

GEOM. DAVID GOVONI
Via Emilia n° 136
40064 OZZANO DELL'EMILIA (BO)
Tel.051/6511206-Fax.051/6523475

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

N° 317/2023

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

* * *

Udienza 05.12.2024

CONSISTENZA ED UBICAZIONE IMMOBILE

Ore 11:00

LOTTO UNICO

Piena Proprietà superficaria di unità Immobiliare ad uso

Commerciale (Ristorante/Pizzeria) con sviluppo ai piani Terra e Primo,

Nuda Proprietà superficaria di contigua unità Immobiliare ad uso

Commerciale (Sala Polivalente) con sviluppo unicamente al piano Terra,

oltre a locale Centrale Termica comune ed Area Cortiliva comune, il tutto

facente parte di un fabbricato ad uso Commerciale sito in Comune di San

Giovanni in Persiceto (BO), Loc. Amola/Piolino, Via Crevalcore n° 84,

edificato su appezzamento consortile denominato "*Larghe e Ferrarine*", di

proprietà del "Consorzio dei Partecipanti di San Giovanni in Persiceto" e

soggetto a Concessione Ventinovenale con scadenza al *29 Settembre 2017*.

La superficie lorda del compendio immobiliare in esame, puramente

a titolo indicativo, risulta di circa mq. 577 e la superficie della Corte risulta

di circa mq. 840 catastalmente desunti.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni in Persiceto (BO):

▪ Foglio 59, Mappale 163, Sub. 4, Cat. C/1, Classe 4, Cons. mq. 281, Sup.

Catastale mq. 342, Rendita Catastale € 4.121,53, Via Crevalcore n° 84

(Ristorante/Pizzeria), Piano T-1;

▪ Foglio 59, Mappale 163, Sub. 5, Cat. BCNC, Via Crevalcore n° 84

(Centrale Termica Comune ai Sub. 3-4), Piano T;

▪ Foglio 59, Mappale 163, Sub. 6, Cat. BCNC, Via Crevalcore n° 84 (Corte

Comune ai Sub. 3-4), Piano T.

▪ Foglio 59, Mappale 163, Sub. 3, Cat. C/1, Classe 4, Cons. mq. 51, Sup.

Catastale mq. 60, Rendita Catastale € 748,04, Via Crevalcore n° 84

(Circolo Ricreativo), Piano T.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed

ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e

misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l' Agenzia delle Entrate

- Ex Territorio (Sezione Catasto Fabbricati) di Bologna, si permette di

osservare che il bene di cui al *Sub. 4* è stato oggetto di interventi di

modifiche interne realizzati in assenza di regolare titolo abilitativo, che

sebbene si presuppone non comportino una diversa consistenza catastale ed

una variazione del classamento dell' Unità immobiliare, necessitano

comunque di un aggiornamento della rappresentazione grafica riportata nella

Planimetria catastale.

Tali variazioni non sono state denunciate all' Agenzia delle Entrate -

Ex Territorio (Sezione Catasto Fabbricati) di Bologna, pertanto il bene in

oggetto, *è da regolarizzare dal punto di vista catastale a cura e spese*

dell'aggiudicatario.

La regolarizzazione delle difformità sopraesposte, potrà avvenire con

la presentazione di idonea Denuncia di Variazione Catastale (a cura di

Tecnico Abilitato) mediante procedura Doc.Fa., per un ammontare

complessivo, puramente a titolo indicativo di circa € 2.000,00, a cui andrà

aggiunta l' eventuale sanzione per le omesse Denunce 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.

CORRISPONDENZA TRA QUANTO IN TITOLARITA' DELL'

ESECUTATO E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza tra quanto Pignorato e quanto in titolarità della 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 beni di analoga tipologia, così come riportato e derivante dai titoli di provenienza, che si intendono qui integralmente riportati.

Servitù attive e passive: il bene è venduto a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con tutte le relative aderenze, sovrastanze, pertinenze, infissi, seminfissi, azioni e ragioni, comunioni, usi e diritti inerenti, servitù attive e passive, se vi sono e come abbiano legale ragione di esistere o che si siano venute a creare in conseguenza dello stato dell'intero complesso immobiliare, del frazionamento del complesso stesso e della posa in opera delle condutture dell'acqua, dell'energia elettrica, del telefono, del gas e delle fognature, con tutti gli obblighi e i diritti così come riportato e derivanti dai titoli di provenienza, che si intendono qui integralmente riportati, così come meglio identificati nella Certificazione

Notarile Ventennale del 20.12.2023.

VINCOLI ED ONERI

L'appezzamento consortile distinto al Catasto Terreni del Comune di San Giovanni in Persiceto (BO) al Foglio 59 Mappale 163 e precisamente l'area sottostante e circostante il compendio immobiliare in trattazione è oggetto di una prima *Concessione Ventinovenale* in forma di Scrittura Privata Autenticata regolarmente registrata e trascritta, *la cui durata della concessione è fissata con decorrenza dal 29.09.1988 e scadenza alla data del 29.09.2017*, per un canone annuo ora aggiornato pari ad € 125,00 e di una seconda *Concessione Ventinovenale a rinnovo della precedente* in forma di Scrittura Privata Autenticata regolarmente registrata e trascritta, *la cui durata della concessione è fissata con decorrenza dal 29.09.1993 e scadenza alla data del 29.09.2017* per un canone annuo ora aggiornato pari ad € 920,00.

In caso di ritardato pagamento del canone, che dovrà essere pagato alla Tesoreria del Consorzio non oltre il 29 Settembre di ogni anno, la parte Concessionaria incorrerà in una penale del 5% sulle somme non pagate, con facoltà del Consorzio, decorsi trenta giorni dalla scadenza, di dichiarare insoluto *ipso facto et jure*, il Contratto di concessione e di rientrare nel pieno possesso del terreno con libera disponibilità e del sopra esistente fabbricato, salva la congrua indennità dovuta alla parte concessionaria.

Allo scadere della Concessione, sia per decorrenza del termine convenuto, sia per la risoluzione della Concessione stessa nel corso dei termini, il Consorzio avrà facoltà di dichiarare l'acquisizione dei fabbricati costruiti, a fronte del versamento di una somma corrispondente ai 3/4 del

loro valore di Perizia, ai sensi dell'Art. 107 dello Statuto Consorziiale.

Preme altresì evidenziare che, come risultante dalla documentazione agli atti, la Società Esecutata è debitrice nei confronti del CONSORZIO DEI PARTECIPANTI DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO, della somma di € **11.388,81** per mancato pagamento dei canoni scaduti e che a tal proposito il Consorzio Dei Partecipanti, con *Delibera in data 23.04.2018* ha deliberato di rinnovare a favore della predetta Società, **previa sospensione sino al perdurare delle pendenze**, l'Atto di Concessione Ventinovenale del terreno sottostante il fabbricato in trattazione, per un periodo di ulteriori 29 (*ventinove*) anni, ai medesimi patti e condizioni di cui ai sopracitati Atti di Concessione.

Lo Scrivente ritiene infine doveroso rassegnare che, l'Unità Immobiliare di cui al *Foglio 59 Mappale 163 Sub. 3* (Sala Polivalente) è gravata dal **Diritto di Usufrutto trentennale** a favore del COMUNE DI SAN GIOVANNI IN PERSICETO (BO), con decorrenza dalla data del **02.03.2001**, in forza di Atto regolarmente registrato e trascritto.

Non risulta costituito Condominio e **non** risultano ulteriori vincoli e/o oneri apparenti ed influenti sul valore del bene oggetto della presente procedura esecutiva.

CONFINI

Il bene in oggetto confina con muri perimetrali, parti comuni ed altre proprietà, salvo altri come meglio sul posto.

PERTINENZA

Piena Proprietà superficiaria del bene di cui al *Foglio 59 Mappale 163 Sub. 4-5-6* e **Nuda Proprietà superficiaria** del bene di cui al *Foglio 59*

Mappale 163 Sub. 3.

PROVENIENZA DEL BENE

*Con Atto di Costituzione di Società a responsabilità limitata e Conferimento in Società regolarmente registrato e trascritto, veniva costituita la Società Esecutata ed al contempo veniva conferita nella medesima rispettivamente la **Piena Proprietà Superficiaria** e la **Nuda Proprietà Superficiaria** dei beni oggetto di stima, nella loro attuale consistenza ed identificazione catastale.*

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Proprietaria del bene è una Società.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

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

Trascrizioni ed iscrizioni che resteranno a carico dell'aggiudicatario:

Nessuna

Per ulteriori informazioni a riguardo vedasi relazione Notarile ventennale.

REGIME FISCALE

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

INDAGINE AMMINISTRATIVA

La proprietà non ha prodotto elementi probanti circa la legittimità edilizia, pertanto lo scrivente a seguito di accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni in Persiceto (BO) rassegna quanto di

seguito:

Regolarità edilizia: Il fabbricato oggetto di pignoramento è stato

edificato in data **anteriore al 1 settembre 1967** ed è stato oggetto dei

seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di San Giovanni

(BO):

▪ Licenza Edilizia n° 1092/52 rilasciata in data 06/11/1952, per la Nuova
Costruzione di fabbricato ad uso Pubblico ritrovo;

▪ Licenza Edilizia n° 11/54 rilasciata in data 17/03/1954, per Variante in
Corso d'Opera alla Licenza Edilizia n° 1092/52;

▪ Licenza Edilizia n° 113/55 rilasciata in data 13/07/1955, per Ampliamento
del fabbricato ad uso Negozio;

▪ Licenza Edilizia n° 257/60 rilasciata in data 09/11/1960, per Ampliamento
del fabbricato ad uso Pubblico ritrovo;

▪ Licenza Edilizia n° 259/66 rilasciata in data 18/11/1966, per Ampliamento
del fabbricato ad uso Pubblico esercizio;

▪ Abitabilità Prot. n° 182/68 rilasciata in data 04/01/1969, con riferimento
alle opere di cui alla Licenza Edilizia n° 259/66;

▪ Concessione Edilizia in sanatoria ed Agibilità P.G. n° 148 Prot. n°
C494/1986 rilasciata in data 15/11/1988, per la regolarizzazione di opere
abusivamente realizzate;

▪ Concessione Edilizia n° 741/88 Prot. n° 261 rilasciata in data 05/05/1994,
per la Ristrutturazione ed Ampliamento del fabbricato ad uso
Bar/Gelateria;

▪ Autorizzazione di Usabilità n° 27/U/94 Prot. n° 795 rilasciata in data
02/12/1994, con riferimento all'intero immobile;

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ D.I.A. n° 4 P.G. n° 15189/1995 presentata in data 30/06/1995, per 	
	l'installazione di veranda con struttura in legno, in ampliamento al corpo di	
	fabbricato principale;	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ D.I.A. n° 258 P.G. n° 30652/1998 presentata in data 17/12/1998, per 	
	modifiche interne al corpo di fabbricato principale;	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ D.I.A. n° 175 P.G. n° 18695/1999 presentata in data 21/08/1999, per 	
	rifacimento rete fognaria, impianti tecnologici, recinzione ed impianto di	
	irrigazione;	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Concessione Edilizia n° 241/99 rilasciata in data 07/09/2000, per 	
	ampliamento della Sala pizzeria in adiacenza al corpo di fabbricato	
	principale;	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ D.I.A. n° 248 P.G. n° 31295/2000 presentata in data 14/12/2000, per 	
	Variante in Corso d'Opera alla Concessione Edilizia n° 241/99;	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Autorizzazione di Usabilità n° 30/U/01 Prot. n° 5854 rilasciata in data 	
	12/04/2001, con riferimento all'intero immobile;	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ D.I.A. a sanatoria n° 204 P.G. n° 8330/2001 presentata in data 28/03/2001, 	
	per la regolarizzazione di opere abusivamente realizzate;	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ D.I.A. n° 116 P.G. n° 6524/2003 presentata in data 25/02/2003, per 	
	frazionamento con opere e creazione di distinta unità adibita a Sala	
	polivalente ed annesso Porticato.	
	Successivamente a tali provvedimenti non sono stati rilasciati,	
	relativamente al bene oggetto di pignoramento, ulteriori titoli abilitativi per	
	l'esecuzione di opere o varianti, né sono stati elevati Verbali di accertamento	
	di Violazione Urbanistica.	
	Dal confronto fra quanto rilevato in loco e quanto riscontrato	

dall'accesso atti effettuato presso il Comune di San Giovanni in Persiceto (BO), sebbene *non* si evidenzino difformità dimensionali di rilievo, tali da superare le tolleranze di cui all' Art. 19 bis della L.R. 23/2004, sono state accertate alcune difformità realizzate presumibilmente in fase di ristrutturazione dell'intero immobile.

Più in particolare, come risultante dall' elaborato grafico allegato alla presente relazione, sono state rilevate alcune modeste modifiche distributive agli ambienti facenti parte la zona "servizi" (Spogliatoi, Bagni etc) contigua all'ampia sala Pizzeria posta nel retro dell'edificio; si rileva altresì che la porzione di immobile adibita a sala Polivalente risulta a tutt'oggi in comunicazione alla residua porzione ad uso Ristorante/Pizzeria.

In riferimento alla difformità di cui sopra, rimandando all' allegato Elaborato Grafico per una più chiara identificazione, si può affermare che tali opere sono generalmente riconducibili ad intervento di *Manutenzione Straordinaria* e risulta possibile, ove ve ne siano i presupposti e quindi nel caso in cui l'intervento risulti conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non risulti in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda, in conformità all'art. 17 della L.R. 22/10/2004, n. 23, procedere alla sanatoria o la legittimazione delle difformità mediante la predisposizione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) a Sanatoria allegando, oltre agli elaborati 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 denunciata la data di avvenuta esecuzione delle opere in difformità per le quali si richiede la sanatoria; si provvederà altresì al pagamento delle sanzioni previste dalla legge al momento della presentazione, oltre alle spese tecniche e diritti di segreteria, ponendo tali incombenze *a cura e spese dell'aggiudicatario.*

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il bene di cui al *Foglio 59 Mappale 163 Sub. 3* è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 18 Febbraio 2022, codice identificativo 02183-292747-2022, numero di accreditamento 02183, valevole sino al giorno 18 Febbraio 2032.

Nel predetto certificato si attesta che il bene in oggetto è posto in *classe energetica D.*

Il bene di cui al *Foglio 59 Mappale 163 Sub. 4* è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 18 Febbraio 2022, codice identificativo 02183-292751-2022, numero di accreditamento 02183, valevole sino al giorno 18 Febbraio 2032.

Nel predetto certificato si attesta che il bene in oggetto è posto in *classe energetica C.*

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il bene in oggetto è tenuto in custodia dall' Avv. Alessandro Rao con studio in Bologna (BO), Via Santo Stefano n° 20.

Alla data di verifica sul posto è emerso che il bene in oggetto è occupata dalla Società Esecutata, in forza di regolare *Contratto di Affitto di Azienda stipulato in forma di Scrittura Privata autenticata* registrato all'Agenzia delle Entrate il **03.07.2023**; la durata della locazione è fissata in

anni 6 (sei) con decorrenza dal 01.07.2023 e scadenza al 30.06.2029, con successivo tacito rinnovo di ulteriori sei anni, se anche da una sola delle parti non venga data disdetta con lettera raccomandata o PEC, almeno sei mesi prima della scadenza della locazione.

Detto Contratto di Locazione risulta registrato in ***data antecedente*** al Verbale di Pignoramento Immobiliare ed appare quindi **opponibile alla presente procedura.**

Il canone di locazione annuale così come previsto nel Contratto di cui sopra, ammonta a € 24.000,00 oltre IVA, da corrispondersi in 12 rate mensili anticipate di €. 2.000,00 oltre IVA e lo Scrivente ritiene ***congruo*** l'importo della locazione.

DESCRIZIONE DEL BENE

Come risultante dall'indagine amministrativa, il fabbricato nella sua interezza è stato costruito in data **anteriore al 1 settembre 1967**, in seguito ristrutturato e ampliato sino agli anni 2000 e risulta ubicato in Comune di San Giovanni in Persiceto (BO), Loc. Piolino/Amola, in fregio all'asse viario principale di Via Crevalcore.

L'edificio oggetto della presente procedura Esecutiva, si eleva su n° 2 piani fuori Terra ed è costituito da un blocco di forma piuttosto regolare realizzato con struttura portante in muratura, solai intermedi parte in latero-cemento e parte in struttura lignea ed infine murature perimetrali parte intonacate e tinteggiate e parte rivestite in muratura di laterizio con finitura "faccia a vista".

Il fabbricato, considerato nella sua completezza, si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione per quanto riguarda

l'involucro, mentre all'interno lo stato di conservazione risulta buono.

L'intera sezione edificata racchiude al piano Terra ampi locali ad uso

Ristorante/Pizzeria, annesso angolo Bar con dotazione di servizi igienici

distinti per sesso, zona preparazione pizze, Cucina/Laboratorio con relativi

vani di servizio, Spogliatoio e Servizi igienici per il personale, locali

Magazzino ed infine un ulteriore locale adibito a *Sala Polivalente*, anch'esso

dotato di Servizio igienico accessibile anche ai disabili e contiguo Porticato.

Al piano Primo risulta ubicata un'ulteriore sala *Ristorante/Pizzeria*

con annesso Laboratorio preparazione gelati attualmente inutilizzato.

Tutti i locali di cui sopra presentano discrete rifiniture interne

costituite da pavimenti in gres porcellanato posati parte "in diagonale" e

parte "a correre", pareti perimetrali tinteggiate in varia coloritura e porte

interne in laminato complete di ferramenta di discreta fattura; i servizi

igienici risultano pavimentati in piastrelle di gres porcellanato, presentano

rivestimento perimetrale in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di circa

cm. 220, sanitari del tipo a pavimento in ceramica bianca, lavelli dotati di

rubinetteria monocomando, il tutto in buono stato di conservazione.

L'intero edificio risulta dotata di un impianto di riscaldamento e

produzione acqua calda sanitaria (ACS), costituito da una Caldaia alimentata

a gas metano ubicata nel locale C.T. al piano Terra; gli elementi di

diffusione del calore e dell'aria raffrescata sono del tipo misto a

ventilconvettore (fan-coil) e Split, mentre risultano presenti elementi radianti

in acciaio verniciati di colore bianco, installati nei locali di servizio.

Il bene in trattazione è dotato altresì di quadri elettrici generali con

interruttori magnetotermico e differenziale e di impiantistica elettrica parte

sotto traccia e parte fuori traccia, con punti di utilizzo sufficientemente distribuiti e frutti di discreta qualità.

Tutti gli impianti di cui sopra sono allacciati alle pubbliche utenze e risultano regolarmente funzionanti.

CONFORMITA' 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:

- 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%;
- per il 50% la superficie lorda delle pertinenze esclusive accessorie,

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.

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:

<i>Destinazione</i>	<i>Sup.mq.</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Sup. Comm.</i>
Ristorante/Pizzeria (P.T.-P.1)	491,00	1,00	mq. 491,00
Sala Polivalente (P.T.)	63,00	1,00	mq. 63,00
Portico (P.T.)	23,00	0,50	mq. 11,50
TOTALE (Arr.)			mq. 566,00

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di **Piena Proprietà superficaria** di unità Immobiliare ad uso Commerciale (Ristorante/Pizzeria) con sviluppo ai piani Terra e Primo, **Nuda Proprietà superficaria** di contigua unità Immobiliare ad uso Commerciale (Sala Polivalente) con sviluppo unicamente al piano Terra, oltre a locale Centrale Termica comune ed Area Cortiliva comune, il tutto facente parte di un fabbricato ad uso Commerciale sito in Comune di San Giovanni in Persiceto (BO), Loc. Amola/Piolino, Via Crevalcore n° 84, edificato su appezzamento consortile denominato “*Larghe e Ferrarine*”, di proprietà del “Consorzio dei Partecipanti di San Giovanni in Persiceto” e soggetto a Concessione Ventinovenale con scadenza al 29 Settembre 2017.

Per la determinazione del valore commerciale del bene, cioè del più

probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto, costituente la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto e tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato di uso e manutenzione, per lo stato di possesso, per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il Sottoscritto per quanto riguarda la porzione del bene in trattazione di cui al *Foglio 59 Mappale 163 Sub. 4-5 (Ristorante/Pizzeria)*, ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, secondo i seguenti valori unitari:

- *Ristorante/Pizzeria* mq. 491 x €/mq. 1.300 = € 638.300,00

VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO (Arr.) € 638.000,00

Per quanto riguarda la porzione del bene in trattazione di cui al *Foglio 59 Mappale 163 Sub. 3 (Sala Polivalente)*, lo Scrivente ritiene quanto mai opportuno rassegnare che la stima prenderà in considerazione il valore dello stesso **gravato dal Diritto di Usufrutto a termine** pertanto, alla luce di quanto sopra esposto e tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della

	riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi	
	del bene venduto, per lo stato di manutenzione, per lo stato di possesso, per i	
	vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento	
	esecutivo e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli	
	operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile	
	valore commerciale del bene in argomento, stimato a misura , nello stato di	
	fatto e di diritto in cui attualmente si trova, considerando i seguenti valori	
	unitari:	
	- Sala polivalente e portico mq. 75 x €/mq. 1.300 = € 97.500,00	
	VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO € 97.500,00	
	A DEDURRE VALORE DIRITTO DI USUFRUTTO A TERMINE	
	Il calcolo del valore di tale diritto reale verrà determinato in base al	
	valore della Piena proprietà del bene moltiplicata per il nuovo Tasso Legale	
	del 2,5% in vigore dal 01.01.2024 e per la durata residua dello stesso	
	secondo la seguente formula matematica:	
	$VU = VP \times (1 - (1+i)^{-n})$	
	dove:	
	- VU: valore Usufrutto	
	- VP: valore Usufrutto	
	- i: interesse legale	
	- n: potenza negativa costituita dagli anni di durata residua dell'usufrutto	
	VU : € 97.500,00 x (1-(1+0,025) ⁻⁷) € 15.473,25 (-)	
	RISULTANO € 82.026,75	
	VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO (Arr.) € 82.000,00	
	* * *	

RIEPILOGO STIMA DEL BENE

Porzione adibita a Ristorante/Pizzeria

VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO € 638.000,00

Porzione adibita a Sala polivalente

VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO € 82.000,00

SOMMANO € 720.000,00

Percentuale di Abbattimento per procedura esecutiva 20 %

RISULTANO € 576.000,00

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA € 576.000,00

(Euro Cinquecentosettantaseimila/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

Ozzano dell'Emilia, 05 Novembre 2024

* * *

IL CONSULENTE TECNICO

Geom. David Govoni

Allegati:

- Allegato A (con nomi)
- Allegato A (senza nomi)
- Allegato G (commerciale)
- Estratto di Mappa Catastale

	○ Visure Catasto Fabbricati	
	○ Elaborato planimetrico	
	○ Elenco Subalterni	
	○ Planimetrie Catastali	
	○ Licenza Edilizia n° 11/54 rilasciata in data 17/03/1954	
	○ Licenza Edilizia n° 113/55 rilasciata in data 13/07/1955	
	○ Licenza Edilizia n° 257/60 rilasciata in data 09/11/1960	
	○ Licenza Edilizia n° 259/66 rilasciata in data 18/11/1966	
	○ Abitabilità Prot. n° 182/68 rilasciata in data 04/01/1969	
	○ Concessione Edilizia in sanatoria ed Agibilità P.G. n° 148 Prot. n° C494/1986 rilasciata in data 15/11/1988	
	○ Concessione Edilizia n° 741/88 Prot. n° 261 rilasciata in data 05/05/1994	
	○ Autorizzazione di Usabilità n° 27/U/94 Prot. n° 795 rilasciata in data 02/12/1994	
	○ D.I.A. n° 4 P.G. n° 15189/1995 presentata in data 30/06/1995	
	○ D.I.A. n° 258 P.G. n° 30652/1998 presentata in data 17/12/1998	
	○ Concessione Edilizia n° 241/99 rilasciata in data 07/09/2000	
	○ D.I.A. n° 248 P.G. n° 31295/2000 presentata in data 14/12/2000	
	○ Autorizzazione di Usabilità n° 30/U/01 Prot. n° 5854 rilasciata in data 12/04/2001	
	○ D.I.A. a sanatoria n° 204 P.G. n° 8330/2001 presentata in data 28/03/2001	
	○ Elaborato Grafico	
	○ Certificazioni Energetiche (APE)	
	○ Documentazione Fotografica	

