

DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

VIA RIZZOLI N. 9 GALLERIA DEL LEONE 3 – 40125 BOLOGNA

e-mail: ing.derrico@gmail.com – cell. +39. 340.4042125

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

N. 177/23

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI

R.G. ESEC.

* * *

Udienza 24.10.2024

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Ore 11.00

Promosso da:

LOTTO UNICO

CREDITORE PROCEDENTE

(Avv.to P. Granato)

Contro

SOCIETA' ESECUTATA

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Bologna in data 22 giugno 2023 al Reg. Part. n. 22041 e Reg. Gen. n. 29696 è stata pignorata a favore del CREDITORE PROCEDENTE e contro la SOCIETA' ESECUTATA, la **Piena proprietà di 1/1** di porzione di fabbricato ad uso ristorante-pizzeria, sito nel Comune di Bologna in Via Agucchi n. 99.

Con successivo atto di pignoramento immobiliare trascritto a Bologna in data 05 marzo 2024 al Reg. Part. n. 10520 e Reg. Gen. n. 7921 è stata pignorata a favore del CREDITORE PROCEDENTE e contro la SOCIETA' ESECUTATA, la **Piena proprietà di 1/1** di porzione di fabbricato ad uso ristorante-pizzeria, sito nel Comune di Bologna in Via Agucchi n. 101, che va a completare l'intero compendio pignorato costituito oltre che dal locale ristorante/pizzeria con annessa corte esclusiva al piano terra con annessi n. 4 locali magazzini ed un locale bagno pertinenziali e due cantine al piano interrato, il tutto identificato nelle due predetta Note di trascrizione come segue:



DOTT. ING. MARIOPAULO D'ERRICO

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna – Foglio **104**

- Particella **80** sub **8**, piano **S1**, Categoria **C/2**, Classe **2**, Consistenza **12 m²**;
- Particella **80** sub **10**, piano **S1**, Categoria **C/2**, Classe **2**, Consistenza **14 m²**;
- Particella **80** sub **9**, piano **S1-T**, Categoria **C/1**, Classe **3**, Consistenza **38 m²**;
- Particella **79** sub **6**, piano **S1-T**, Categoria **C/1**, Classe **4**, Consistenza **86 m²**;
- Bene Comune Non Censibile (**BCNC**) – Corte - Foglio **104** Particella **79** sub **19**, piano **T**.

Essendo i beni integrati tra loro, si dispone la vendita in un **LOTTO UNICO**.

* * *

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà di 1/1 di porzione di fabbricato ad uso ristorante-pizzeria costituita da ingresso, cucina, dispensa, sgatteria, bar, banco pizzeria con forno, n. 2 vani adibiti a sala per la consumazione dei pasti, n. 2 bagni clienti di cui uno con antibagno, antibagno e bagno dipendenti al piano terra oltre ad una corte ad uso esclusivo prospiciente la Via Agucchi ricoperta quasi totalmente da un pergolato in legno con sovrapposto telo in pvc removibile e n. 4 locali magazzini, un antibagno e bagno dipendenti e due cantine al piano interrato, accessibili direttamente dal ristorante per mezzo di una scala interna oltre che dai due accessi condominiali.

Gli immobili, ubicati in un fabbricato ricostruito dopo il 1948, sono siti nel



DOTT. ING. MARIOPAULO D'ERRICO

Comune di Bologna, in Via Agucchi n. 99 e n. 101.

La superficie commerciale complessiva del ristorante al piano terra è di circa mq. 175,00 con corte esclusiva di circa mq. 35,00 , magazzini e bagno al piano interrato di circa mq. 70,00 e cantine al piano interrato di mq. 33,00.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobiliare, oggetto della presente relazione di stima, risulta allibrato al Catasto Fabbricati del Comune di Grizzana Morandi (Bo), intestati a:

1. SOCIETA' ESECUTATA codice fiscale - - - - **piena proprietà per 1/1;**

Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Cl.	Cons.	R.C.
104	80	8	Via Agucchi n. 99 Piano S1	C/2	2	12 m ²	€ 58,26
104	80	10	Via Agucchi n. 99 Piano S1	C/2	2	14 m ²	€ 67,97
104	80	9	Via Agucchi n. 99 Piano S1-T	C/1	3	38 m ²	€ 1.636,76
104	79	6	Via Agucchi n. 101 Piano S1-T	C/1	4	86 m ²	€ 4.308,28

Si considerino altresì

Foglio 104 – Particella 79 – Sub 6 - Corte Esclusiva

Le unità immobiliari part. 80 sub 8, sub 9 e sub 10 derivano da domanda di *frazionamento e fusione* presentata all'Agenzia del Territorio di Bologna, in data 23.05.1994 in atti dal 11.11.1999 (n. C0319.1/1994), mentre l'unità immobiliare part. 79 sub 6 deriva da domanda di *frazionamento e fusione* presentata all'Agenzia del Territorio di Bologna, in data 23.05.1994 Pratica n. 302783 in atti dal 28.10.2002 Frazionamento e fusione (n. C03620.1/1994).

Infine per il bene comune non censibile part. 79 sub 19 (corte esclusiva) deriva da domanda di *frazionamento* presentata all'Agenzia del Territorio di Bologna,



DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

in data 27.02.2003 Pratica n. 70774 in atti dal 24.02.2003 Afferenti (n. 401.1/2003),

Con riferimento all'art. 19 della Legge n. 122/2010, **sia l'identificazione catastale che le planimetrie dell'immobile, corrispondono allo stato rilevato.**

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

I dati catastali della visura e quelli riportati nelle due Note di trascrizione del verbale di pignoramento **concordano.**

PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni del fabbricato tali per legge, destinazione d'uso o per quanto contenuto nell'atto di compravendita del Notaio - - - di Bologna, stipulato in data 18.06.2003 Rep. n. 122086/22800, trascritto a Bologna in data 07.07.2003 a Reg. Gen. n. 33158 e Reg. Part. n. 21701.

Servitù attive e passive: Dal titolo di provenienza: *"Il bene viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i relativi infissi, seminfissi, impianti di ragione padronale, usi, diritti, comunioni, servitù attive e passive se e come legalmente esistono, private o richiamate nel rogito di provenienza."*

Non si sono riscontrate servitù passive apparenti influenti sul valore dell'immobile.

VINCOLI E ONERI

Tutti i vincoli e/o gli oneri conseguenti dallo stato legale del fabbricato in cui l'unità immobiliare si trova.

Non essendo stato costituito il condominio, non è stato possibile determinare se ci sono eventuali spese condominiali arretrate, che eventualmente sono da



DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

porsi a carico dell'aggiudicatario.

CONFINI

Beni Comuni da più lati e Via Agucchi.

PROPRIETÀ

Dall'esame delle due note di trascrizione depositate presso l'Ufficio del Territorio di Bologna e oggetto della relazione notarile del 26 giugno 2023 e di quella integrativa del 18 marzo 2024, entrambe a firma del Notaio - - - - in Perugia, risulta che gli immobili in oggetto appartengano a:

- SOCIETA' ESECUTATA codice fiscale - - - - **piena ed esclusiva proprietà per la quota di 1/1;**

PROVENIENZA DEL BENE

I beni in oggetto, con atto di compravendita a rogito del Notaio - - - - di Bologna, stipulato in data 18.06.2003 Rep. n. 122086/22800, trascritto a Bologna in data 07.07.2003 a Reg. Gen. n. 33158 e Reg. Part. n. 21701, venivano acquistati dalla SOCIETA' ESECUTATA che ne acquisiva la piena ed esclusiva proprietà.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sui beni in parola gravano le formalità indicate nella relazione notarile del 26 giugno 2023 ed in quella integrativa del 18 marzo 2024, entrambe a firma del Notaio - - - - in Perugia che, di seguito, si sintetizzano.

Iscrizioni

1. Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Bologna il 19.09.2013 al Reg. Gen. n. 33873 e al Reg. Part. n. 4836 per la somma di Euro 310.800,00 a garanzia di mutuo fondiario di Euro 155.400,00 da restituirsi in 10 anni a favore di - - - - con sede in Roma c.f. - - - -, che elegge



DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

domicilio in Bologna, Via - - - - , concesso a rogito del Notaio - - - - di Bologna in data 18.09.2013 Rep n. 23515/14839, a carico della SOCIETA' ESECUTATA con sede in Bologna c.f. - - - -;

2. Ipoteca della Riscossione a ruolo e avviso di addebito esecutivo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Bologna il 22.02.2017 al Reg. Gen. n. 8277 e al Reg. Part. n. 1410 per la somma di Euro 135.955,83 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di Euro 271.911,66 a favore di - - - - di Roma c.f. - - - - , che elegge domicilio in Bologna, Via - - - - , atto - - - - di Roma del 20.02.2017 Rep n. 2441/2017, a carico della SOCIETA' ESECUTATA con sede in Bologna c.f. - - - -;

3. Ipoteca della Riscossione a ruolo e avviso di addebito esecutivo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Bologna il 11.02.2020 al Reg. Gen. n. 6965 e al Reg. Part. n. 1130 per la somma di Euro 158.245,26 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di Euro 316.490,52 a favore di - - - - di Roma c.f. - - - - , che elegge domicilio in Bologna, Via - - - - , atto - - - - di Roma del 10.02.2020 Rep n. 4152/2020, a carico di della SOCIETA' ESECUTATA con sede in Bologna c.f. - - - -;

Trascrizioni:

1. Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Bologna il 22.06.2023 al Reg. Gen. n. 29693 e al Reg. Part. n. 22041 in forza di Verbale di Pignoramento Immobili emesso da UNEP Bologna 15.06.2023 Rep. n. 4838/2023 a favore del CREDITORE PROCEDENTE, con sede a Conegliano (TV) c.f. - - - - a carico di SOCIETA' ESECUTATA con sede in Bologna c.f. - - - - gravante la **piena ed esclusiva proprietà per la quota 1/1** dei beni oggetto della presente procedura.



DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

2. Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agencia del Territorio di Bologna il 05.03.2024 al Reg. Gen. n.10520 e al Reg. Part. n. 7921 in forza di Verbale di Pignoramento Immobili emesso da UNEP Bologna 13.02.2024 Rep. n. 1214 a favore del CREDITORE PROCEDENTE, con sede a Conegliano (TV) c.f. - - - a carico di SOCIETA' ESECUTATA con sede in Bologna c.f. - - - - gravante la **piena ed esclusiva proprietà per la quota 1/1** dei beni oggetto della presente procedura.

REGIME FISCALE

Il bene oggetto del lotto messo in vendita sarà soggetto 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

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bologna, risulta quanto segue.

Destinazione Urbanistica

Dal punto di vista urbanistico il Comune di Bologna è dotato del Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) Variante 1 - approvato dal Consiglio Comunale con delibera PG 244443/2024 ed entrato in vigore il 09 aprile 2024.

A complemento della Variante al Piano è stata approvata dal Consiglio Comunale la contestuale approvazione di modifiche al Regolamento Edilizio.

Il fabbricato viene inquadrato nel quartiere Borgo Panigale-Reno, Areali: Santa Viola.

Regolarità Edilizia

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto, è stato edificato nel 1955 (ante 1°



DOTT. ING. MARIOPAULO D'ERRICO

settembre 1967) così come attestato nell'atto di provenienza, inoltre dagli accertamenti eseguiti dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico settore edilizia privata del Comune di Bologna, risultano le seguenti pratiche edilizie relative all'edificazione del fabbricato:

- Nulla Osta del 05.07.1948 con P.G. n. 13287/1948
- Concessione Edilizia a Sanatoria del 09.12.1992 su domanda presentata il 31.07.1986 con P.G. n. 75943/86;
- Comunicazione Inizio Lavori art. 26 L. n. 47/1985 del 02.12.1987 PG. n. 71425/1987;
- Concessione Edilizia a Parziale Sanatoria P.U.T. 12387/IV/91 del 02.09.1993 su domanda presentata il 07.08.1991 con PG. n. 55100/91;
- Variante Finale alla Concessione P.U.T. 12387/IV/91 del 02.03.1993 su domanda presentata il 24.03.1994 con PG. n. 30063/1994;
- Richiesta di Autorizzazione all'Uso dell'u.i. ad Uso Esercizio Pubblico del 12.12.1996 su domanda presentata il 18.04.1994 con PG. n. 41125/94;

Accertamento Della Conformità Edilizia

Durante il sopralluogo di primo accesso (eseguito in data 04/09/2024) è stato eseguito anche un sommario rilievo ed una verifica della corrispondenza dello stato di fatto dei luoghi con quanto indicato nel titolo edilizio legittimo.

Dal confronto fra quanto assentito e quanto realizzato non sono state accertate difformità, quindi il locale ristorante pizzeria al piano terra ed i locali accessori al piano seminterrato, sono conformi all'elaborato grafico allegato al titolo edilizio legittimo *Variante Finale alla Concessione P.U.T. 12387/IV/91 - PG. n. 30063/1994.*



DOTT. ING. MARIOPAULO D'ERRICO

Sono state riscontrate, in sede di rilievo, alcune difformità nelle misure lineari interne di luoghi rientranti, comunque, nella tolleranza dell'art. 34-bis del D.L. 380/2001, modificato ed integrato dal D.L. n. 69/2024.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'Immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 05.07.2015 identificativo n. 07170-067876-2015 a firma dell'ing. - - - , numero di accreditamento - - - - , valido fino al 05.07.2025.

Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica "G" e che l'indice di prestazione energetica globale è pari a $EP_{gl,nren} = 191,72 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il locale ristorante-pizzeria è occupato dalla società - - - - con sede a Bologna, Via - - - - C.F. - - - - iscritta la Registro delle imprese di Bologna al numero REA- - - - , in virtù del contratto di locazione ad uso abitativo ex art. 27 della Legge n. 392/1978 e ss.mm., registrato in data 25.07.2022 al n. - - - - serie 3T, presso l'Agenzia delle Entrate DPBP UT Bologna 2 (**data certa anteriore al pignoramento**).

Il contratto è stipulato per la durata di sei anni dal 01.09.2022 al 31.08.2028, con proroga di diritto di ulteriori sei anni (All. 7).

Il canone annuo di locazione è convenuto in € 14.400,00 (quattordicimilaquattrocento/00) oltre iva di legge, che per gli effetti dell'art. 2923 c.c. si reputa congruo.

DESCRIZIONE DEL BENE

I beni oggetto della presente perizia estimativa sono ubicati al piano terra e piano seminterrato di una piccola palazzina e sono ubicati su Via Agucchi, in



DOTT. ING. MARIOPAULO D'ERRICO

prossimità della Via Emilia Ponente, inoltre è ben accessibile al traffico veicolare ed il parcheggio delle autovetture è abbastanza agevole.

Il fabbricato nel quale è posta l'unità immobiliare oggetto di perizia è un immobile a destinazione residenziale che comprende i beni oggetto di stima, si sviluppa su tre piani fuori terra.

Per accedere al fabbricato ed al locale ristorante-pizzeria, è necessario entrare nell'area pertinenziale da un cancello pedonale o da un cancello carraio, quest'ultimo ad uso esclusivo del ristorante per il carico e scarico delle merci.

Il lotto è interamente recintato da un muretto basso su è ancorata la recinzione metallica.

Struttura. Il fabbricato nel quale è posta l'unità immobiliare oggetto di perizia è una costruzione ultimata nei primi anni Cinquanta ed è realizzata con una struttura portante in muratura, solai in latero-cemento, tamponamenti in laterizio intonacate e tinteggiati ed una copertura a "tre acque" a falde inclinate con struttura in latero-cemento e manto di copertura in tegole marsigliesi in laterizio.

Il locale ristorante-pizzeria pignorato è costituito da ingresso, cucina, dispensa, sgatteria, bar, banco pizzeria con forno, n. 2 vani adibiti a sala per la consumazione dei pasti (entrambi sommano una superficie calpestabili netta di circa 70 mq), n. 2 bagni clienti di cui uno con antibagno, antibagno e bagno dipendenti al piano terra oltre ad una corte ad uso esclusivo prospiciente la Via Agucchi ricoperta quasi totalmente da un pergolato in legno con sovrapposto telo in pvc removibile ed adibito a zona per la consumazione dei pasti almeno nel periodo estivo.

Finiture. L'immobile è in buone condizioni di manutenzione, le finiture sono



DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

di buon livello: il pavimento nei locali al pubblico è in cotto ed è uguale nei due bagni, le pareti sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle dei bagni che sono rivestite con piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di circa 2,00 mt. Nei locali della cucina, dispensa e sguatteria il pavimento è in gres porcellanato di colore chiaro e le pareti sono tutti piastrellate in ceramica bianca fino ad un'altezza di 2,00 mt ed intonacate e tinteggiate fino ai soffitti.

Le porte interne dei bagni sono in legno tamburate di colore noce, l'accesso in cucina e in sguatteria presenta una doppia porta: due porta metallica "tagliafuoco" e due porte in legno con tamponatura superiore in vetro. La porta d'ingresso è in legno e vetro ed è protetto da una serranda metallica; i serramenti sono in pvc con doppio vetrocamera, tipico dell'epoca dei lavori (anni 90).

Impianti. Il ristorante-pizzeria è dotato di proprio impianto di riscaldamento autonomo, con la caldaia posizionata in una delle due cantine al piano interrato, che alimenta un sistema di distribuzione ad aria presenti nel controsoffitto del locale; stessa caldaia produce anche l'acqua calda sanitaria a servizio del l'immobile.

Così come riportato nella dichiarazione di conformità degli impianti estratta al Sue del Comune di Bologna, l'impianto meccanico è costituito da un sistema di climatizzazione estiva ed invernale oltre al ricambio d'area nella sala ristorante ed immissione aria trattata ed estrazione di vapori in cucina.

L'impianto elettrico si sviluppa sottotraccia.

I quattro locali ad uso **magazzino**, sono posti al piano interrato insieme ad un bagno ed antibagno in ai uso dipendenti del ristorante, e sono accessibili direttamente dal ristorante per mezzo di una scala interna. Detti locali vengono utilizzati prettamente come deposito delle merci alimentari.



DOTT. ING. MARIOPAULO D'ERRICO

Da una porta di accesso del ristorante, si accede in un vano scala dove si giunge, per mezzo di una scala condominiale, al piano seminterrato dove sono poste due **cantine** adibite una a centrale termica e nell'altra sono presenti le macchine e le pompe per l'areazione del locale ristorante.

CONFORMITA' IMPIANTI

L'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti privi di certificazione o comunque non a norma, 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 COMMERCIALE

Criteri di misurazione della consistenza

Con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 "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 è stata determinata comprendendo:

- per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e dei vani accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc....) e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari;



DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

- la superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei vani principali (soffitte, cantine) qualora direttamente collegati ai locali principali è computata al 50%. Per il 25% qualora non direttamente comunicanti con i vani principali
- la superficie dei balconi, terrazzi e simili è computata nella misura del 30% fino a 25 mq, e del 10% per la porzione eccedente, se direttamente comunicanti con i vani principali;
- la superficie dei balconi, terrazzi e simili è computata nella misura del 15% fino a 25 mq, e del 5% per la porzione eccedente, se non direttamente comunicanti con i vani principali;
- Le aree scoperte o assimilata di pertinenza esclusiva dell'immobile, per il 10% della superficie, fino alla superficie dei vani principale e degli accessori diretti, e per il 2% per la parte eccedente.

La superficie, come sopra determinata, è arrotondata al metro quadrato.

Consistenza commerciale del bene

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati e precisando che **la valutazione del bene è effettuata a corpo** e non a misura, si ha:

Destinazione	Sup. lorda	Coeff.	Sup. Comm
Ristorante-Pizzeria	mq. 175,00	100%	mq. 175,00
Magazzini	mq. 70,00	50%	mq. 35,00
Cantine	mq. 33,00	25%	mq. 8,25
Corte esclusiva	mq. 35,00	10%	mq. 3,50
TOTALE Sup. Commerciale (Arrotondata al mq.)			mq. 222,00

STIMA DEL BENE



DOTT. ING. MARIOPAULO D'ERRICO

Aspetto economico

Il quesito del G.E. chiede di determinare il valore commerciale dei beni alla **data odierna, per la vendita nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare.**

Il valore di mercato, peraltro, rappresenta il più probabile prezzo in contanti che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse messo in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato competitivo nel quale il compratore e il venditore sono bene informati ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza costrizioni.

Nella fattispecie, trattandosi di una procedura esecutiva, le ipotesi predette contrastano con le modalità di vendita previste dalla legge: i tempi di vendita, dall'inizio della pubblicità alla scadenza per la formulazione delle offerte, sono inferiori agli attuali tempi medi di vendita; il venditore, pur trovandosi nella necessità di vendere, è vincolato al prezzo fissato e non vi è alcun margine di trattativa. Bisogna inoltre considerare che nelle vendite forzate non ha luogo la garanzia per vizi della cosa (art.2922 c.c.).

Per quanto sopra esposto, in ossequio al primo principio dell'estimo in base al quale il giudizio di stima dipende dallo scopo per cui è eseguita la stima stessa, al fine di migliorare l'appetibilità del bene nell'ottica di una positiva conclusione della procedura esecutiva, si reputa opportuno applicare al valore di mercato come *infra* determinato una riduzione percentuale di circa il 15%.

Procedimento di stima ed indagine di mercato

La valutazione viene effettuata con il metodo sintetico comparativo (metodo di raffronto), consistente nella ricerca del valore commerciale di immobili simili



DOTT. ING. MARIOPAULO D'ERRICO

a quello oggetto di stima per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato locativo, e di cui è già stata definita la libera contrattazione.

Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione, sovente permangono differenze significative nelle caratteristiche fisiche ed economiche di riferimento che è necessario considerare nel processo di calcolo. Si è effettuato, quindi, un ulteriore “processo di aggiustamento”, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

I valori unitari adottati costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati, la scansione cronologica impiegata e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati stessa.

Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati i dati rilevati in:

- *Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate*, prezzi riferiti al secondo semestre del 2023. Bologna – fascia Santa Viola (D20)
 - Negozi - Normale: min. €/m² 1.200, max €/m² 1.900;
- *Osservatorio dei valori degli immobili FIAIP-2022* prezzi riferiti al semestre Settembre 2022 – Aprile 2023. Bologna – Borgo Panigale -Santa Viola
 - Negozi - scarso inter. commerciale: min. €/m² 1.500, max €/m² 1.600;

La valutazione dell'immobile è **da considerarsi effettuata a corpo anche se ci si riferisce alla superficie commerciale, quindi eventuali variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.**

Valutazione del bene



Con riferimento all'art. 568 c.p.c. si precisa quanto segue.

- L'immobile si colloca nel segmento di mercato degli immobili in condizioni di manutenzione normali di cui le fonti informative indirette sopracitate forniscono elementi di riferimento; il valore unitario sotto indicato incorpora l'incidenza dello stato d'uso e di manutenzione dell'immobile.
- L'immobile è venduto libero al decreto di trasferimento e i vincoli e oneri giuridici non eliminabili influiscono sul valore del bene solo per il costo dell'eventuale cancellazione.
- Per le eventuali spese condominiali insolute, fermo restando quanto già esposto al paragrafo "parti comuni", la prassi del Tribunale di Bologna è di accollare alla procedura quelle relative ai due anni antecedenti la data del decreto di trasferimento o la data dell'immissione nel possesso, se anteriore; pertanto, eventuali spese condominiali insolute sono ininfluenti al fine della stima del bene. Della spesa straordinaria già deliberata si è tenuto conto nella determinazione del valore unitario.

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, dei criteri di valutazione precedentemente esposti e, infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di poter considerare i valori unitari che seguono.

Ristorante - Pizzeria	$m^2 175 \times \text{€}/m^2 1.600,00 = \text{€ } 280.000,00$
Magazzini	$m^2 35 \times \text{€}/m^2 1.600,00 = \text{€ } 56.000,00$
Cantine	$m^2 8,25 \times \text{€}/m^2 1.600,00 = \text{€ } 13.200,00$
Corte esclusiva	$m^2 3,50 \times \text{€}/m^2 1.600,00 = \text{€ } 5.600,00$



DOTT. ING. MARIOPAULO D'ERRICO

Valore Totale € 354.800,00

in cifra tonda, si assume come valore dell'immobile € 355.000,00

Percentuale di abbattimento per vendita forzata 15%

VALORE DEL LOTTO UNICO € 300.000,00

(euro trecentomila/00)

* * *

Ritenendo di aver dato un'esatta e fedele rappresentazione degli aspetti tecnici ed economici relativi alla procedura in oggetto ed augurandosi di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Con Osservanza

Bologna, 23 settembre 2024

IL CONSULENTE TECNICO

ing. Mariopaolo D'Errico



Mariopaolo D'Errico



DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

Allegati

1. Estratto di mappa;
2. Elaborato Planimetrico;
3. Elenco subalterni assegnati part. 79 e 80
4. Visura Catasto Storica Fabbriato;
5. Planimetria Catastale;
6. Atto Notaio - - - -;
7. Contratto di affitto
8. Concessione Edilizia
9. Autorizzazione all'uso per esercizio commerciale;
10. Attestato di Prestazione Energetica;
11. Piante;
12. Documentazione fotografica;
13. Verbale primo accesso
14. Copia relazione notarile;
15. Nota di trascrizione del pignoramento;

