

Geom. GUARINO LIMONI
STUDIO TECNICO & AMMINISTRATIVO
Via Emilia Levante,31 40139 - BOLOGNA
Tel: 051-3549227; Fax: 051-3549227; Cell: 338-6371097
E-mail: guarino.limoni@virgilio.it
P.e.c: guarino.limoni@geopec.it

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI

* * *

N. 6/2022

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 6/2022

R.G. ESEC.

LOTTO 2

Udienza 28/11/2022

* * *

Ore 9.10

DATI DI PIGNORAMENTO

Pignoramento trascritto in data 19/01/2022 presso il competente Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bologna numero di Registro Generale 2328 e numero di Registro Particolare 1710, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bologna in data 28/05/2019, n. 3072/2019 nel procedimento R.G.N. 8362/2019, notificato in data 11/06/2019, munito di formula esecutiva in data 10/01/2020.

Sono stati pignorati alla **società esecutata la piena proprietà** dei seguenti beni immobili, a favore del **creditore precedente**.

Catasto Fabbricati del Comune di San Pietri in Casale (BO) – Foglio 41;
o Part. 739, Sub. 62, via Sant'Alberto n. 37 Categoria C/1, Classe 5, Consistenza mq. 100 – superficie catastale mq.117, Rendita Catastale Euro 1993,52, Piano T-1;

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Porzione di fabbricato ad uso commerciale posta ai piani terra e primo/soppalco di stabile condominiale. L'accesso è posto sulla vetrina dell'immobile che si affaccia al porticato dell'edificio. Al piano terra si

trovano: l'area vendite del locale in cui sono disposti tavoli e sedie per la consumazione di cibi e delle bevande; il banco bar; lo spazio cucina ricavato sul retro dell'area vendita; due servizi igienici di cui uno per il personale e uno per il pubblico e disabili. Il primo piano, accessibile per mezzo di una scala posta sul lato destro rispetto all'entrata, è costituito da un soppalco a sbalzo sul locale in cui sono disposti altri tavolini con sedie per le consumazioni. Sempre al primo piano è presente una terrazza in falda accessibile da una porta metallica. La copertura è costituita da una struttura portante in legno con travi a vista e Velux per l'illuminazione e la ventilazione. Il tutto sito nel Comune di San Pietro in Casale (BO), via Sant'Alberto 37, per le seguenti superfici nette calpestabili (vengono di seguito riportate, puramente a titolo indicativo, le superfici nette desunte dallo stato di fatto rilevato):

- Piano terra circa mq. 74,00;
- Primo piano circa mq. 26,00;
- Terrazzo circa mq. 9,00.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro in Casale (BO): bene intestato alla società esecutata, con sede in Bologna in via Alfieri Maserati 5/A, C.F. e P.I. 03543121200, per la quota 1/1.

Foglio 41; Part. 739; Sub. 62, via Sant'Alberto n. 37 Categoria C/1, Classe 5, Consistenza mq. 100 – superficie catastale mq.117, Rendita Catastale Euro 1.993,52, Piano T-1.

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

C'è corrispondenza.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Si rimanda all'atto di provenienza allegato.

* * *

VINCOLI E ONERI

Oltre a quanto indicato nella Relazione Notarile allegata agli atti si evidenzia che la società esecutata, alla data del 20/04/2022, aveva accumulato un debito verso il Condominio in cui sono ubicate le due unità immobiliari pignorate di sua proprietà, l'ufficio oggetto del Lotto 1 e l'esercizio commerciale oggetto del presente del Lotto 2, per complessivi € 2.347,85. Inoltre, in data 06/06/2022 l'assemblea condominiale ha approvato il rendiconto preventivo per l'esercizio in corso (dal 21/04/2022 al 20/04/2023) con relativa ripartizione delle spese che prevede 5 rate di € 177,48.

* * *

CONFINI

Beni comuni da più lati, salvo altri.

* * *

PROVENIENZA DEL BENE

A seguito di procedura esecutiva promossa nei confronti della precedente società proprietaria, con sede in Bologna, codice fiscale e partita

iva 023606231206, l'unità immobiliare oggetto della presente stima è divenuta di proprietà dell'attuale società esecutata, con sede in Calderara di Reno, C.F. 03543121200, in forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Bologna in data 26/02/2018 rep. n. 35057 del Notaio Delegato dott. trascritto il 06/03/2018 all'art. 6998.

Successivamente, la società esecutata, con verbale a ministero del Notaio dott. in data 14/04/2021 rep. n. 96187, trascritto il 10/05/2021 all'art. 17181 ha deliberato di trasferire la propria sede legale da Calderara di Reno a Bologna.

* * *

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Si precisa che l'esecutato è una persona giuridica.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

L'immobile oggetto di stima, alla data 11/03/2022, è risultato libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e gravami di qualsiasi tipo ad eccezione della trascrizione del pignoramento eseguito in data 19/01/2022 presso il competente Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bologna numero di Registro Generale 2328 e numero di Registro Particolare 1710, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bologna in data 28/05/2019, n. 3072/2019 nel procedimento R.G. n. 8362/2019, notificato in data 11/06/2019, munito di formula esecutiva in data 10/01/2020. Infine non risultano trasferimenti per donazione nel ventennio.

* * *

REGIME FISCALE

La vendita dei beni sarà soggetta a I.V.A. e/o Tassa di Registro secondo il regime fiscale vigente all'atto del trasferimento del bene e secondo la scelta fiscale dell'acquirente.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA E URBANISTICA

SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo il Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di San Pietro in Casale (BO) attualmente in vigore, adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 108 del 09/12/2009, adottato per integrazione Valsat con delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 31/03/2010, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 04 del 03/02/2011 e successive varianti:

- Variante n. 1/2011 adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 61 del 25/10/2011, approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 75 del 29/12/2011;
- Variante n. 3/2012 adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 03/07/2012 approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 62 del 28/11/2012;
- Variante n. 4/2013 in adeguamento alla Variante al PSC n. 1/2012 adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 30/04/2013 approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 76 del 23/12/2013;
- Variante n. 5/2013 adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 56 del 29/10/2013 approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 08 del 10/03/2014;
- Variante n. 6/2014 adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 09

del 10/03/2014 approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 63 del 30/10/2014;

- Piano della Ricostruzione (ai sensi del Art. 12 L.R. dicembre 2012 n. 16), adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 09/04/2014 approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 62 del 30/10/2014;

- Variante n. 7/2016 adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 05 del 23/02/2016 approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 44 del 28/06/2016;

- Variante n. 8/2018 adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 70 del 26/11/2018 approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 10/04/2019;

- Variante n. 9/2018 adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 87 del 20/12/2018 approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 37 del 15/06/2021;

il fabbricato in cui è ubicato l'immobile in argomento risiede in un ambito consolidato del territorio del Comune di San Pietro in Casale di centralità urbana, identificato con la sigla "AUC D". Tale ambito è disciplinato dall'art. 26 dello stesso RUE. Si precisa che la normativa testé citata non contiene particolari vincoli influenti sulla determinazione del valore del cespite.

REGOLARITÀ EDILIZIA

I precedenti edilizi rintracciati dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro in Casale sono i seguenti:

- Permesso di Costruire Pr. 6318/03 del 20/05/2003 (Prot. Interno 62/02);
- D.I.A. Pr. 17648/04 del 16/11/2004 in variante al precedente Permesso

di Costruire Pr. 6318/03 del 20/05/2003;

o D.I.A. Pr. 19820/05 del 20/12/2005 in variante al precedente Permesso

di Costruire Pr. 6318/03 del 20/05/2003;

o Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità pratica n. 5603/126/2006 del 03/03/2006;

o D.I.A. Pr. 13209/08 del 09/12/2008 relativa al frazionamento in due unità immobiliari, con alcune modifiche interne, di porzione di edificio residenziale/commerciale così censito al Catasto: F. 41; M. 739; Sub. 63;

o D.I.A. Pr. 1286/09 del 03/02/2009 in variante alla precedente D.I.A. Pr. 13209/08 del 09/12/2008;

o Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità Pr. N. 1990/09 del 18/02/2009.

o D.I.A. Pr. 14686/09 del 17/12/2009 e pratica riguardante l'apertura di una attività ad uso BAR Pr. 1185/10 del 02/02/2010;

o Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità Pr. N. 1693/10 del 15/02/2010.

Dal confronto fra quanto assentito e quanto realizzato sono state accertate alcune difformità interne relative a:

- diversa dislocazione degli infissi velux sulla copertura rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici di progetto;
- realizzazione di pareti di separazione per creare una zona cucina.

In riferimento ai velux si precisa che tra le pratiche esaminate nel corso dell'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune era presente un documento riferito a tale circostanza che pare aver "sanato" detta difformità,

pur senza un elaborato grafico che ne indicasse la loro precisa collocazione.

In relazione a quanto sopra si consiglia, comunque, di procedere con ulteriori indagini per accertarne l'effettiva regolarizzazione. Nel caso in cui venisse constatato che l'attuale posizione dei velux non è stata regolarizzata occorre predisporre una pratica edilizia a tale scopo.

In merito alla realizzazione delle pareti divisorie per creare una zona cucina occorre verificare se possibile predisporre una pratica edilizia in sanatoria. Sugli elaborati grafici della sanatoria, eventualmente, possono anche essere inserite le posizioni corrette dei velux.

Non è attualmente possibile quantificarne con precisione i costi.

È inoltre stata rilevata una difformità nella fioriera del terrazzo in falda e una copertura dello stesso sorretta da un pergolato metallico di cui non è stato trovato alcun riferimento progettuale.

Il tutto da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario.

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Attualmente l'immobile è occupato dalla Società **conduttrice** in forza di contratto di locazione commerciale con durata di sei anni dal 01/12/2021 al 30/11/2027, salva la possibilità di tacito rinnovo di sei anni in sei anni. Il canone annuo di locazione è fissato in € 10.800,00 oltre IVA per 12 rate mensili da € 900,00 oltre IVA. Il contratto è stato acquisito e registrato telematicamente presso il sistema informativo dell'Agenzia delle entrate in data 29/11/2021 con protocollo e codice identificativo n. 21112910333014553 (file GESTIONIIIMM_LUCE_0_RLI12_d.ccf).

Si precisa che il contratto è stato registrato in data precedente sia alla

notifica dell'atto di pignoramento del 14/12/2021 che alla trascrizione avvenuta in data 19/01/2022.

Per quanto sopra il contratto è da ritenersi opponibile alla presente procedura pertanto l'immobile è occupato al Decreto di Trasferimento.

* * *

DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare oggetto di perizia è ubicata in porzione di un complesso edilizio condominiale denominato "L'ANGOLO" a prevalente destinazione d'uso residenziale edificato tra il 2002 e il 2006. Tale complesso è costituito da due corpi di fabbrica principali uniti da una struttura di collegamento ad andamento curvilineo determinanti, complessivamente, un organismo edilizio a forma di lettera "V". La struttura portante è di tipo misto con muri, travi, pilastri e solai in laterocemento. Le facciate perimetrali esterne sono principalmente rivestite in mattoni faccia a vista con alcune porzioni rivestite da intonaco a tinta gialla e sono caratterizzate dai balconi in aggetto e da motivi decorativi che conferiscono all'insieme una gradevole connotazione architettonica in armonia con i marcapiani in cemento. Il coperto dei due corpi di fabbrica principali è costituito da un rivestimento in coppi a più falde inclinate e lattonerie in rame. La copertura della struttura di collegamento ad andamento curvilineo in lamiera.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è collocata nella porzione di collegamento curvilinea. Per accedervi si deve transitare da un porticato fronte strada con colonne rivestite in mattoni faccia a vista. L'entrata, costituita da un infisso in vetro con struttura in alluminio, è collocata sulle

vetrine che insistono sullo stesso porticato. Al piano terra sono presenti:

l'area vendite del locale in cui sono disposti tavoli e sedie per la consumazione di cibi e bevande; il banco bar; lo spazio cucina ricavato sul retro dell'area vendita e del banco bar; due servizi igienici di cui uno per il personale e uno per il pubblico e disabili. Il primo piano, accessibile per mezzo di una scala in struttura metallica e gradini in legno posta sul lato destro rispetto all'entrata, è costituito da un soppalco a sbalzo sul locale in cui sono disposti altri tavolini con sedie per le consumazioni. Sia il parapetto del soppalco che quello della scala sono costituiti da una struttura metallica caratterizzata da motivi decorativi nella porzione più elevata. Sempre al primo piano è presente una terrazza in falda accessibile da una porta metallica. Il soffitto inclinato è costituito da un rivestimento ligneo sorretto da una struttura portante, sempre in legno, di travi principali e secondarie. Sono infine presenti finestre a tetto tipo Velux.

Il grado delle finiture è buono:

- pareti ad intonaco tinteggiato color bianco e blu; nel bagno per il personale è presente un rivestimento con piastrelle di ceramica a tinta prevalentemente bianca; nel bagno per il pubblico in listelli tendenti al grigio;
- pavimenti:
 - in lastre di gres laminato effetto cemento a tinta beige sia nell'area di somministrazione del piano terra e del soppalco che nella zona cucina;
 - in piastrelle di ceramica a tinta beige sia nell'antibagno che nel bagno per il personale;

○ in resina nell'antibagno e bagno per il pubblico;

○ porte interne in legno del tipo tamburato;

○ serramenti di finestre e vetrine in alluminio con vetro-camera; quelli sul tetto in legno a doppio vetro;

○ bagni con sanitari in ceramica bianca e rubinetteria monocomando (wc, bidet e lavandino nel bagno per il personale, wc e lavandino in quello per il pubblico)

○ relativamente all'impianto elettrico non è stato possibile reperire il relativo certificati di conformità;

○ impianto di riscaldamento del tipo autonomo con unità esterne a pompa di calore e split interni;

○ scaldacqua per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

Buono nel complesso lo stato di conservazione.

* * *

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

Di seguito si riportano, puramente a titolo indicativo, le superfici nette,

lorde e commerciali del bene in argomento suddivise tra piano terra, primo piano e terrazza.

superfici lorde

- Piano terra circa mq. 90,00;
- Primo piano circa mq. 33,00;
- Terrazzo circa mq. 10,00.

Una breve precisazione riguardante i criteri indicativi e non esaustivi per la determinazione della superficie commerciale dell'immobile in argomento: la superficie commerciale comprende il 100 % delle parti calpestabili, dei tramezzi interni, dei pilastri e dei muri esterni; il 50 % dei muri in comunione con altre unità abitative e parti comuni; dal 20 al 50 % dei balconi, terrazzi e porticati se non di elevate superfici. Di seguito si riportano, **puramente a titolo indicativo**, le superfici dei beni in argomento:

Descrizione	Sup. netta	Sup. lorda	Coeff.	Sup. Comm.
Piano terra	74,00	90,00	1	90,00
Primo piano	26,00	33,00	1	33,00
Terrazza	9,00	10,00	0,25	2,50

Totale superficie commerciale circa mq. 125,50

* * *

STIMA DEL BENE

Come già detto, trattasi di porzione di fabbricato ad uso commerciale posta ai piani terra e primo/soppalco in edificio condominiale. Il tutto sito in Comune di San Pietro in Casale (BO), via Sant'Alberto 37.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene comprese le sue irregolarità, 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:

* * *

STIMA DEL VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO

€. 190.000,00

* * *

PERCENTUALE DI ABBATTIMENTO AI FINI DELLA VENDITA

GIUDIZIARIA

Circa il 30 %

* * *

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA

€. 135.000,00

(Euro centotrentacinquemila /00)

* * *

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 27 ottobre 2022

IL CONSULENTE TECNICO

(Geom. Guarino Limoni)