni antipanico.

Dedicata agli uffici direzionali, con sala riunioni, sala controllo con monitor collegati a telecamere. Servizi igienici al piano primo.

La struttura, costruita negli anni '60 del secolo scorso, si presenta in buono stato conservativo e manutentivo, con locali razionali e ordinati.

Presenti impianti efficienti di condizionamento, riscaldamento, antincendio.

Sviluppa una metratura di circa mq. 378 (184 al piano terra, 194 al piano primo).

**D: mensa aziendale.**

Unico piano fuori terra, muri in blocchi di cemento, solai in c.a., finestre e porte in metallo con vetri antisfondamento, pareti finestrate, pavimentazioni in ceramica, area a cucina con fuochi dimensionati, zona preparazione alimenti, area self-service, forni e abbattitore, celle frigo e piccolo magazzino.

Struttura costruita negli anni '60 del secolo scorso, si presenta in buono stato

conservativo e manutentivo, con locali razionali e ordinati.

Presenti impianti efficienti di condizionamento, riscaldamento, servizi igienici.

Sviluppa una metratura di circa mq. 190.

**E: uffici.**

Unico piano fuori terra. Tipologie costruttive: muri in pannelli di cemento prefabbricato, muratura, solai in c.a., pavimentazioni in ceramica, pareti rivestite in pannelli sintetici, finestre, luci e porte in ferro, alluminio, vetro antisfondamento, vetrocamera. Accesso da porte vetrate con maniglioni antipanico.

Dedicata a uffici per spedizioni e ricevimenti. Servizi igienici presenti e funzionanti.

Struttura costruita negli anni '60 del secolo scorso, si presenta in buono stato conservativo e manutentivo, con locali razionali e ordinati; rilevata l'eliminazione di un muro divisorio a pannelli modulari, creando un unico vano da due uffici: irrilevante ai fini della conformità amministrativa.

Presenti impianti efficienti di condizionamento, riscaldamento, antincendio.

Sviluppa una metratura di circa mq. 170.

**F: uffici, sala corsi.**

Unico piano fuori terra. Ex stabulario, adattato ad uffici per sala corsi e aggiornamenti. Struttura in pannelli di lamiera coibentati, solai in ferro con copertura coibente, pavimentazioni in parquet, moquette e ceramica; finestre, luci e porte in ferro con vetri antisfondamento. Due servizi igienici presenti e funzionanti. Struttura costruita negli anni '60 del secolo scorso, si presenta in

buono stato conservativo e manutentivo, con locali razionali e ordinati.

Presenti impianti efficienti di condizionamento.

Sviluppa una metratura di circa mq. 106.

**G: officina, locale generatore d'emergenza.**

Funzionale all'azienda per piccoli interventi manutentivi elettrici, idraulici, ecc., con locale a magazzino ricambi. Tipologie costruttive: muri in blocchi di cemento, solai in lamiera coibentata, pavimentazioni in gres ceramico, pareti intonacate al grezzo o con tinte lavabili, finestre, luci e porte in ferro, vetro. Come detto, ospita generatore di emergenza da 500Ah. Struttura costruita negli anni '60 del secolo scorso, buono stato conservativo e manutentivo.

Sviluppa una metratura di circa mq. 185.

**H: cabina elettrica di trasformazione.**

Struttura in blocchi di cemento a vista, copertura piana in c.a., edificata negli anni '60. Sviluppa una metratura di circa mq. 28.

**I: cabina distribuzione gas metano, centrale termica.**

Struttura in c.a., copertura in onduline, edificata negli anni '60. Sviluppa una metratura di circa mq. 25 oltre tettoia di mq. 70 per centrale termica.

**L: deposito, archivio.**

Unico piano fuori terra. Struttura in pannelli di lamiera coibentati, solai in ferro con copertura coibente, pavimentazioni in ceramica; porte in lamiera. Struttura costruita negli anni '60 del secolo scorso, si presenta in discreto stato conservativo. Assenti servizi igienici.

Presente impianto di illuminazione.

Sviluppa una metratura di circa mq. 80.

M: deposito interrato, serbatoi.

Struttura in c.a. con copertura in ferro, presenti all'interno due serbatoi da

7.500 litri cad. e tre serbatoi da 1.000 litri cad.

Sviluppa una metratura di circa mq. 45.

N: deposito infiammabili, scorie, ripostiglio.

Due piccoli corpi di fabbrica abbinati, in c.a. e lamiera con coperture in

eternit (monitorato per MCA). Sviluppano una metratura di circa mq. 25.

O: autoclave, compressore per impianto antincendio.

Struttura in blocchi di cemento, coperture in ferro, porte in rete e ferro,

presenti due pompe e generatore autonomo. Metratura di circa 30 mq.

P: vasca raccolta acqua per antincendio.

Completamente interrata, volume di 180 mc, collegata al compressore per

emergenze incendio. Presenti sensori per verifica malfunzionamenti.

Q: ripostigli, depositi.

Quattro piccoli corpi di fabbrica affiancati, in lamiera, lamiera ondulata, in

lamiera coibentata, con coperture in eternit (monitorato per MCA), lamiera.

Metratura complessiva circa 25 mq.

**PREZZO BASE D'ASTA:**

**€ 3.000.000,00**