

--	--

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**GIUDICE DELEGATO**

\_\_\_\_\_

\* \* \*

**R.G.N. 25/2025**

\_\_\_\_\_

\* \* \*

**PROCEDIMENTO DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

-----

\* \* \*

**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

**LOTTO UNICO**

*Complesso industriale produttivo posto in Comune di Galliera (BO)*

*Via Cirillo Bassi n. 1, costituita da: fabbricato principale con annesse tettoie*

*e altri locali accessori con sviluppo su un unico piano; palazzina servizi con*

*sviluppo su n. due piani; edificio con destinazione a locali tecnologici e*

*C.T.; edificio impianto antincendio; edificio con destinazione a deposito.*

*Consistenza di complessivi: - Opificio mq 4.930,00; - Tettoie esterne*

*mq 973,00; - Palazzina servizi mq 1.050,00; - Show Room mq 65,00; -*

*Accessori esterni mq 230,00; sup. edificabile residua convenzionale mq*

*2.500,00 (da verificarsi a cura dell'aggiudicatario)*

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobiliari oggetto di stima, risultano così identificati:

N.C.E.U. del Comune di Galliera beni intestati a:

\_\_\_\_\_ sede in Galliera (BO) – C.F.

\_\_\_\_\_ – proprietà 1/1

Foglio 41

Map. 129, Sub. 11 - Area Urbana

Map. 129 sub 14 - Corte esclusiva del sub 15

Map. 129 sub 15 – Opificio

Map. 458 – Palazzina Uffici

N.C.T. del Comune di Galliera beni intestati a:

\_\_\_\_\_ sede in Galliera (BO) – C.F.

\_\_\_\_\_ – **proprietà 1/1**Foglio 41

Map. 129, Ente Urbano

Map. 458, Ente Urbano

*Dal raffronto fra lo stato di fatto visionato e la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate Catasto Urbano risulta corrispondenza sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.*

**ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITÙ**

**Parti comuni:** è compresa la comproprietà di tutto quanto è di uso e servizio comune per legge e per destinazione.

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

**CONFINI**

Parti comuni con altri confinanti, viabilità comunale, viabilità provinciale, salvo altri.

**PROPRIETÀ**

L'immobile sito a Galliera (BO) in Via Cirillo Bassi 1 appartiene a:

\_\_\_\_\_ sede in Galliera (BO) – C.F.

\_\_\_\_\_ – proprietà 1/1

### PROVENIENZA DEL BENE

Il compendio immobiliare identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Galliera al **Foglio 41 particella 458** è pervenuto alla Società I.L.S.A. s.p.a. in forza di atto di vendita a rogito del notaio ----- di Bologna in data 21/12/1993 n. 7647 di rep. debitamente registrato, trascritto a Bologna in data 7/01/1994 n. 519 gen. e n.390 part.

Il compendio immobiliare identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Galliera identificato al **Foglio 41, particella 129, sub 11 e 14 graffato sub 15**, è pervenuto alla stessa Società in forza di atto di vendita autenticato nelle firme dal Notaio -----in data 18/11/1997 n. 36174/6825 di rep., debitamente registrato, trascritto a Bologna in data 3/12/1997 n. 34261 gen e n. 24478 part.

*Vedi relazione notarile ventennale allegata*

### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

**Vincoli ed oneri giuridici riportati in estratto dall'allegata relazione notarile a cui si rimanda per il dettaglio:**

Elenco dei gravami risultanti dai pubblici registri immobiliari di Bologna nel ventennio

- *Ipoteca Volontaria iscritta a Bologna in data 12/12/1997 al n. 35446 gen. e n. 7422 part, a favore di Cassa di Risparmio in Bologna s.p.a.*
- *Ipoteca Volontaria iscritta a Bologna in data 25/07/2002 al n. 36847 gen. e n. 8138 part, a favore di Cassa di Risparmio in Bologna s.p.a.*
- *Ipoteca Volontaria iscritta a Bologna in data 10/12/2005 al n. 71372 gen. e n. 19525 part, a favore di Cassa di Risparmio in Bologna*

*s.p.a.*

- *Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale emessa in data 14/02/2025 dal Tribunale di Bologna n. di rep. 34/2025, trascritta a Bologna in data 9/05/2025 al n. 22700 gen. e n. 16511 part.*

### **REGIME FISCALE**

La vendita degli immobili è soggetta ad I.V.A.

### **INDAGINE AMMINISTRATIVA**

Dalla documentazione fornita dal SUE del Comune di Galliera (BO) risulta quanto segue.

L'edificio in esame, la cui costruzione originaria è **post 1967**, è stato costruito in forza dei seguenti provvedimenti forniti dallo stesso Comune di Galliera:

- Concessione Edilizia n. 10/1980 prot. n. 2954 del 04/06/1980 (edificazione originaria complesso industriale)
- Variante in corso d'opera prot. n. 542 del 01/02/1982
- Autorizzazione in sanatoria n. 3 rilasciata in data 14/11/1998 – Prot. n. 6504
- Concessione Edilizia n. 13/1994 del 12/07/1994 – prot. n. 8065 (ampliamento palazzina servizi)
- Variante in corso d'opera P.G. 14292 del 16/12/1995;
- Concessione Edilizia P.G. n. 5987 del 20/05/1994 (locali accessori)
- Comunicazione opere interne P.G. n. 16802 del 22/11/1996
- Comunicazione opere interne P.G. n. 16803 del 22/11/1996
- Permesso di costruire P.G. n. 7655 del 11/07/2008 (show room)
- CIL per messa in sicurezza tramezzo interno P.G. n. 14279 del

29/08/2012

o SCIA 32/2014 del 07/11/2014 - Interventi di ripristino e miglioramento sismico

o Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità n. 15/2015 P.G. n. 1687/2016 del 17/02/2016 (show room)

o SCEA n. 4/2019 P.G. n. 63945 del 21/12/2018

o Autorizzazione alle emissioni in atmosfera e nulla osta impatto acustico in data 21/07/2021 P.G. 45252

Il complesso immobiliare, nello stato di fatto osservato dallo scrivente, sulla base delle valutazioni visive e dimensionali in sede di sopralluogo, è corrispondente agli elaborati grafici allegati alle pratiche depositate e sopra descritte.

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

La certificazione Energetica stabilisce che il complesso industriale ha conseguito la **classificazione energetica G**, per l'opificio e parte della palazzina uffici; per la restante porzione è in fase di definizione.

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

All'attualità l'immobile risulta essere parzialmente occupato senza titolo dalla ----- con contratto di locazione di ramo di azienda scaduto a giugno del 2024.

#### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Il complesso immobiliare de quo è ubicato nella zona industriale di San Vincenzo di Galliera, caratterizzata da insediamenti di medio/piccola consistenza con destinazione artigianale ed industriale, composti da capannoni e servizi.

La zona è ben servita dai collegamenti stradali principali e dalla rete

autostradale, attraverso il non distante casello di Altedo in Comune di

Malalbergo, che la connette con la *A13 – Bologna Padova*.

La stessa zona è collegata alle città di Bologna e Ferrara da mezzi

pubblici ferroviari - stazione ferroviaria di San Vincenzo - e da servizio di

autobus.

Il complesso immobiliare produttivo è composto da n. 6 corpi di

fabbrica (vedi allegato 1):

- fabbricato principale con annesse tettoie e altri locali accessori con sviluppo su un unico piano (1)
- palazzina servizi con sviluppo su n. due piani (2 e 3)
- edificio con destinazione a locali tecnologici e C.T. (4)
- edificio impianto antincendio (5)
- edificio con destinazione a deposito (6)

L'edificato è distribuito su una ampia area cortiliva recintata (mq

19.549,00 – superficie desunta dalla documentazione catastale), confinante

su due lati, Nord e Ovest, con la viabilità stradale interna alla zona

industriale, la Via Cirillo Bassi 1, a Sud con la Strada Provinciale n. 4

“Galliera; a Est con un lotto non ancora edificato.

L'area di manovra interna è dotata di n. 3 accessi: il principale in

prossimità della strada Provinciale Galliera; gli altri due sul lato nord.

La struttura dell'opificio è del tipo a telaio con pilastri e capriate

metalliche, tamponamenti in pannelli prefabbricati, copertura a shed con

finestrature continue, manto in lamiera grecata coibentata, portoni e infissi

metallici.

All'interno sono presenti alcuni manufatti in muratura contenenti

particolari lavorazioni e i servizi per il personale. La pavimentazione è in

battuto di cemento. È presente impianto di riscaldamento con aerotermi.

Appendice del corpo di fabbrica principale è uno show room, destinato, appunto alla esposizione/prova delle attrezzature di produzione.

La palazzina servizi, realizzata in due fasi distinte, si presenta in linea con la porzione originaria con sviluppo su un unico livello, mentre l'ampliamento più recente, collegato con tunnel in traslucido e acciaio al piano terra, si sviluppa su due livelli. Struttura intelaiata in c.a. con tamponamenti prefabbricati finiti con graniglia di marmo.

Accoglie i locali uffici, mensa, spogliatoi e wc per il personale, con finiture adeguate alla destinazione d'uso. La distribuzione degli uffici è realizzata con pareti modulari e controsoffitti in pannelli.

Sono presenti le dotazioni impiantistiche elettriche e trasmissione dati nonché riscaldamento e condizionamento.

L'area esterna si presenta recintata con barriera metallica tipo keller e rete metallica retta da paletti in ferro.

La pavimentazione dell'area di manovra è solo parzialmente asfaltata nella parte fra l'opificio e la palazzina servizi, mentre lungo il restante perimetro si presenta in stabilizzato o ghiaia.

La fascia verso la Via Provinciale di Galliera è invece caratterizzata dalla presenza di un canale di scolo e da prato con alberature.

Lo stato manutentivo e conservativo è in generale buono.

### **CONFORMITÀ IMPIANTI**

Non essendo stato possibile recuperare le certificazioni di conformità

degli impianti, 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

Il calcolo della consistenza commerciale dei fabbricati è stato determinato sulla base delle planimetrie catastali e degli elaborati recuperati presso la P.A., integrando laddove possibile con rilievi dimensionali diretti, utilizzando i criteri di seguito enunciati.

Per la destinazione ad uffici e servizi ci si è riferiti ai criteri di cui 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".

Per la parte produttiva le consistenze superficiali sono state determinate desumendole dalla documentazione appena richiamata, considerandole vuote per pieno quindi al lordo delle murature perimetrali.

*Ogni valutazione è comunque da considerarsi effettuata a corpo anche se ci si riferisce alla superficie commerciale delle singole unità immobiliari e quindi variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione dei beni.*

La **superficie commerciale ragguagliata** del bene immobiliare in argomento a titolo indicativo e arrotondata al metro quadrato, calcolata come

sopra esposto e al lordo delle murature, è la seguente:

<b>Opificio</b>	<b>mq</b>	<b>4.930,00</b>
<b>Tettoie esterne</b>	<b>mq</b>	<b>973,00</b>
<b>Palazzina servizi</b>	<b>mq</b>	<b>1.050,00</b>
<b>Show Room</b>	<b>mq</b>	<b>65,00</b>
<b>Accessori esterni</b>	<b>mq</b>	<b>230,00</b>

Il lotto non si presenta urbanisticamente saturo ai fini dell'edificazione pertanto l'analisi prende in considerazione anche tale aspetto rilevante ai fini della valutazione, anche dopo il recente confronto con l'ufficio tecnico dello stesso Comune si è definito quanto segue:

- **Superficie fondiaria complessiva del lotto (map 129 + map 408) mq 19.549,00**

- Potenzialità edificatoria  $U_f = 0.65$  mq/mq

- $\text{mq } 19.549,00 \times 0.65 = \text{mq } 12.706,85$

- Potenzialità residua  $\text{mq } 12.706,85 - \text{mq } 7.000,00 \text{ ca} = \underline{\text{mq}}$

5.706,85

*Va precisato che, vista la finalità dell'analisi prettamente estimativa, il calcolo appena riportato è da intendersi approssimato e orientativo.*

Inoltre, per la determinazione delle consistenze circa la potenzialità edificatoria residua interviene anche un altro elemento di calcolo significativo che è il rapporto di copertura fissato al 50% del lotto. Aspetto questo che coordinato in analisi con le caratteristiche tipologiche legate all'uso del costruito e del costruibile, impone una rielaborazione del dato orientando, in termini di convenienza e fruibilità/funzionalità delle aree esterne, la proiezione della potenzialità edificatoria nella ragionevole ipotesi

di **circa 2.500,00 mq.**

### STIMA DEL BENE

#### ASPETTO ECONOMICO

Si chiede allo scrivente di determinare il valore commerciale del bene

**alla data odierna, per la vendita nell'ambito di una procedura di liquidazione giudiziale.**

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 e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza costrizioni.

Nella fattispecie, trattandosi di una procedura giudiziale, le ipotesi predette contrastano con le modalità di vendita previste dalla legge: i tempi di vendita, dall'inizio della pubblicità e la scadenza per la formulazione delle offerte, sono inferiori agli attuali tempi medi di vendita (oltre 18/24 mesi); il venditore, pur trovandosi nella necessità di vendere, è vincolato al prezzo fissato e non vi è alcun margine di trattativa.

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, si reputa opportuno applicare al valore di mercato come *infra* determinato una riduzione percentuale *definita tra il 15% e il 35%*.

#### PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO

Con la presente stima si determina il più probabile valore di mercato

alla data odierna dei beni immobili facenti parte del compendio elencato,

ovvero la più probabile quantità di denaro, o mezzo equivalente, che un

compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore

ragionevolmente accettare, se gli immobili fossero messi in vendita per un

adeguato periodo di tempo in un mercato competitivo nel quale il

compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel

proprio interesse e senza costrizioni (*cfr. International Valuation Standards,*

*IVS 1, 3.1).*

L'attuale fase del mercato immobiliare appare in leggera ripresa,

tuttavia presenta ancora una situazione di non particolare vivacità delle

contrattazioni, soprattutto nel settore produttivo.

È comunque stato possibile effettuare le necessarie indagini di

mercato acquisendo sufficienti informazioni di beni comparabili, reperendo

comparabili da compravendite effettuate in zona entro 12/24 mesi dalla data

della presente stima appartenenti al medesimo segmento di mercato, pertanto

si ritiene possibile applicare il “*metodo sintetico comparativo*” o *approccio*

*di mercato.*

Con l'approccio di mercato si determina il valore di un bene sulla

base dei prezzi riscontrabili di beni comparabili, contrattati di recente,

ricadenti nello stesso segmento di mercato e localizzazione. I valori unitari

adottati costituiscono anche 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 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 (OMI)

Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione e l’elevato grado di dettaglio nella raccolta delle informazioni, si è effettuato un ulteriore “*processo di aggiustamento*”, di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche fisiche (intrinseche ed estrinseche), giuridiche ed economico-finanziarie dei beni oggetto di stima e quelle dei beni comparabili.

### **Valutazione del bene**

La stima del bene immobiliare *de quo* è stata determinata 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, dell’attuale situazione del mercato immobiliare. Inoltre, si è tenuto conto nella determinazione del valore estimativo di quanto già espresso in precedenza anche in base a quanto disposto dall’art. 568 c.p.c. in merito a:

- *assenza della garanzia per vizi del bene venduto (anche con particolare riferimento ad eventuali prescrizioni di bonifica);*
- *regolarizzazione urbanistica*
- *stato di manutenzione e di uso;*
- *stato di possesso;*
- *vincoli e oneri giuridici;*

- *spese condominiali insolute.*

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Giudiziale:

**LOTTO UNICO**

Opificio	mq	4.930,00 x €/m <sup>2</sup> 210,00 = €	1.035.300,00
Tettoie esterne	mq	973,00 x €/m <sup>2</sup> 105,00 = €	102.165,00
Palazzina servizi	mq	1.050,00 x €/m <sup>2</sup> 700,00 = €	735.000,00
Show Room	mq	65,00 x €/m <sup>2</sup> 600,00 = €	39.000,00
Accessori esterni	mq	230,00 x €/m <sup>2</sup> 100,00 = €	23.000,00
Sup. edif. Conv.	mq	2.500,00 x €/m <sup>2</sup> 50,00 = €	125.000,00
Totale			€ 2.059.465,00

La valorizzazione espressa per il complesso immobiliare in cifra tonda è determinata in € **2.060.000,00**.

Si detrairà il 30 % ca del valore stimato pari a € 610.000,00 circa per tenere conto della vendita forzata.

**VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO** € 2.060.000,00

**Percentuale di abbattimento circa** **30 %**

**VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA** € **1.450.000,00**

**(euro unmilionequattrocentocinquantamila/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 01 dicembre 2025

Il Perito Estimatore