

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI

*** * ***

N.63/2024

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.

Udienza 21/10/2024

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Ore 11.20

Piena Proprietà di:

1. Porzione di fabbricato posto in comune di, frazione di, Via, costituita da officina - deposito con uffici e magazzino ai piani terreno e primo con accessori;
2. Appezamento di terreno privo di soprastanti fabbricati della superficie catastale di mq. 1946

In riferimento all' unità negoziale oggetto di pignoramento Foglio 47 mappale 1289 sub. 2, si precisa che in occasione del sopralluogo ed a seguito di comparazione tra lo stato legittimo e quanto rilevato in loco, sono state accertate alcune difformità rispetto allo stato legittimo consistenti in:

- **Realizzazione di finestra nel deposito al piano terra del laboratorio fronte Nord;**
- **Chiusura di vano porta di collegamento tra il laboratorio a l'ufficio al piano terra e conseguente realizzazione di nuovo accesso tra ufficio e vano scale**
- **Realizzazione di parete divisoria (ondulata) nell'ufficio al piano terra;**

- Differente altezza rilevata nell'ufficio al piano terra H3,05 m (anziché 2,75 m legittimato-sezione)

- Differente dimensionamento degli infissi nell'ufficio al piano terra

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di valutazione, risultano così identificati:

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI

Foglio 47, Mappale 1289 (già Mapp. 476) Sub.2 – Via Piani

T/1 – Categoria D/7 – Rendita euro 3.726,00.

CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI

Foglio 47 – Mappale 475 – Frutteto – Classe 1 – are 19.46 – Reddito

Dominicale Euro 56,88 – Reddito Agrario Euro 21,11

Presa visione della documentazione richiesta all' Agenzia delle Entrate lo scrivente si permette di osservare che l'unità immobiliare oggetto di Esecuzione Immobiliare (Foglio 47 mappale 1289 sub. 2) è stata interessata da alcune modifiche, realizzate in assenza di regolare titolo abilitativo, che si presuppone comportino una diversa distribuzione catastale, e necessitino quindi di un aggiornamento della rappresentazione grafica riportate nelle Planimetrie Catastali.

Tali variazioni **non** sono state denunciate all'Agenzia delle Entrate di Bologna, pertanto i beni oggetto di pignoramento, **sono da regolarizzare dal punto di vista catastale a cura e spese dell'aggiudicatario.**

La regolarizzazione delle difformità sopraesposte, qualora possibile, potrà avvenire con la presentazione di idonea Denuncia di Variazione Catastale (a

cura di Tecnico Abilitato) mediante procedura DOC.FA., a cui andrà aggiunta

la sanzione per l'omessa Denuncia di Variazione da porsi a cura e spese

dell'aggiudicatario.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza tra l'identificazione catastale e quanto riportato nel

verbale di pignoramento immobiliare R.G.E 63/2024, in titolarità alla società

esecutata.

CORRISPONDENZA TRA QUANTO IN TITOLARITA' AGLI

ESECUTATI E QUANTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO

C'è corrispondenza tra quanto oggetto di pignoramento e quanto riportato nel

verbale di pignoramento immobiliare R.G.E 63/2024, in titolarità alla società

esecutata.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: è compresa la comproprietà pro quota di tutto quanto è di uso

e servizio comune per legge e per destinazione d'uso per fabbricati di analoga

tipologia.

Si precisa che per il bene identificato catastalmente con il Foglio 47 - Mappale

1289 - Sub. 2, è compresa la comproprietà delle parti comuni (cortile) distinte

al Foglio 47 Mappale 1289 Subalterno 1 (BCNC).

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

esistere e siano conseguenti allo stato di condominio in cui si trovano i beni

stessi.

Dalla lettura della “certificazione notarile ventennale” si richiamano patti e condizioni contenuti nell’atto di cessione a rogito notaio in data 9 dicembre 1974 repertorio numero 39559.

Si richiama inoltre la **servitù** in relazione al terreno sopra descritto (Foglio 47 mappale 475) a favore dell’Enel costituita con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio in data 18 maggio 1978, repertorio numero 16447 registrata a Bologna il 29 maggio 1978 al n. 5349 trascritta a Bologna il 15 giugno 1978 al particolare 11705.

La servitù soprarichiamata in particolare prevede:

- La realizzazione di una cabina elettrica in confine con il mappale 474;
- La realizzazione di un palo di sostegno posto in angolo tra i mappali 475-474 e 896 (ex mappale 73) con relativa conduttura elettrica interrata di MT della lunghezza di mt. 25 di collegamento tra il palo stesso e la cabina;
- Che l’accesso al mappale 475 possa avvenire con il passaggio di mezzi e persone attraverso i mappali 478,229 e 475 stesso;

VINCOLI E ONERI

Come sopra descritto si richiama la servitù in relazione al terreno (Foglio 47 mappale 475) a favore dell’Enel costituita con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio in data 18 maggio 1978, repertorio numero 16447 registrata a Bologna il 29 maggio 1978 al n. 5349 trascritta a Bologna il 15 giugno 1978 al particolare 11705, **in quanto influente sul valore del bene (terreno) oggetto della presente procedura esecutiva.**

CONFINI

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva, confinano:

Unità immobiliare Foglio 47 - Mappale 1289 - Sub. 2 confina con Unità immobiliare distinta al Foglio 47 mappale 476, salvo altri;

Terreno Foglio 47 mappale 475 confina con Foglio 47 Mappali 474-1289, salvo altri.

PROPRIETA'

I beni pignorati appartengono alla società esecutata.

PROVENIENZA DEI BENI

Con Atto Notarile tra vivi del 23/12/2014 repertorio 8556 del Notaio

..... Registrato presso l'agenzia del Territorio di Bologna in

data 15/01/2015 al n. 702 serie 1T, Trascritto a Bologna il 16/01/2015 dal Reg.

Gen 1637 al n. 1638 dal Reg. Gen. Part. 1105 al n. 1106 la società esecutata

acquisiva la piena proprietà dei seguenti beni immobili:

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI

Foglio 47, Mappale 1289 (già Mapp. 476) Sub.2 – Via Piani T/1

– Categoria D/7 – Rendita euro 3.726,00 (a seguito di variazione per modifica

identificativo del 6 maggio 2016, pratica n. BO0067166 N. 20348.1/2016

CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI

Foglio 47 – Mappale 475 – Frutteto – Classe 1 – are 19.46 – Reddito

Dominicale Euro 56,88 – Reddito Agrario Euro 21,11

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Trattasi di società.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla Relazione Notarile ventennale depositata agli atti dal creditore risultano le seguenti formalità:

Trascrizioni ed iscrizioni che resteranno a carico dell'aggiudicatario:

nessuna

Trascrizioni ed iscrizioni che saranno cancellate a cura e spese della procedura:

a) Ipoteca iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Bologna- Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 9 giugno 2015 ai numeri 22698/3448 per la complessiva somma di euro 1.300.000,00 (unmilionetrecentomila virgola zero zero) a favore di – società cooperativa per azioni” con sede in, codice fiscale e contro la società allora con sede in, nascente da atto di mutuo concesso al signor, nato ad il 22 febbraio 1972, codice fiscale (debitore non datore) a rogito notaio in data 28 maggio 2015, repertorio numero 17996/11919, debitamente registrato;

b) ipoteca di secondo grado iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Bologna – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 2 agosto 2021 ai numeri 42991/7669 per la complessiva somma di Euro 295.500,00

(duecentonovantacinquemilacinquecento virgola zero zero) a favore

della società con sede in, codice

fiscalee contro la società (debitore

non datore la società con sede in,

codice fiscale) nascente da scrittura privata di

cessione di quota e costituzione di ipoteche autenticata nelle firme dal

notaio in data 22 luglio 2021, repertorio numero

87090/52864, debitamente registrata;

c) ipoteca di terzo grado iscritta presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio

Provinciale di Bologna- Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare

in data 2 agosto 2021 ai numeri 42992/7670 per la complessiva somma

di euro 80.000,00 (ottantamila virgola zero zero) a favore della società

..... con sede in, codice fiscale

e contro la società nascente dalla sopra citata scrittura

privata di cessione di quota e costituzione di ipoteche autenticata nelle

firme dal notaio in data 22 luglio 2021, repertorio

numero 87090/52864.

d) pignoramento trascritto presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio

Provinciale di Bologna – Territorio, Servizio di pubblicità

Immobiliare in data 22 marzo 2024 ai numeri 13829/10303 a fronte

di verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Bologna in data 9

febbraio 2024 repertorio n. 787 a favore di, con sede in

....., codice fiscale e contro la società

.....

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a Iva in base alla normativa Vigente all'atto del trasferimento del bene.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Lo scrivente, a seguito di accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di rassegna quanto segue:

Situazione urbanistica:

Foglio 47 mappale 1289 Sub. 2 (capannone e uffici).

Secondo gli strumenti urbanistici vigenti, l'immobile rientra all'interno della Classificazione del Territorio Urbanizzato e Rurale del RUE come ambito ASP_B "Ambiti produttivi sovracomunali esistenti" (Art. 31 del RUE)

Foglio 47 mappale 475 appezzamento di terreno.

Secondo gli strumenti urbanistici vigenti, l'immobile rientra all'interno della Classificazione del Territorio Urbanizzato e Rurale del RUE come ambito ASP_B "Ambiti produttivi sovracomunali esistenti" (Art. 31 del RUE); Ambiti consolidati esistenti con funzioni miste - ASP-T (Art. 28 del RUE)

ASP B "Ambiti produttivi sovracomunali esistenti" (Art. 31 del RUE)

Superficie minima di intervento: lotto di proprietà

Interventi ammessi: MO, MS, RE, AM, D, NC, CD

Capacità edificatoria max:

- 0,60 mq/mq compresa la quota per la residenza

- ampliamento una tantum, in presenza di indice saturo, pari al 20% della Su esistente alla data di adozione del RUE, purchè non venga superato il rapporto

di copertura $Q = 70\%$ e comunque solo nel caso in cui l'ampliamento "una tantum" non sia già stato concesso sulla base di strumenti urbanistici precedenti. Tale incremento potrà realizzarsi anche mediante più interventi successivi nel tempo.

Usi:

- UA1, UC3, UC4, UC5, UC12/A, UC12/B, UC14, UC15, UC16, UC18, UC19, UC20, UC23, UP1, UP2, UP8, UE5/B, UP3 - UP7 con i limiti citati all'Art. 29, punto 4 precedente

- In particolare per l'Uso UA1 residenziale vengono poste le seguenti limitazioni: - per le aziende con SU inferiore a 300 mq non sono ammessi alloggi di servizio

- per le aziende con SU compresa fra 300 e 500 mq, è ammesso un alloggio di servizio per il titolare e/o personale di custodia, di SU non superiore a 80 mq

- per le aziende con SU superiore a 500 mq, sono ammessi due alloggi di servizio per il titolare e/o personale di custodia, di SU complessiva non superiore a 160 mq Comunque la realizzazione degli alloggi come sopra

indicato, deve prevedere da parte del richiedente una preventiva verifica di compatibilità in relazione alle matrici rumore ed aria. Per quanto riguarda gli usi commerciali si rimanda all'Art. 38

Parametri:

In relazione agli interventi ammessi vanno rispettati i seguenti parametri:

- parcheggi privati (P3) e parcheggi pubblici (P1) nella misura e con le prescrizioni di cui all'Art. 37 successivo;

- nei casi di cambio d'uso da funzione produttiva a funzione terziaria commerciale-direzionale secondo gli Usi sopradefiniti, devono essere previsti

i seguenti parcheggi: - parcheggi privati P3: nella quantità prevista all'Art. 37

- parcheggi pubblici P1: nella quantità prevista all'Art. 37 (da realizzare o

monetizzare previo accordo con il Comune) - parcheggi P4: nella quantità

prevista all'Art. 38 (da realizzare)

- altezza massima dei fronti: m. 12,00 con esclusione dei volumi tecnici, silos,

ecc.;

- dotazione di verde permeabile (VP) = 20% della porzione scoperta del lotto;

- distanze dai confini di proprietà: m. 5; è ammessa la costruzione sul confine

secondo il codice civile; è ammessa inoltre una distanza di m. 1,50 per gli

edifici di servizio alle attività produttive qualora non superino l'altezza di m.

2,50; - distanza degli edifici dal confine di Ambito: tra gli Ambiti produttivi e

gli Ambiti consolidati o gli Ambiti agricoli, la distanza minima da osservare

nella costruzione di edifici produttivi non potrà essere inferiore a m. 5. Tale

distanza potrà essere ridotta a m. 1,50 per gli edifici destinati a servizio della

attività qualora non superino l'altezza di m. 2,50;

- distanza tra edifici: 10 metri

- coperture dei parcheggi privati: se non sono riportate distanze diverse negli

elaborati del RUE, possono essere realizzate internamente al lotto a filo strada

purchè con una altezza massima di m. 2,50

- distanza dalle strade: m. 5 o distanze diverse riportate nelle Tavole del RUE;

comunque l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere

distanze diverse minori o maggiori, per il rispetto degli allineamenti prevalenti

nell'Ambito; al di fuori del Territorio Urbanizzato (TU) valgono le distanze

riportate nelle tavole del RUE e nella Tav. 2 – Carta Unica del PSC.

Tutte le distanze fra edifici possono essere derogate in presenza di interventi

rivolti al miglioramento del livello di coibentazione termica finalizzata al

risparmio energetico sull'intero fabbricato, secondo quanto riportato in

Appendice.

ASP-T (Art. 28 del RUE).

Interventi ammessi: MO, MS, RE, AM, D, NC, CD

Capacità edificatoria max: - 0,55 mq/mq compresa la quota per la residenza

Usi: - UA1, UC3, UC4, UC5, UC12/A - In particolare per l'Uso UA1

residenziale a esclusiva conferma dell'esistente. Per quanto riguarda le

modalità di attuazione degli usi commerciali si rimanda all'Art. 38.

Prescrizioni Particolari: In caso di richiesta di ampliamento delle attività

consentite, viene posta a carico del soggetto attuatore la esecuzione delle opere

per la realizzazione del viale ciclopedonale sul fronte di via Nazionale.

Regolarità edilizia: l'immobile in esame risulta edificato in forza dei seguenti

titoli abilitativi, reperiti presso l'Archivio dell'Ufficio tecnico del comune di

Malalbergo:

- Licenza edilizia Prot. 4537 del 29/12/1975;

- Variante in corso d'opera Prot. 4634 del 09/11/1977;

- Variante in corso d'opera prot. 4230 del 08/03/1979;

- Abitabilità prot. 965 del 08/03/1979;

- Concessione edilizia Prot. 1289 del 21/06/1982;

- Concessione in sanatoria Prot. 2311/95 del 17/06/2014 con relativo
certificato di abitabilità

- Concessione in sanatoria prot. 2312/95 del 17/06/2014 con relativo
certificato di abitabilità

In riferimento all' unità negoziale oggetto di pignoramento Foglio 47

mappale 1289 sub. 2, si precisa che in occasione del sopralluogo ed a

seguito di comparazione tra lo stato legittimo e quanto rilevato in loco,

sono state accertate alcune difformità rispetto allo stato legittimo

consistenti in:

- Realizzazione di finestra nel deposito al piano terra del laboratorio fronte Nord;**
- Chiusura di vano porta di collegamento tra il laboratorio a l'ufficio al piano terra e conseguente realizzazione di nuovo accesso tra ufficio e vano scale**
- Realizzazione di parete divisoria (ondulata) nell'ufficio al piano terra;**
- Differente altezza rilevata nell'ufficio al piano terra H3,05 m (anziché 2,75 m legittimato-sezione)**
- Differente dimensionamento degli infissi nell'ufficio al piano terra**

In riferimento alle difformità sopraelencate, rimandando agli allegati elaborati

grafici per una più chiara identificazione, si può affermare che:

la Sanatoria delle opere compiute all'interno delle Unità Immobiliari in esame

sono riconducibili ad interventi di Ristrutturazione Edilizia, risultando

possibile la sanatoria o la legittimazione delle difformità mediante la

predisposizione di idoneo titolo abilitativo in sanatoria, qualora tali opere

risultino conformi agli strumenti urbanistici approvati e adottati, sia al

momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione

della domanda, in conformità all'art. 17 della L.R. n. 23/2004.

In tal caso la pratica edilizia in sanatoria, dovrà prevedere la presenza di elaborati grafici di progetto, una relazione descrittiva nella quale è dichiarata la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta, nonché autocertificazione, nella quale sia esplicitamente dichiarata la data di esecuzione delle opere in difformità oggetto di sanatoria. Dovrà provvedersi inoltre al pagamento delle sanzioni previste dalla normativa al momento della presentazione della pratica oltre alle spese tecniche e diritti di segreteria ed *oneri Concessori*.

Si precisa inoltre che, data l'entità e l'importanza dell'opera stessa, la medesima sarà sottoposta anche alle disposizioni contenute nella Normativa Tecnica sulle Costruzioni (Nuova Normativa Sismica) di cui al Decreto Ministeriale del 14.01.2008 in vigore a partire dal 01.07.2009. Pertanto il progetto a sanatoria richiederà anche l'ottenimento di idonea *Autorizzazione Sismica in sanatoria*, la quale contemplerà la valutazione della sicurezza statica e, qualora necessario, l'adeguamento sismico dell'intera costruzione, nell'osservanza della vigente normativa tecnica;

Il sottoscritto C.T.U., ritiene inoltre doveroso precisare che, sarebbe opportuno effettuare una puntuale verifica, presso l'Ufficio Tecnico del comune di, sebbene quest'ultima sia stata condotta dallo Scrivente, dell'effettiva possibilità di sanatoria degli abusi rilevati e indicati ai precedenti punti.

Si ritiene peraltro utile ribadire che, qualora le opere di cui sopra non possano essere regolarizzate, si dovrà procedere al ripristino dello *status quo ante gli abusi rilevati*, ponendo tale incombenza *a cura e spese dell'aggiudicatario*.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare ad uso abitativo sita nel comune di
distinta catastalmente al Foglio 47, Mappale 1289, Sub.2, è dotata di Attestato
di Prestazione Energetica rilasciato in data 19/09/2024 codice identificativo
n.09926-607312-2024 dal geom., valevole sino al
19/09/2034.

Nel già menzionato certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia ha
classe Energetica G.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'attualità l'immobile oggetto di esecuzione risulta libero da cose e
persone.

DESCRIZIONE DEI BENI

Come risultante dall'indagine trattasi di capannone con annessi uffici situato
nel comune di in Via oltre ad
appezzamento di terreno edificabile posto nella immediata adiacenza del
capannone.

Il capannone realizzato come gli uffici con struttura prefabbricata in c.c.a. si
sviluppa al piano terra con altezza interna in gronda pari a ml. 6,44 circa e
altezza interna al colmo pari a ml. 7,54, la superficie pavimentata è pari a circa
mq. 481.

Sono presenti due ampi portoni vetrati, con finestrate poste nella parte
superiore di tutti e tre i fronti liberi.

La finitura esterna delle pareti del capannone è a faccia vista mentre internamente le pareti murarie risultano prive di intonaco ma tinteggiate.

Al piano terra e primo in diretto collegamento con il capannone sono presenti gli uffici con i relativi servizi igienici al piano terra.

La superficie pavimentata al piano terra comprensiva dei servizi è pari a mq.58,79, mentre al piano primo la superficie pavimentata è pari mq. 71,36.

Gli uffici sono dotati di finestrate in alluminio con vetrocamera, impianto di riscaldamento autonomo a gas e radiatori a parete.

Nel complesso il capannone con i relativi uffici versano in uno stato di conservazione precario.

Nelle immediate adiacenze della corte comune BCNC, Foglio 47 mappale 1289 sub. 1, è presente l'appezzamento di terreno edificabile (Foglio 47 Mappale 475) oggetto della presente procedura esecutiva, avente una superficie fondiaria pari a mq. 1946 la cui accessibilità avviene dalla corte comune BCNC foglio 47 mappale 1289 sub. 1.

Come richiamato nei paragrafi precedenti sul terreno insiste una servitù a favore dell'Enel, scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio in data 18 maggio 1978, repertorio numero 16447 registrata a Bologna il 29 maggio 1978 al n. 5349 trascritta a Bologna il 15 giugno 1978 al particolare 11705.

Con la servitù soprarichiamata in particolare si rileva la realizzazione dei seguenti manufatti:

- Cabina elettrica in confine con il mappale 474;
- Palo di sostegno posto in angolo tra i mappali 475-474 e 896 (ex mappale 73) e presunta (in quanto non rilevabile a vista) presenza di

conduttura elettrica interrata di MT della lunghezza di mt. 25 di collegamento tra il palo stesso e la cabina.

L'apezzamento di terreno secondo lo strumento urbanistico vigente sviluppa una capacità edificatoria ad uso produttivo pari a 0,55 mq/mq di Superficie fondiaria del lotto.

In riferimento all' unità negoziale oggetto di pignoramento Foglio 47 mappale 1289 sub. 2, si precisa che in occasione del sopralluogo ed a seguito di comparazione tra lo stato legittimo e quanto rilevato in loco, sono state accertate alcune difformità rispetto allo stato legittimo consistenti in:

- **Realizzazione di finestra nel deposito al piano terra del laboratorio fronte Nord;**
- **Chiusura di vano porta di collegamento tra il laboratorio a l'ufficio al piano terra e conseguente realizzazione di nuovo accesso tra ufficio e vano scale**
- **Realizzazione di parete divisoria (ondulata) nell'ufficio al piano terra;**
- **Differente altezza rilevata nell'ufficio al piano terra H3,05 m (anziché 2,75 m legittimato-sezione)**
- **Differente dimensionamento degli infissi nell'ufficio al piano terra**

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

Facendo riferimento al D.P.R. n° 138 del 23.03.1998 “Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo.” ed in particolare all'Allegato C “Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”, la superficie commerciale del bene oggetto della presente relazione è stata calcolata secondo i seguenti criteri:

- a) per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma delle superfici dei vani principali comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, fino ad uno spessore massimo di cm. 50, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50%;
- b) per il 50% la superficie lorda delle pertinenze esclusive accessorie, quali cantine, soffitte ed assimilate, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali, oppure per il 25% della superficie qualora non comunicanti;
- c) per il 30% la superficie lorda delle pertinenze esclusive di ornamento, quali balconi, terrazze, logge e similari;
- d) per il 10% la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile, fino

alla superficie dell'unità immobiliare e per il 2% per la superficie eccedente il suddetto limite;

Le superfici così determinate vengono arrotondate al mq. per difetto o per eccesso.

Con riferimento ai criteri di misurazione della consistenza sopra specificati, la superficie commerciale del bene in argomento, è la seguente:

UNITA' IMMOBILIARE CAPANNONE-UFFICI

FOGLIO 47 MAPPALE 1289 SUB. 2

<i>Destinazione</i>	<i>Sup.mq.</i>	<i>Coeff</i>	<i>Sup. Comm.</i>
Capannone-uffici	mq. 650	1,00	mq. 650

APPEZZAMENTO DI TERRENO

FOGLIO 47 MAPPALE 475

<i>Destinazione</i>	<i>Sup.mq.</i>	<i>Coeff</i>	<i>Sup. Comm.</i>
Terreno edificabile	mq. 1946	1,00	mq. 1946

STIMA DEI BENI

Come risultante dall'indagine amministrativa trattasi di capannone con annessi uffici situato nel comune di in Via oltre ad appezzamento di terreno edificabile posto nella immediata adiacenza del capannone.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto e tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per lo stato di uso e manutenzione, per lo stato di possesso, e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, in particolare presso l'Osservatorio Mercato dell'Agenzia delle Entrate,

Valori riferiti al primo semestre 2023:

Unità immobiliare Foglio 47 mappale 1289 Sub. 2:

Provincia:

Comune:

Fascia/zona: Suburbana /Frazione di

Codice zona: E1

Microzona catastale n.0

Destinazione: produttiva

Stato conservativo: Normale

Val.min. 350,00 €/mq – Val. max. 500,00 €/mq.

il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, **stimati 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 considerando i seguenti valori unitari:

Unità immobiliare Foglio 47 mappale 1289 Sub. 2

mq. 650 x €/mq. 400,00

€ 260.000,00

Appezamento di terreno Unità immobiliare Foglio 47 mappale 475

Sulla scorta delle considerazioni emerse nei paragrafi precedenti, tenuto conto che:

- l'appezzamento di terreno in esame ha intrinsecamente una potenzialità edificatoria definita dall'indice di utilizzazione fondiaria Uf pari a 0,55 mq/mq (applicato sulla superficie fondiaria), attuabile mediante intervento edilizio diretto;

- le aree di interesse risultano ricomprese in un ambito urbanistico che vede la contestuale presenza di attività produttive ed edifici residenziali;

Il sottoscritto ritiene di poter attribuire alle aree oggetto della presente stima il più probabile valore di mercato, par ad € 60,00/mq di superficie fondiaria complessiva

Unità immobiliare Foglio 47 mappale 475

mq. 1946 x €/mq. 60,00

€ 116.700,00

VALORE COMPLESSIVO ARROTONDATO DEI BENI RELATIVO

A CAPANNONE UFFICI E APPEZZAMENTO DI TERRENO

EDIFICABILE (Foglio 47 mappale 1289 Sub. 2 - Foglio 47 mappale 475)

A PREZZO DI MERCATO

€ 377.000,00

Percentuali di Abbattimento per procedura esecutiva

15%

VALORE DEI BENI A BASE D'ASTA CON ABBATTIMENTO 15%

PROCEDURA ESECUTIVA VALORE ARROTONDATO

€ 320.000,00 (euro trecentoventimila/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

Castel San Pietro Terme li 20/09/2024

IL CONSULENTE TECNICO

Allegati:

Allegato A (con nomi)

Allegato A (senza nomi)

Allegato G (commerciale)

Documentazione catastale.

Estratto di mappa con posizione cabina Enel (servitù)

Documentazione fotografica

Titolo di provenienza

Rilievo stato attuale – comparazione con stato legittimo

Attestato prestazione energetica

Certificazione notarile ventennale

Nota di trascrizione pignoramento

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)