

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 55/23 L1**

\* \* \*

R.G. ESEC.

**PREMESSA**

**Udienza 22/01/2024**

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in

**Ore 9:00**

considerazione, specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE  
ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'
- VINCOLI E ONERI
- CONFINI
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- PROVENIENZA DEL BENE
- STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONFORMITA' IMPIANTI
- 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 bene oggetto di procedura esecutiva, il sottoscritto dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale che oscilla tra il 10 ed il 40 % del valore commerciale stesso, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.

\* \* \*

**DATI DI PIGNORAMENTO**

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Bologna in data 03/03/2023 al N. Reg. Gen. 10188 e N. Reg. Part. 7508 Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili è stata pignorata a:

- ..., **la proprietà per la quota di 1/1;**

dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Budrio (BO):

Foglio 149:

○ Mapp. 99, Sub. 126 – Cat. C/2, Consistenza di 343 mq, via Mori n. 6, piano T;

○ Mapp. 99, Sub. 94 – ENTE COMUNE;

○ Mapp. 99, Sub. 95 – ENTE COMUNE;

Il tutto a favore di ...

### CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

#### LOTTO 1

Piena Proprietà relativa ad una porzione di fabbricato ad uso magazzino posta al piano primo dello stabile e costituita, a sua volta, da: ampio ingresso, un archivio, un bagno disimpegnato, uno spogliatoio, un ampio vano ad uso deposito/magazzino ed un ulteriore vano adibito ad ufficio open-space. L'immobile si trova in Comune di Budrio (BO), Località Prunaro, in via Mori n. 6; per una superficie commerciale indicativa di circa 335,00 mq.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto oggetto di stima, risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Budrio (BO), beni intestati a:

- ..., **la proprietà per la quota di 1/1;**

dei seguenti beni immobili:

Foglio 149:

○ Mapp. 99, Sub. 147 – Zona Cens. -, Cat. C/2, Classe 2, Consistenza 316 mq, Sup. Catastale 343 mq, Rendita 1.011,84 euro, via Mori n. 6, Piano T-1;

### CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

#### ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Lo stato di fatto all'atto del pignoramento NON risulta corrispondente con quanto depositato presso il Catasto:

- Il Sub 147 così come sopra rappresentato deriva dalla soppressione del sub. 126 (pignorato) per Pratica di variazione della destinazione del 03/11/2008 n. BO0298572 in atti dal 03/11/2008;

- Gli altri subalterni pignorati (subb. 94 e 95) risultano anch'essi entrambi soppressi e la loro soppressione (tramite Pratica di variazione della destinazione del 03/11/2008 n. BO0298572 in atti dal 03/11/2008), ha generato porzioni di parti comuni che verranno elencate nell'apposito capitolo. Preciso a tal proposito che anche antecedentemente la loro soppressione, i subb. 94 e 95 si riferivano comunque a Beni Comuni Non Censibili dell'intero foglio/mappale.

#### **ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'**

**Parti comuni**: è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni del fabbricato tali per legge, titolo di provenienza e destinazione d'uso, tenuto anche conto che il lotto si trova all'interno di un più ampio comparto costituito da più unità a prevalente destinazione direzionale e produttiva, unite a loro volta all'interno di un Consorzio, i cui patti ed obblighi sono da intendersi interamente richiamati. Per quanto concerne l'immobile in oggetto segnalo quanto segue, così come fornitomi dall'Amministratore del Consorzio medesimo:

*“ Gli oneri consortili sono ripartiti fra i soci per quota millesimale secondo la tabella determinata in data 8/10/2014 con atto del notaio ... di Bologna.*

*In considerazione del fatto che 2 aziende, site all'esterno del comprensorio sono rimaste collegate all'impianto idrico pur non facendo più parte del Consorzio, le quote millesimali relative alla gestione dell'impianto idrico sono ripartite con quote millesimali diverse da quelle utilizzate per le “Spese*

*Generali”.*

*In particolare, la proprietà in argomento, partecipa alle spese generali in ragione di 15,471 millesimi ed alle spese relative all’impianto idrico in ragione di 11,209 millesimi. ... La gestione ordinaria (ossia l’ammontare dei costi sostenuti al netto delle spese straordinarie e degli investimenti) si attesta normalmente su un ammontare compreso fra i 40.000 ed i 48.000 euro annui (comprensivi di iva)”.*

In riferimento alle parti comuni del fabbricato, segnalo inoltre quanto segue:

*“Ai fini dell’ottenimento dell’abitabilità ... ha reso disponibili al suddetto immobile in uso non esclusivo, n° 5 posti auto che restano comunque nella piena proprietà di ...”.*

Segnalo a tal proposito che non mi è stato possibile individuare la posizione esatta di questi 5 posti auto garantiti in uso: la loro ubicazione andrà chiarita dall’eventuale aggiudicatario direttamente con gli Organi Consortili.

**Servitù attive e passive:** sono comprensive tutte le servitù attive e passive se esistenti od avente ragione legale di esistere.

Evidenzio inoltre che, da elaborato planimetrico del Foglio 149, mappale 99 e relativo elenco subalterni risultano:

- Sub. 8 – BCNC (Bene Comune Non Censibile)
- Sub. 9 – BCNC (Bene Comune Non Censibile)
- Sub. 27 – BCNC (Bene Comune Non Censibile)
- Sub. 33 – BCNC (Bene Comune Non Censibile)
- Sub. 56 – BCNC (Bene Comune Non Censibile)
- Sub. 77 – BCNC (Bene Comune Non Censibile – Corridoio Comune ai subb. 117-118-123-195)

- |  |  |  |
|--|--|--|
|  |  |  |
| - Sub. 78 – BCNC (Bene Comune Non Censibile – Corridoio Comune ai subb. 79-123-82-122)             |  |  |
| - Sub. 87 – BCNC (Bene Comune Non Censibile)   |  |  |
| - Sub. 91 – BCNC (Bene Comune Non Censibile – Atrio Comune ai subb. 67-69-88-90-113)               |  |  |
| - Sub. 110 – BCNC (Bene Comune Non Censibile – Vano Scale Comune ai subb. 114-115-116-117-118)     |  |  |
| - Sub. 111 – BCNC (Bene Comune Non Censibile – Vano Scale Comune ai subb. 107-119-120-121)         |  |  |
| - Sub. 144 – BCNC (Bene Comune Non Censibile – Atrio e Vano Scale Comune ai subb. 67-69-88-90-113) |  |  |
| - Sub. 145 – BCNC (Bene Comune Non Censibile – Vano Scale Comune ai subb. 67-69)                   |  |  |
| - Sub. 146 – BCNC (Bene Comune Non Censibile – Pianerottolo Comune ai subb. 67-69)                 |  |  |
| - Sub. 148 – BCNC (Bene Comune Non Censibile – Corte Comune a tutti i subb del mappale 99)         |  |  |
| - Sub. 178 – BCC (Bene Comune Censibile – Locale ENEL Comune a tutti i subb.)                      |  |  |
| - Sub. 179 – BCC (Bene Comune Censibile – Locale ENEL Comune a tutti i subb.)                      |  |  |
| - Sub. 181 – BCNC (Bene Comune Non Censibile – Are Comune a tutti i subb)                          |  |  |
| - Sub. 193 – BCNC (Bene Comune Non Censibile – Corte Comune a tutti i subb del mappale 99)         |  |  |
|  |  |  |

- Sub. 194 – BCNC (Bene Comune Non Censibile – Corte Comune a tutti i subb del mappale 99).

### VINCOLI E ONERI

Ad oggi non risultano altri vincoli o oneri gravanti sui beni oggetto di pignoramento, oltre a quelli consortili già richiamati in precedenza.

### CONFINI

Il Lotto con muri perimetrali esterni del fabbricato, proprietà comuni del consorzio, beni proprietà terzi, salvo altri e più precisi.

### PROPRIETÀ

L'immobile oggetto di stima risulta in proprietà di:

- ..., **la proprietà per la quota di 1/1.**

### PROVENIENZA DEL BENE

Gli immobili sopra descritti sono pervenuti all'attuale proprietà a seguito dei seguenti Atti:

- Atto di compravendita stipulato a ministero del notaio ... in data 19/06/2008 al numero 12956 di repertorio e raccolta numero 5947, trascritto a Bologna il 07/07/2008 ai n.ri 40419 e 22980, atto con cui la Società ... acquistava dalla Società ... la piena proprietà dell' immobile in oggetto.

### STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Trattasi di Società.

### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

**Vedere l'ispezione ipotecaria** dalla quale si evince che sugli immobili pignorati gravano le seguenti:

### TRASCRIZIONI:

1. **Pignoramento Immobiliare** come sopra specificato,

**ISCRIZIONI:**

1. **Ipoteca volontaria** iscritta a Bologna il 07/07/2008 ai n.ri 40420/8361 a garanzia di mutuo fondiario a rogito del Notaio ... a carico della Società eseguita e a favore di ...

2. **Ipoteca volontaria** iscritta a Bologna il 14/07/2014 ai n.ri 24568/3759 a garanzia di mutuo fondiario a rogito del Notaio ... a carico della Società eseguita e a favore di ...

3. **Ipoteca giudiziale** iscritta a Bologna il 08/02/2016 ai n.ri 4956/785 derivante da sentenza di condanna a carico della Società eseguita e a favore di ...

4. **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** iscritta a Bologna il 19/10/2018 ai n.ri 49961/8887 a carico della Società eseguita e a favore di ...

5. **Ipoteca giudiziale** iscritta a Bologna il 28/10/2022 ai n.ri 56080/11507 derivante da decreto ingiuntivo a carico della Società eseguita e a favore di ...

**REGIME FISCALE**

I beni oggetto dei lotti messi in vendita saranno soggetti a tassa di registro o ad IVA al variare del regime fiscale vigente al momento dell'atto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.

**INDAGINE AMMINISTRATIVA**

L'immobile oggetto di procedura ha costruzione successiva al 1 settembre 1967 (POST '67) e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di

Budrio (BO), a seguito della richiesta di visione precedenti edilizi presentata

il 11/10/2023 al Prot. N. 28346, sono stati forniti in visione i seguenti Atti

Abilitativi riguardanti l'unità immobiliare in oggetto:

○ Concessione Edilizia N. 24 rilasciata il 30/05/1981, a seguito della

domanda presentata il 13/12/1980 al Prot. Gen. N. 9961 per

l'ampliamento di un fabbricato ad uso industriale preesistente,

○ Concessione Edilizia N. 34 rilasciata il 25/05/1984, a seguito della

domanda presentata il 27/03/1984 al Prot. Gen. N. 2803 per

l'ampliamento di un fabbricato ad uso industriale preesistente,

○ Concessione Edilizia N. 52 rilasciata il 03/05/1986, a seguito della

domanda presentata il 14/03/1986 al Prot. Gen. N. 2633 a variante della

C.E. di cui al punto precedente,

○ Concessione Edilizia N. 260 rilasciata il 07/01/1988, a seguito della

domanda presentata il 28/11/1987 al Prot. Gen. N. 13128 a variante delle

C.E. di cui ai due punti precedenti,

○ Concessione Edilizia N. 83 rilasciata il 03/03/1993, a seguito della

domanda presentata il 05/02/1993 al Prot. Gen. N. 1799 per opere di

ristrutturazione ed ampliamento del complesso industriale esistente,

○ Permesso di Costruire N. 18 rilasciato il 14/03/2008 a seguito della

domanda presentata il 16/10/2007 al Prot. N. 26209 (e successive

integrazioni) per ristrutturazione, ampliamento e frazionamento di una

porzione di fabbricato urbano al fine di ricavare tre unità ad uso deposito

commerciale,

○ Denuncia di Inizio Attività depositata il 09/08/2008 al Prot. N. 20317,

Identificativo Pratica N. 90512 per opere di manutenzione straordinaria in

variante al PdC di cui al punto precedente,

- Denuncia di Inizio Attività depositata il 28/10/2008 al Prot. N. 26456, Identificativo Pratica N. 92347 per opere di manutenzione straordinaria in variante al PdC N. 18/2008 e alla DIA 20317/2008,
- Domanda per il Rilascio del Certificato di Agibilità presentata il 29/11/2008 al Prot. N. 29069 e successiva attestazione di avvenuta formazione del silenzio/assenso tramite comunicazione del Comune di Budrio del 11/12/2018 Prot. N. 24853.

Per quanto sopra, con la dovuta premessa che il rilievo non è stato svolto nelle condizioni ottimali (considerata la presenza di tutto l'arredo interno e delle persone ivi presenti), che lo scrivente si è limitato alle sole unità immobiliari oggetto di perizia in riferimento alla loro corrispondenza di massima con quanto rappresentato negli elaborati grafici messi a disposizione: fra tutto quanto sopra esposto ed in seguito al sopralluogo effettuato, lo scrivente rassegna alcune lievi difformità fra lo stato di fatto e quello assentito: si segnala, a titolo di esempio, un'apertura realizzata nel muro tramezzo a divisione fra gli uffici e il magazzino, oltre ad alcune altre modeste differenze nella posizione delle murature tramezze e nella posizione delle porte interne. Trattasi di abusi che, per quanto preliminarmente emerso, necessitano di una sanatoria tramite la presentazione di una pratica CILA con sanzione minima di 1.000,00 € oltre spese tecniche e diritti di segreteria.

Ogni eventuale onere di sanatoria e di verifica è comunque da intendersi a cura e spese dell'eventuale aggiudicatario, compresa la verifica di rispondenza degli abusi alla vigente normativa anti-sismica.

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato dallo Scrivente, in data 14/12/2023, codice identificativo 01924-508875-2023, valevole sino al giorno 14/12/2033. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica D (EP gl,nren 189,77 kWh/mq-anno).

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

L'immobile oggetto di stima fu dato in comodato d'uso gratuito al Sig. ..., tramite delibera di Assemblea dei soci della Società ..., firmata fra le parti in data 01/10/2020.

Successivamente il Sig. ... ha stipulato un contratto di locazione immobiliare in data 01/10/2022 con il Sig. ... (titolare dell'omonima Ditta Individuale) e il Sig. ... (titolare dell'omonima Ditta Individuale). Il contratto risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 19/10/2022 e prevede la prima scadenza al 30/09/2028 ad un canone annuo di 9.600,00 € annui, da corrispondersi in 12 rate mensili di 800,00 € ciascuna, che lo Scrivente ritiene CONGRUO per l'immobile oggetto di stima.

A margine di tutto quanto sopra, ritengo però che la gratuità dell'accordo fra ... e il Sig. ... sia condizione tale da rendere NON OPPONIBILE alla vendita il predetto contratto di comodato d'uso e, di conseguenza, il successivo contratto di locazione stipulato con gli attuali occupanti.

Il Lotto in oggetto viene pertanto valutato libero al decreto di trasferimento così come sancito nel contratto di occupazione temporaneo stipulato fra gli attuali occupanti e la Procedura Esecutiva.

#### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Il Lotto preso in esame è ubicato in Comune di Budrio (BO), in via

Mori n. 6.

Lo stabile è stato realizzato con struttura portante di tipo puntiforme a travi e pilastri in cemento armato, muratura perimetrale esterna in larga parte

intonacata o costituita da porzioni in cemento armato lasciato a vista.

Tamponamenti interni realizzati probabilmente in muratura di laterizio intonacata e tinteggiata su ambo i lati, solaio interpiano in latero-cemento o in elementi prefabbricati in C.A. e copertura a falde inclinate realizzata con struttura analoga, con manto superficiale presumibilmente in lamiera.

Il fabbricato è costituito da più piani fuori terra a prevalente destinazione produttiva e direzionale. L'immobile è da ritenersi completo nelle strutture portanti e nelle scale di collegamento fra i piani ed è da intendersi praticamente ultimato anche nelle sue sistemazioni esterne.

Come detto, il Lotto è costituito da una porzione di detto fabbricato, posta al primo piano dello stabile ed è composto da un ampio ingresso, un archivio, un bagno disimpegno, uno spogliatoio, un ampio vano ad uso deposito/magazzino ed un ulteriore vano adibito ad ufficio open-space.

Il grado delle finiture e lo stato manutentivo interno degli immobili sono da considerarsi discreti:

- Ingresso indipendente tramite una scala esterna in ferro e lamiera,
- Divisori interni prevalentemente costituiti da pareti in cartongesso rasate e tinteggiate,
- Soffitto interno intonacato e tinteggiato e in parte rivestito tramite un controsoffitto in elementi in fibra di gesso e telaio a tendina in ferro,
- Altezza interna variabile,

- Pavimento interno realizzato prevalentemente tramite piastrelle in gres,
- Battiscopa in materiale plastico,
- Pavimento e rivestimento dei bagni in piastrelle di materiale ceramico,
- Sanitari in ceramica bianca con rubinetteria a miscelazione,
- Porte interne in legno del tipo tamburato,
- Infissi esterni con telaio in PVC e vetrocamera,
- Non sono presenti oscuranti esterni,
- Impianto di riscaldamento e raffrescamento ad aria costituito da UTA autonoma a pompa di calore e terminali ad espansione diretta tipo Split o canalizzati a controsoffitto,
- Impianto di produzione ACS del tipo autonomo tramite un boiler ad accumulo,
- Impianto elettrico completo e realizzato in traccia interna alle murature e tramite canalette esterne,
- E' inoltre compresa nella proprietà una piccola porzione di area cortiliva esterna, quasi interamente pavimentata, ubicata in sagoma sotto alla scala di accesso all'immobile,
- Evidenzio inoltre che l'unico ingresso al bene avviene tramite la suddetta scala esterna, non è pertanto presente un punto di stoccaggio merci automatizzato o con accesso diretto dal piano terra,
- Il Lotto è da considerarsi in uno stato manutentivo generale da definirsi discreto; segnalo però alcune macchie di umidità in prossimità del soffitto dell'ufficio dovute, probabilmente, da infiltrazioni dal coperto (problematica apparentemente risolta, ma da verificare).

### 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 e di farsi interamente carico degli 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.

### **CONSISTENZA SUPERFICIALE**

Premessa: il principio adottato per il calcolo della consistenza degli immobili

fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato

di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili

urbani a destinazione ordinaria. La superficie commerciale, al lordo delle

murature, del bene in argomento, viene calcolata in base alle percentuali

associate per il calcolo della superficie omogeneizzata, ovvero, a titolo di

esempio:

Attività Principale - *coeff. 100%*

Attività Principale (vani di servizio direttamente collegati) - *coeff. 50%*

Attività Principale (vani di servizio non direttamente collegati) - *coeff. 25%*

Terrazze e Balconi - *coeff. 30% fino a 25,00 mq e il 10% l'eccedenza*

Corti esterne - *coeff. VAR: calcolati per un 10% fino alla consistenza*

*dell'immobile e per un 2% l'eccedenza.*

Autorimesse - *coeff. 25% o a corpo*

Deposito e uffici annessi ca. mq 335,00

### **STIMA DEL BENE**

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di un Lotto a

destinazione direzionale e produttiva, ubicato in Comune di Budrio (BO), in via Mori n. 6.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva. Il valore a metro quadro dell'immobile ad uso residenziale ed accessori esclusivi considerato è di indicativi €/mq 400,00, pertanto:

<b><u>Destinazione d'uso</u></b>	<b><u>Sup. Om. mq</u></b>	<b><u>Valore</u></b>
Deposito e uffici annessi	335,00	134.000,00 €
	Valore Totale	134.000,00 €
	VALORE ARROTONDATO A PREZZO DI MERCATO:	135.000,00 €
	Percentuale di abbattimento	10 % circa
	<b>VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA</b>	<b>€ 120.000,00</b>
	<b>(Euro cento venti mila/00)</b>	

\* \* \*

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

Con Osservanza; Bologna, 22/12/2023

IL CONSULENTE TECNICO

Arch. Mario Chiavelli

**Allegati:**

- Consultazione di partita del Catasto Fabbricati del Comune di Budrio
- Planimetrie catastali
- Atti abilitativi
- Elaborato grafico
- Raccolta fotografie
- Verbale Primo Accesso
- Attestato di Prestazione Energetica
- Atto di provenienza
- Relazione Notarile ventennale (copia)

**Per la pubblicità 1 CD-ROM con all'interno:**

- Perizia senza nomi e parte introduttiva (in pdf)
- Fotografie, schede catastali e piante (in pdf)
- Allegato A senza nomi (in formato word)
- Allegato G con i nomi (in formato word)