

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. 48/25

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI

R.G. ESEC.

* * *

Udienza 06.10.2025

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Ore 12,10

Promosso da:

LOTTO UNICO

CREDITORE PROCEDENTE

Contro

DEBITORE ESECUTATO

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Bologna in data 24/02/2025 al Reg. Part. n. 5895 e Reg. Gen. n. 8172 è stata pignorata a favore del CREDITORE PROCEDENTE ed il DEBITORE ESECUTATO, la **Piena proprietà di 1/1** di porzione di fabbricato urbano ad uso opificio, sito nel Comune di Granarolo dell'Emilia (Bo) Via San Donato n. 5/S in località Quarto Inferiore, costituito al piano primo da locali ad uso uffici, laboratori e deposito ed al piano terra da locali deposito, il tutto identificato nella predetta Nota di trascrizione come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Granarolo dell'Emilia (Bo) – Foglio **44** Particella **105** sub **81** (deposito) graffato al sub **82** (uffici e laboratori), piano **T-1**, Categoria **D/8**;

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

* * *

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Pag. 1 di 15

RGE 48/25 Lotto UNICO

Firmato Da: D'ERRICO MARIOPAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: badbb3da98540f8d4220e5c6d18a170



DOTT. ING. MARIOPAULO D'ERRICO

Piena proprietà di 1/1 di porzione di fabbricato/capannone ad uso laboratorio-ufficio e deposito con servizi, costituita da due unità immobiliare adiacenti ed indipendenti tra loro. La prima al piano terra presenta un ampio locale deposito e sei locali adibiti a laboratori, oltre a due vani bagni, con una superficie complessiva di mq. 457. L'altra unità immobiliare (graffata) è posta al piano primo, e ci si accede mediante un ingresso su vano scala diretto ed autonomo; è costituito da otto uffici, cinque laboratori, tre locali deposito, tre bagni ed un locale pluriuso, il tutto di superficie complessiva di mq. 706.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobiliare, oggetto della presente relazione di stima, risulta allibrato al Catasto Fabbricati del Comune di Granarolo dell'Emilia (Bo), intestati a:

1. DEBITORE ESECUTATO codice fiscale - - - - - **piena proprietà per 1/1;**

Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Cl.	Cons.	R.C.
44	105	81	Via San Donato n. 5/S	D/8			€ 7.522,00
		82	Piano T-1				

Dalle visure storiche risulta che al momento dell'acquisto i beni erano identificati con il foglio 44, particella 105 e sub 29, sub 30 e sub 57, tali in esito a variazione del 04.11.2015 Pratica n. BO0224412 in atti dal 04.11.2015 *esatta rappresentazione grafica* (subb. 29 e 57) e variazione del 03.10.2011 Pratica n. BO0293291 in atti dal 03.10.2011 *divisione-fusione* (sub. 30).

Successivamente, gli immobili in oggetto, hanno assunto gli attuali dati cen-



DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

suari in forza della denuncia di *variazione nel classamento* del 22.11.2019 Pratica n. BO0138629 in atti dal 22.11.2019 (n. 47289.1/2019) e *fusione* del 0.12.2018 Pratica n. BO0162615 in atti dal 04.12.2018 (n. 59841.1/2019).

Con riferimento all'art. 19 della Legge n. 122/2010, **l'identificazione catastale corrisponde all'immobile periziato inoltre la planimetria dell'immobile, sia al piano terra che al piano primo, differisce dallo stato rilevato: sarà necessario l'aggiornamento della planimetria che resta a cura e spese dell'aggiudicatario.**

La base imponibile a fini I.M.U. per i beni pignorati è di € 513.376,50.

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

I dati catastali della visura e quelli riportati nella Nota di trascrizione del verbale di pignoramento **concordano.**

PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: è compresa la comproprietà indivisa con gli altri condomini di tutto quanto è di uso e servizio comune per legge e per destinazione ed in particolare:

- il vano scale comune sub 52 può essere utilizzato solo come via di fuga, con costituzione della relativa servitù, e viene quindi escluso dalle parti comuni;
- è esclusa dalle parti comuni l'area distinta al mappale 109 sub 70, sulla quale viene concesso il diritto di parcheggio nella parte edificio delineata dal cancello di ingresso di via San Donato fino al pilone che sostiene il tunnel, con l'obbligo comunque di permettere il passaggio dei mezzi;



DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

Servitù attive e passive: La vendita viene fatta con tutti i patti, condizioni e servitù contenuti e richiamati nell'atto di compravendita del Notaio - - - di San Lazzaro di Savena in data 29.12.2016, Rep. n. 11102/7851, trascritto a Bologna in data 02.01.2017 agli articoli 134/102.

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

VINCOLI E ONERI

Nel corso del primo accesso, si è constatato che l'immobile è in uso in comodato gratuito ad altra società. Ai fini della presente stima l'immobile verrà considerato libero al decreto di trasferimento.

Non risultano vincoli e/o oneri influenti sul valore dell'immobile.

CONFINI

Parti Comuni da più lati o aventi causa da ogni altro lato, salvo altri.

PROPRIETÀ

Dall'esame delle note di trascrizione depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bologna e oggetto della relazione notarile del 11 marzo 2025 a firma del Notaio - - - in Venezia, risulta che l'immobile in oggetto appartiene a:

- **DEBITORE ESECUTATO** sede in - - - -, codice fiscale - - - - **piena ed esclusiva proprietà per la quota di 1/1;**

PROVENIENZA DEL BENE

Il bene in oggetto, con atto di compravendita a rogito del Notaio - - - di San Lazzaro di Savena (Bo) del 29.12.2016 Rep. n. 11102/7851, trascritto a Bologna in data 02.01.2017 agli articoli 134/102, venivano acquistati dal **DEBITORE ESECUTATO** il quale ne acquisivano la piena ed esclusiva proprietà.



DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Proprietaria dei beni oggetto di pignoramento è una Società di persone in cui i soci rispondono solidamente e illimitatamente per le obbligazioni sociali.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sul bene in parola gravano le formalità indicate nella relazione notarile del 11 marzo 2025 a firma del Notaio - - - - in Venezia che, di seguito, si sintetizzano.

Iscrizioni

1. Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Bologna il 02.01.2017 agli artt. 137/34 per la somma di Euro 900.000 a garanzia di mutuo fondiario di 10 anni di Euro 450.000,00 a favore della - - - - , con sede in Bologna c.f. - - - - , concesso a rogito del Notaio - - - - di San Lazzaro di Savena in data 29.12.2016 Rep n. 11103/7852 al DEBITORE ESECUTATO con sede in Granarolo dell'Emilia (Bo), codice fiscale - - - - .

L'ipoteca sopra descritta risulta essere gravante la piena proprietà del bene oggetto della presente procedura esecutiva.

2. Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Bologna il 01.07.2024 agli artt. 31084/4876 per la somma di Euro 295.489,14 a garanzia di un debito di Euro 147.744,57 a favore di AGENZIA DEL'ENTRATE-RISCOSSIONE sede in Roma codice fiscale 13756881002, contro il DEBITORE ESECUTATO con sede in Granarolo dell'Emilia (Bo), codice fiscale - - - - gravante la piena proprietà del bene oggetto della seguente procedura esecutiva.

Trascrizioni:

1. Domanda Giudiziale trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Bologna



DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

il 22.05.2024 agli artt. 23857/17830 nascente da esecuzione in forma specifica emessa dal Tribunale di Bologna del 05.02.2024 Rep. n. 14600/2023 a favore di - - - - nato il - - - - a - - - - c.f. - - - - e - - - - nata il - - - - in - - - - c.f. - - - - e - - - - sede Bologna fiscale - - - - contro DEBITORE ESECUTATO con sede in Granarolo dell'Emilia (Bo), codice fiscale - - - -.

2. Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Bologna il 24.02.2025 agli artt. 8172/5895 in forza di Verbale di Pignoramento Immobili emesso dal Tribunale di Bologna del 04.02.2025 Rep. n. 1044 a favore del CREDITORE PROCEDENTE con sede a Torino codice fiscale - - - - contro DEBITORE ESECUTATO con sede in Granarolo dell'Emilia (Bo), codice fiscale - - - -.

REGIME FISCALE

La proprietaria del bene pignorato è una Società, la vendita sarà soggetta ad IVA o a imposta di registro a seconda del regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene stesso.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

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

L'immobile è sito in ambito produttivo sovracomunali esistenti (Ambiti ASP-B.) e normato dall'art. 29 della Variante R.U.E. 2017 vigente.

Regolarità Edilizia

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto, è stato edificato nel 1957 (ante 1° settembre 1967) infatti, dagli accertamenti eseguiti dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico settore edilizia privata del Comune di Granarolo dell'Emilia



DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

(Bo), risultano le seguenti pratiche edilizie relative all'edificazione del fabbricato:

- Nulla Osta P.G. n 2572/1957 del 13.07.1957 per la costruzione di un fabbricato ad uso industriale;
- Abitabilità e Usabilità P.G. n 2106/1961 del 05.06.1961;
- CIL P.G. n. 17526/2013 del 28.11.2013;
- SCIA depositata con P.G. n 3337/2014 del 28.02.2014 - Variante in Corso d'Opera a CIL P.G. n. 17526/2013 del 28.11.2013 Intervento di ristrutturazione edilizia per frazionamento senza aumento di superficie utile e mutamento della destinazione d'uso;
- SCIA Variante Parziale a SCIA P.G. n. 3337/2014, depositata con P.G. n. 5504/2014 del 01.04.2014:
- SCIA in Sanatoria depositata con P.G. n. 12470/2015 del 30.07.2015
- Richiesta di CCEA depositata con P.G. n. 17530/2015 del 07.11.2015
- CILA P.G. n. 26051/2018 per interventi di manutenzione straordinaria;

Si precisa che l'immobile risulta, ai sensi dell'art. 22 della Legge Regionale n.31 del 25.11.2002, dotato a tutti gli effetti della conformità edilizia e agibilità per silenzio-assenso.

Accertamento della Conformità Edilizia

Durante il sopralluogo di primo accesso (eseguito in data 29.07.2025) 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 sono state accertate difformità, infatti rispetto all'elaborato grafico di progetto allegato al titolo edilizio CILA P.G. n. 26051/2018, nello stato rilevato nell'immobile al piano



DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

terra, nel locale deposito, è presente una muratura leggera di tamponamento non a tutta altezza, che circonda una parte del locale; inoltre nell'immobile al piano primo, in uno degli uffici è stata realizzata l'apertura della porta per l'accesso al corridoio anziché direttamente nell'ufficio confinante.

Tali difformità dovranno essere sanate con le modalità previste dalla Normativa vigente (L.R. Emilia Romagna n. 23/2004 art. 17 bis, L.R. Emilia Romagna n. 15/2013 e ss.mm.ii e D.P.R. 380/2001 così come modificato dal D.L. n. 69/2024).

Per l'immobile periziato, rimangono a carico dell'aggiudicatario ogni onere di verifica, sanatoria e spese tecniche, relative a difformità o mancanze rispetto alle autorizzazioni previste dalla Normativa vigente, sia Urbanistica-Edilizia che catastale.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'Immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 23.11.2022 identificativo n. 06641-379023-2022-Rev01 a firma dello scrivente, numero di accreditamento 05342, valido fino al 23.11.3032.

Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica "E" e che l'indice di prestazione energetica globale è pari a $EP_{gl,nren} = 189,67 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$.

STATO DI OCCUPAZIONE

All'attualità il bene è occupato dall'azienda - - - - con sede in Roma, Via di - - - - C.F. - - - -, in virtù del contratto di comodato gratuito, registrato in data 15.03.2025 al n. 1055 - serie 3X, presso l'Agenzia delle Entrate presso l'Ufficio TGD – DPBO UT Bologna 2 (**data certa posteriore al pignoramento**).

Il contratto è stipulato per la durata di un anno dal 15.03.2025 al 15.03.2026,



DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

con proroga di diritto di anno in anno previa disdetta. (All. 11).

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile periziato è ubicato vicino la zona industriale/artigianale della frazione di Quarto Inferiore, lungo la via San Donato, la principale direttrice per la viabilità stradale di collegamento tra Bologna e Granarolo dell'Emilia.

Il bene è collocato all'interno di una cortia dove si sviluppa un insediamento industriale di ampie dimensioni: nello specifico il bene è costituito da due unità immobiliare adiacenti ed indipendenti tra loro: una posta al piano terra con accesso diretto dal cortile, costituito da un ampio locale deposito e sei locali adibiti a laboratori, oltre a due vani bagni. L'altra unità immobiliare è posta al piano primo a cui si accede mediante un ingresso su vano scala esclusivo, ed è costituito da otto uffici, cinque laboratori, tre locali deposito, tre bagni ed un locale pluriuso.

Il fabbricato che comprende i bene oggetto di stima, si sviluppa su due piani fuori terra formato da struttura portante a telaio in c.a. con tamponamenti in muratura in mattoni faccia vista dal lato esterno, serramenti in alluminio, copertura a due falde inclinate con manto in tegole in laterizio.

Finiture per l'unità immobiliare al piano terra

Il bene è in ottime condizioni di manutenzione, le finiture sono di buon livello, vista la recente ristrutturazione dei locali. Il pavimento è in gres porcellanato di diverso formato e colore, per distinguere le zone di deposito dalle zone laboratorio. Tutti gli ambienti presentano controsoffitti con pannelli a quadrotti, dove sono collocati anche gli elementi ad incasso dell'illuminazione, le pareti sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione di due piccoli vani che sono stati lasciati al grezzo (indicati in planimetria come bagni). Le porte interne sono in



DOTT. ING. MARIOPAULO D'ERRICO

lamiera zincata tipo tagliafuoco, di colore grigio mentre il portone d'ingresso è metallico scorrevole dotato di porta pedonale d'accesso. I serramenti sono in pvc con doppio vetrocamera di ultima generazione, non sono presenti oscuranti interni agli infissi.

Finiture per l'unità immobiliare al piano primo

Il bene è in ottime condizioni di manutenzione, le finiture sono di buon livello: le scale d'accesso al piano primo sono interamente rivestite in marmo così come il rivestimento delle pareti dell'intero vano, anche il pavimento degli uffici, dei laboratori e del lungo corridoio è in lastre di marmo di forma rettangolare di tonalità tipica del periodo di costruzione, mentre nei bagni e nei locali deposito è presente un pavimento alla veneziana. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle dei bagni e del locale pluriuso, che sono rivestite con piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di circa 2,00 mt. Le porte interne degli uffici e dei laboratori sono in vetro mentre quelle dei bagni e dei depositi sono in legno tamburate laccate bianche. I serramenti esterni sono in alluminio senza taglio termico ma con doppio vetrocamera; ogni serramento è dotato una tende veneziane in alluminio, per l'oscuramento dei locali.

Impianti. L'immobile al piano terra è privo di impianto di climatizzazione invernale ed estivo, mentre l'immobile al piano primo è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, con doppia caldaia murale posizionata in esterna, che alimenta i termosifoni in acciaio presenti nei bagni ed i fan coil (ventilconvettori) negli uffici e nei laboratori. In questi ultimi locali sono presenti anche dei climatizzatori per la climatizzazione estiva. L'acqua calda sanitaria a servizio dell'immobile viene prodotta da caldaie elettriche a servizio dei bagni.

L'impianto elettrico si sviluppa sottotraccia.



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 dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria ed opportunamente ragguagliate quelle dei locali accessori sebbene a servizio diretto di quelli principali.

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
Immobile al piano Terra	mq. 457,00	100%	mq. 457,00



DOTT. ING. MARIOPAOLO D'ERRICO

Immobile al piano Primo	mq. 706,00	100%	mq. 706,00
TOTALE Sup. Commerciale (Arrotondata al mq.)			mq. 1.163,00

STIMA DEL BENE

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 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 semestre 2 del 2024. Granarolo dell'Emilia - Fraz. Quarto Inferiore
 - Capannoni tipici – ottimo: min. €/m² 500, max €/m² 800;
 - Capannoni tipici – normale: min. €/m² 450, max €/m² 650;
- *Osservatorio dei valori degli immobili FIAIP-2024* prezzi riferiti al semestre Settembre 2023 – Giugno 2024. Granarolo dell'Emilia – Capoluogo:
 - Capannoni fino a 500 mq - buono stato: min. €/m² 450, max €/m² 600;



DOTT. ING. MARIOPAULO D'ERRICO

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, 05 settembre 2025

IL CONSULENTE TECNICO

ing. Mariopaolo D'Errico

