

TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA

IV SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

R.G. ESEC. N. 222/2022

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Udienza 09/10/2023

Promosso da:

Ore 09:30

PROCEDENTE

contro

SOCIETÀ ESECUTATA

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, in data 19/05/2023 nominava la scrivente ing. Rosina Boccuti Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura in oggetto e le dava l'incarico di rispondere al seguente quesito:

1. provvedere prima di ogni altra attività al controllo della completezza dei documenti di cui agli art.567 II co. c.p.c. (Es. relazione notarile, c.d.u., o documentazione ipocatastale, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei)
2. descrivere i beni oggetto della espropriazione, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando: la corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai dati indicati nel verbale di pignoramento; i dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti; il censimento regolare di tutte le proprietà ed altri diritti reali rilevati procedendo, in caso negativo e previa apposita autorizzazione da parte di questo giudice, ai necessari atti ed

operazioni per l'accatastamento degli immobili, previa ogni verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, la sussistenza dei diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziali;

3. accertare lo stato di possesso e l'indicazione del titolo in base al quale l'immobile è occupato ed in particolare: procedere all'esatta identificazione delle persone presenti, mediante acquisizione dei dati anagrafici e fotografia di un idoneo documento identificativo; gli occupanti dovranno dichiarare se residenti, domiciliatari o dimoranti nel bene oggetto di pignoramento; di tali dichiarazioni dovrà essere redatto processo verbale, controfirmato dai presenti e dal consulente nominato; è altresì necessario che il consulente acquisisca informazioni sugli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato, leasing, ecc. o diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.) conferenti, in fatti, il godimento dei beni a terzi, indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) ed allegando tutti i documenti rinvenuti, nonché **valutare la congruità del canone alla luce dell'art. 2923 c.c. 3 comma;**

4. esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la

vendita in uno o più lotti e predisporre, in caso affermativo, il relativo

frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto;

5. indicare le eventuali opere necessarie secondo la migliore scienza ed esperienza ed il costo dei lavori di ripristino delle funzionalità cui i beni sono destinati, ove gravemente compromessa;

6. esprimere il proprio motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene ovvero alienazione separata della quota stessa provvedendo agli adempimenti eventuali di cui al sub3;

7. redigere piante planimetriche per i fabbricati ed eseguire fotografie dei manufatti e delle aree;

8. indicare i dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita (tra cui IMU a titolo di esempio; altre imposte indirette) e per la voltura dei beni dell'aggiudicatario definitivo e redigere, per ogni lotto di vendita proposto e su pagina separata, un prospetto riepilogativo: stato di possesso, l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.

9. determinare il valore commerciale dei beni secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto, opere necessarie alla migliore funzionalità ed epoca di alienazione;

10. depositare una relazione scritta entro trenta giorni antecedenti l'udienza ex art.569 c.p.c., già fissata, facendo tempestivo ricorso al G.E. qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico;

11. predisporre l'attestato di prestazione energetica A.P.E. ovvero comunque acquisirla, previa verifica se, per la tipologia dei beni sia necessaria.

La scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'ufficio tecnico del Comune di Sasso Marconi (BO), l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati), espone quanto segue.

* * *

PREMESSA

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare verrà preso in considerazione, specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

- VINCOLI E ONERI

- CONFINI

- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)

- PROVENIENZA DEL BENE

- STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

- ATTI PREGIUDIZIEVOLI

- REGIME FISCALE

- INDAGINE AMMINISTRATIVA

- CERTIFICAZIONE ENERGETICA

- CONFORMITA' IMPIANTI

- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

- DESCRIZIONE DEL BENE

- CONSISTENZA SUPERFICIALE

- STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

Trattandosi di beni oggetto di procedura esecutiva, la sottoscritta dopo aver determinato il valore commerciale dei beni, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad

una riduzione percentuale del valore commerciale stesso, in base alle caratteristiche di commerciabilità dei beni oggetto di esecuzione immobiliare.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 27/01/2023 al Registro Generale N. ---, Registro Particolare N. ---, Presentazione n. ---, è stato pignorato, per la piena proprietà, il seguente bene immobile a favore di “---”, con sede in --- (---) C.F.: ---, identificato nella predetta Nota di trascrizione come segue:

al Catasto Fabbricati del comune di Sasso Marconi:

- Foglio 25, Particella 9, Sub. 5 graffato al sub 19, Natura D7 -
FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI,
Consistenza -.

Vista la consistenza, si predispose la vendita in un UNICO LOTTO.

* * *

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà di fabbricato posto nel Comune di Sasso Marconi (BO), in via Cartiera n. 94 (catastralmente via Cartiera 6), costituito: al piano terra da quattro vani ad uso magazzino tra loro comunicanti, un ufficio, un wc, un montacarichi e relativa sala macchine; al piano primo da tre locali ad uso magazzino tra loro comunicanti e un piccolo vano accessorio; al piano ammezzato (tra il piano terra ed il primo) da ulteriore piccolo vano accessorio abusivo; oltre ad area cortiliva esterna. Il fabbricato ha superficie

commerciale complessiva in pianta di circa mq 856; l'area cortiliva esclusiva

ha superficie catastale di circa mq 625.

Bene privo di abitabilità, da regolarizzare dal punto di vista edilizio e catastale a cura e spese dell'aggiudicatario. Classe Energetica "E".

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima è identificato al Catasto Fabbricati del

Comune di Sasso Marconi come segue:

- **Foglio 25, Particella 9, Sub. 5 graffato con il sub 19**, Categoria

D/7, Rendita Euro 3.828,00, Via Cartiera n. 6 Piano T – 1;

è risulta intestato a:

- --- con sede in ---, C.F. --- – **Proprietà per 1/1.**

Dal confronto fra la visura e la planimetria catastale ultima in atti con lo stato di fatto rilevato sono emerse difformità, alcune delle quali comportanti

l'aggiornamento catastale. Si elencano tra le altre:

- tra il piano terra ed il piano primo, presenza di un piano ammezzato avente altezza min. circa 2,00 mt;
- al primo piano, trasformazione di pensilina in balcone.

Si evidenzia che l'area esclusiva esterna non risulta rappresentata né nell'ultima planimetria catastale in atti, né indicata nell'ultimo elaborato planimetrico (BO0013184 04/02/2021).

Si segnala che catastalmente il bene è ubicato in via Cartiera n. 6 anziché (correttamente) in via Cartiera n. 94.

Pertanto, con riferimento all'art. 29, comma 1bis, della legge 52/85, come modificata ed integrata dal D.L. 21/05/2010 n.78, convertito in legge dalla L.

n.122/2010, art.19, per il bene in parola, si attesta che i dati catastali riportati

nella visura catastale e nella planimetria catastale ultima in atti **non sono**

corrispondenti allo stato di fatto rilevato.

La base imponibile a fini I.M.U. del bene pignorato risulta:

– per il Foglio 25, Particella 9, Sub. 5 graffato con Sub 19: € 261.261,00.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza tra l'identificazione catastale e quanto pignorato.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Nel Decreto di trasferimento redatto dal notaio --- si legge: *“Le consistenze*

immobiliari in oggetto sono trasferite nello stato di fatto e di diritto in cui si

trovano, con le relative accessioni e pertinenze tali per legge, per

destinazione o per titolo di provenienza, con tutti i diritti e le servitù attive e

passive esistenti e con i diritti di comproprietà sulle porzioni dell'edificio

comuni per legge o per destinazione, quali risultano dallo stato di fatto e

dall'atto di provenienza sopracitato a rogito Notaio Dott. --- in data 18

dicembre 1986, rep. n. ---/---, trascritto a Bologna il 30 dicembre 1986 al n.

--- part., che qui si intende integralmente richiamato. Si evidenzia che

risultano trascritte le seguenti servitù:

– *servitù passiva di elettrodotto trascritta in data 25 maggio 1987 al n. ---*

part., a favore di "---", C.E. ---, a carico della particella 6 del foglio 26

(ora particella 7) derivante da scrittura privata autenticata dal Notaio

Dott. -- in data 13 maggio 1987, rep. n. --- ed in data 15 maggio 1987,

rep. n. ---;

– *servitù passiva per la costruzione dell'impianto di Allacciamento Cartiera*

del Maglio DN 4 trascritta in data 19 maggio 1989 al n. --- part., a

favore di "---" con sede in --- (---), C.F. ---, a carico, tra l'altro, delle

particelle 15, 56 (ora particella 9) et 88 del foglio 25 derivante da

scrittura privata autenticata dal Notaio Dott. --- in data 10 ottobre 1988,

rep. n. --- ed in data 21 aprile 1989, rep. n. ---;

– servitù attiva di passaggio pedonale e carraio da esercitarsi per una

fascia di metri tre di larghezza trascritta in data 25 gennaio 1994 al n. ---

part., a favore della particella 92 del foglio 14 di proprietà della "--" con

sede in --- (---), ---, ---, C.F. ---, a carico delle particelle 195, 342 et 343

(ora particella 195) derivante da atto per Notaio --- in data 18 gennaio

1994, rep. n. ---;

– servitù passiva trascritta in data 15 giugno 2007 al n. --- part., a carico

del canale foglio 25 particella 65 sub. 2, 4 et 6 nonché per tutto il tratto

fra la bocca di presa foglio 34, particella 118 sino alla particella 65 sub.

2 del foglio 25. Tale servitù è a favore dello stabilimento distinto al foglio

25, particelle 7, 9 et 65 in via Cartiera per la conservazione delle funzioni

di supporto essenziale alla produzione esercitata nello stabilimento; tale

servitù risulta costituita con atto per Notaio --- del 31 maggio 2007, rep.

n. ---;

– servitù reciproca di passaggio, anche carraio, lungo il tracciato della

strada privata di accesso dalla via Cartiera insistente sull'attuale

particella 441 del foglio 25 (trasferito alla ---) e sui restanti beni in

proprietà della "CARTIERA DEL MAGLIO S.R.L.", trascritta in data 6

febbraio 2007 al n. --- part.; tale servitù risulta indicata, per destinazione

del padre di famiglia, nell'atto per Notaio --- del 22 ottobre 1996, rep. n.

---, trascritto a --- il 31 ottobre 1996 al n. --- part., seguita da atto di

identificazione catastale del medesimo Notaio in data 3 febbraio 2007,

rep. n. ---;

– servitù' attiva trascritta in data 29 dicembre 2000 al n. --- part., di accesso a carico del foglio 34, particelle 95 et 118 ed a favore dei beni della "CARTIERA DEL MAGLIO S.R.L.", con sede in Sasso Marconi (BO), Frazione Pontecchio Marconi, Località Borgonuovo, C.F. --, per l'accesso alla struttura del canale e alle opere di presa d'acqua del fiume Reno per tutte le opere di manutenzione, derivante da atto per Notaio --- del 15 dicembre 2000, rep. n. ---.

Come evidenziato dal perito stimatore geom. --- per poter accedere al fabbricato è necessario attraversare il piazzale della Cartiera con accesso da via Cartiera; è pertanto esistente un diritto di passaggio di fatto sul piazzale distinto catastalmente con il foglio 25, particella 7 sub. 5, particella 65, particella 9 sub. 9 et sub. 38, il tutto a favore del fabbricato oggetto del presente trasferimento identificato con il foglio 25, particella 9 sub. 5 et sub. 19. Esiste altresì un diritto di passaggio di fatto gravante sulla corte sub. 19 della particella 9 (oggetto del presente trasferimento), per permettere l'accesso ai fabbricati limitrofi.”

VINCOLI E ONERI

Non si sono evidenziati vincoli specifici oltre a quelli evidenziati.

CONFINI

L'immobile confina con i subb. 9, 10, 11, 14 e 21 della particella 9 del foglio 25, con il canale, salvi altri e più precisi ed attuali confini.

PROPRIETÀ

Il bene oggetto di Procedura Esecutiva risulta essere di piena proprietà, per

la quota di 1/1, della società ---, con sede in ---, CF ---.

PROVENIENZA DEL BENE

Il bene oggetto di Procedura Esecutiva è pervenuto alla società esecutata in forza di Decreto di Trasferimento Immobili a rogito Notaio --- del 22/12/2009, Repertorio n. ---/--- e trascritto in data 24/12/2009 ai n. ---.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sull'immobile pignorato oggetto della presente procedura esecutiva risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni, per altro meglio dettagliate nella Relazione Notarile del notaio Niccolò Tiecco:

1. **Ipoteca volontaria n. --- del 03/03/2010** a favore: --- con sede in ---, e contro: --- con sede in --- (---);
2. **Ipoteca legale n. --- del 18/04/2011** a favore: --- con sede in ---, e contro: --- con sede in --- (---);
3. **Pignoramento Immobiliare n. --- del 27/01/2023** favore: --- con sede in ---, e contro: --- con sede in --- (---).

REGIME FISCALE

La vendita dei beni sarà soggetta ad imposta di registro e ad IVA a seconda del regime fiscale vigente all'atto del trasferimento.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Situazione Urbanistica

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 14/01/2008 è stato adottato il PSC (Piano Strutturale Comunale) del Comune di Sasso Marconi.

A seguito dell'intesa sottoscritta con la Provincia in relazione alla modifica della fascia di tutela fluviale del P.T.C.P. (Art. 4.3), in data 29/10/2008 con Delibera di Consiglio Comunale n. 74, sono stati inseriti gli ambiti AN.9

"Cinque Cerri" e il "Sub-Ambito Produttivo Sovracomunale in

ampliamento" di Borgonuovo - Pontecchio, che erano rimasti in sospeso nel

PSC approvato il 21/07/2008.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 30/05/2022,

immediatamente eseguibile, è stata approvata la NONA VARIANTE al

Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Sasso Marconi.

Secondo i vigente PSC e RUE, il fabbricato in parola ricade fra gli “*ambiti*

produttivi di rilievo sovracomunale” (art. 6.8.) in particolare fra gli “*ambiti*

produttivi artigianali – industriali di rilievo sovracomunale esistente per

attività produttive”.

Il fabbricato rientra inoltre nel perimetro produttivo specializzato di rilievo

sovracomunale di Pontecchio-Borgonuovo soggetto ad accordo territoriale

(Accordo Territoriale per l’ambito produttivo sovracomunale di Pontecchio

nel comune di Sasso Marconi fra la provincia di Bologna e il comune di

Sasso Marconi ai sensi dell’art. 15 della L.R. 20/2000 - PRU Programma di

Riqualificazione Urbanistica).

Regolarità Edilizia

Trattasi di immobile edificato in data anteriore al 1° settembre 1967.

A seguito di richiesta di accesso atti Prot. N. 2023/11194 del 13/06/2023, è

stato fornito dall’Ufficio Tecnico del Comune di Sasso Marconi il seguente

precedente edilizio:

- Licenza di Costruzione n. 12/1960 rilasciata in data 02/04/1960 su domanda presentata in data 01/03/1960 al Prot. n. 1099 per la costruzione di un fabbricato ad uso magazzino.

Non è stato reperito il certificato di abitabilità/agibilità.

Da confronto fra lo stato di fatto con l'elaborato allegato all'unica pratica

edilizia reperita (Licenza di Costruzione n. 12/1960) sono state riscontrate

alcune difformità rispetto allo stato legittimo. Tra le altre si elencano:

1. diversa distribuzione spaziale degli ambienti;
2. modifiche prospettiche consistenti in apertura e/o tamponamento di finestre e porte;
3. diversa altezza interna del piano primo;
4. trasformazione della pensilina posta sul prospetto ovest in balcone;
5. presenza di piano ammezzato, realizzato tra il piano terra ed il primo (occupa la superficie in corrispondenza del sottostante wc e del locale macchine del montacarichi).

Le difformità di cui ai punti da 1. a 4. sono sanabili mediante presentazione di pratica edilizia a sanatoria previo pagamento di una sanzione pecuniaria non inferiore a € 2.000,00.

Per la difformità di cui al punto 5., sarà necessario preliminarmente verificarne la rispondenza alla normativa tecnica applicabile vigente. Nel caso di insanabilità, l'opera abusiva dovrà essere eliminata e dovrà essere ripristinato lo stato legittimo. In caso di sanabilità o qualora venga accertata, con apposita relazione tecnica, l'impossibilità della rimozione o demolizione delle opere abusive in relazione al pregiudizio strutturale e funzionale che sarebbe arrecato alle parti residue dell'immobile, si presenterà pratica edilizia a sanatoria e verrà applicata una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi, determinata ai sensi dell'articolo 21, commi 2 e 2 bis, e comunque non inferiore a 1.000,00 euro.

La regolarizzazione edilizia del bene pignorato sarà da espletare a cura e spese dell'aggiudicatario.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il bene è dotato di Attestato di Prestazione Energetica rilasciato in data 26/07/2023, avente codice identificativo n. ---, redatto dall' ing. Rosina Boccuti, numero di accreditamento 04958, valevole sino al giorno 26/07/2033. Nel predetto attestato il bene risulta classificato in Classe Energetica E.

CONFORMITA' IMPIANTI

Presso l'archivio del Comune di Sasso Marconi non risultano depositate le Dichiarazioni di Conformità degli impianti.

L'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti eventualmente difformi o mancanti, e di farsi interamente carico degli eventuali oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando, ai sensi dell'art. 1490 del codice civile, gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo il bene oggetto di procedura risultava nella disponibilità della società esecutata. La porzione posta al piano terra risultava ingombra di materiale vario di proprietà della società esecutata. Parte dell'area cortiliva esterna e un vano del piano terra risultava, invece, ingombro di materiale edile di proprietà di terzi.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene è parte del complesso produttivo denominato Ex-Cartiera del Maglio

situato nel comune di Sasso Marconi. Il complesso è localizzato ad est degli

abitati delle frazioni di Pontecchio Marconi e Borgonuovo, fra la ferrovia

Bologna-Pistoia e l'Autostrada A1.

Il comune di Sasso Marconi dista dal capoluogo di Bologna circa 17

chilometri ed è a esso collegato grazie alla rete ferroviaria locale Porrettana

Bologna-Pistoia, all'Autostrada A1 Milano-Roma (che serve il territorio

comunale con i due caselli di Sasso Marconi Nord e Sasso Marconi Sud) e

alla Strada Statale n. 64 (Porrettana). E' servita anche dal servizio di

trasporto pubblico TPER.

Il comune è dotato di tutti i principali servizi di prima necessità.

Il fabbricato. Trattasi di fabbricato facente parte dello storico complesso

industriale risalente alla fine del 1800 denominato Ex-Cartiera del Maglio,

chiuso definitivamente nel 2008 e successivamente messo in liquidazione nel

2009.

Il fabbricato è situato a breve distanza dalla stazione ferroviaria di

Borgonuovo di Sasso Marconi e dal casello autostradale Sasso Marconi

Nord. L'accesso avviene da via Cartiera 94. Sul lato ovest è fiancheggiato

dal Canale del Maglio un tempo era funzionale alla produzione che recapita i

corsi d'acqua superficiali situati a monte. Sul lato sud e sul lato est, è

fiancheggiato da un'area cortiliva esclusiva.

L'immobile presenta struttura portante in pilastri e travi di cemento armato,

solaio in laterizio, facciate intonacate e tinteggiate e tetto a due falde con

manto in elementi di laterizio.

Risulta, costituito da due piani fuori terra collegati da scala interna e da

montacarichi. Il piano terra è costituito da un locale ufficio, un servizio

igienico, un montacarichi e relativa sala macchine e cinque locali ad uso magazzino; il piano primo è costituito da tre locali ad uso magazzino e un piccolo deposito di fianco al montacarichi; tra il piano terra ed il primo piano è stato realizzato abusivamente un piano intermedio di altezza variabile tra circa m 2,00 e 2,30.

Le finiture presenti sono datate e gli impianti vetusti e non funzionanti. Sono presenti sommariamente le seguenti finiture e gli impianti: pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in piastrelle di gres, rivestimenti di ceramica nel bagno, infissi esterni di metallo con vetri singoli, porte interne di legno e/o di metallo, impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte esterno in canalette, impianto di climatizzazione costituito da aerotermini, impianto antincendio. Al piano primo è presente un carroponete.

Per quanto è stato possibile constatare tutti gli impianti presenti non sono a norma e non sono funzionanti.

In sede di sopralluogo il piano terra del magazzino risultava ingombro di materiale vario.

L'area cortiliva di pertinenza esclusiva, identificata con il subalterno 19, fiancheggia i lati sud ed est del fabbricato pignorato. La pavimentazione dell'area cortiliva è gettata a cemento. All'atto del sopralluogo, la porzione posta a sud, risultava occupata da materiale edile di proprietà di terzi e da due autoveicoli fuori uso di proprietà della società esecutata.

Si rimarca l'esistenza di un diritto di passaggio di fatto gravante sulla corte sub 19 della particella 9, per permettere l'accesso ai fabbricati limitrofi.

Lo stato di conservazione e manutenzione è scarso.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale sarà determinata facendo riferimento al DPR N.

138 del 23/03/1998 “Regolamento per la revisione delle zone censuarie e

delle tariffe d'estimo ai sensi della Legge 662/96” ed all'allegato C “*Norme*

tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità

immobiliari a destinazione ordinaria”, così come di seguito.

Criteria generali

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a

destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono

computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri

in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di

25 cm.

2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni,

aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie

catastale.

3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe,

ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura

pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani

collegati.

La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile è computata nella

misura del 10 per cento fino alla superficie come computata ai puti

precedenti e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

La superficie così come sopra determinata viene arrotondata al metro

quadro.

Precisando che la valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, si

ha:

	Sup. lorda	Coeff.	Sup. comm.
<i>PT – Magazzino</i>	432,00	100%	432,00
<i>PI – Magazzino</i>	424,00	100%	424,00
<i>Corte esclusiva</i>	625,00	10%	62,50
TOTALE SUPERFICIE	arrotondata a	mq	918,00
STIMA DEL BENE			
Come già detto nella descrizione dei beni, trattasi di piena proprietà di			
fabbricato ad uso magazzino posto nel Comune di Sasso Marconi, in via			
Cartiera n. 94.			
La valutazione sarà effettuata con il metodo detto per comparazione,			
consistente nella ricerca del valore commerciale di immobili simili a quello			
oggetto di stima per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato			
d'uso e stato locativo.			
Al fine di definire il valore di mercato del bene oggetto di stima, sono state			
confrontate le informazioni desunte da due fonti opportunamente distinte:			
- <u>fonti dirette</u> cioè sorgenti di dati utilizzabili ai fini delle valutazioni			
immobiliari che prendono in considerazione solo prezzi reali di			
mercato utilizzati in maniera immediata senza alcuna elaborazione;			
- <u>fonti indirette</u> cioè sorgenti di dati utilizzabili ai fini delle			
valutazioni immobiliari che prendono in considerazione prezzi reali			
di trattativa ovvero dati di offerta e non derivanti dalla			
compravendita.			
Le fonti dirette ed indirette si differenziano in mercantili e strumentali.			
<u>Le fonti dirette si definiscono mercantili</u> , quando raccolgono, classificano e			
distribuiscono i dati senza elaborarli e riferendoli a un preciso segmento di			

mercato. Sono fonti dirette mercantili il venditore/acquirente, gli atti di compravendita, le agenzie immobiliari, il registro immobiliare.

Le fonti dirette si definiscono strumentali, quando i dati saranno soggetti a operazioni di omogeneizzazione tra diversi segmenti di mercato. Sono fonti dirette strumentali l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il Consulente Immobiliare.

Le fonti indirette mercantili, sono quelle dove sono descritti dati relativi a reali prezzi offerta. Sono fonti indirette mercantili i siti web casa.it e immobiliare.it.

Le fonti indirette strumentali, sono fonti soggette al maggior numero di passaggi poiché riferite a prezzi offerta trasformati in prezzi di mercato o riferite a segmenti di mercato contigui a quello oggetto di valutazione e a questo omogenizzati. Sono fonti informative indirette strumentali il FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, Tecnocasa.

Per il bene pignorato, sono state prese in considerazione le seguenti fonti ed immobili:

- **OMI** - Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (anno 2022 - secondo semestre). Provincia: Bologna; Comune: Sasso Marconi; Fascia/zona: Periferica/FRAZIONE PONTECCHIO, FRAZIONE BORGONUOVO; Codice di zona: D7; Microzona catastale n.: 0; Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico; Destinazione: residenziale
 - Capannoni tipici nello stato conservativo: normale, valore mercato: min. €/mq 500,00 - max. €/mq 700,00;

- **Borsino immobiliare** – ZONA: FRAZIONE PONTECCHIO,

FRAZIONE BORGONUOVO

○ Magazzini: valore minimo €/mq 572,00, valore medio €/mq

836,00 valore massimo €/mq 1.100,00;

– **Immobiliare.it** (prezzi offerta – *prima della trattativa* - reperiti nel mese di agosto 2023):

○ CAPANNONE, VIA PRIMO MAGGIO, LOCALITÀ

PONTECCHIO MARCONI (costruzione 1984 discreto stato di

manutenzione): mq 220 prezzo offerta € 149.000, circa €/mq

677,00 (capannone al piano terreno, indipendente da cielo a terra,

con un'altezza interna di metri 4,50);

○ CAPANNONE VIA PRIMO MAGGIO LOC. PONTECCHIO

MARCONI (buono stato di manutenzione): mq 285 prezzo offerta

€ 165.000, circa €/mq 579,00 (composto al piano terra da

laboratorio/magazzino, ufficio, due servizi ed uno spogliatoio ed

al primo piano da ufficio con un servizio ed uno spogliatoio).

Ciò premesso, in base a quanto visto in luogo, prima brevemente descritto,

tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dell' immobile,

delle sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di

diritto in cui attualmente si trova (scarso stato di manutenzione e abusi

edilizi presenti), dei criteri di valutazione precedentemente esposti,

dell'attuale situazione del mercato immobiliare, la scrivente ritiene di poter

considerare quale congruo valore unitario del bene allo stato attuale:

$mq\ 918,00 \times €/mq\ 350,00 =$ € 321.300,00

VALORE COMPLESSIVO DEL BENE

arrotondato € 320.000,00

(euro trecentoventimila//00)

Si precisa che le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario determinato hanno un significato puramente indicativo, poiché il più probabile valore di mercato è quel valore che si forma quando un bene viene posto sul mercato per un periodo sufficiente ad innescare un regime di libera contrattazione dal quale nell'incontro della domanda e dell'offerta si forma il prezzo. Anche l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o di arrotondamenti sensibili della consistenza con lo stato di fatto del bene non alterano il valore complessivo di stima indicato.

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Bologna, 24 agosto 2023

IL CONSULENTE TECNICO

Ing. Rosina Boccuti

Allegati:

1. Planimetria catastale
2. Elaborato grafico estratto dall'ultimo titolo edilizio
3. Documentazione fotografica