

Arch. Lucia Occhialini
Via Sardegna, 4 - 40139 BOLOGNA
Tel. 051 0394161 – Cell. 349 2973317
lucia.occhialini@fastwebnet.it
lucia.occhialini@archiworldpec.it

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI

* * *

N. 188/25

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

* * *

Udienza 30.03.2026

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Ore 10.20

LOTTO UNICO

Piena Proprietà di porzione di fabbricato, sita all'interno del centro commerciale "Centergross, costituita da un ufficio posto al pian terreno-rialzato nella Galleria A e un magazzino posto al piano seminterrato nella Galleria C, collegati tra loro tramite scala interna, con annessa una pertinenziale zona di carico e scarico in proprietà esclusiva posta anch'essa al piano seminterrato e confinante con il magazzino. Gli uffici al piano rialzato sono composti da un locale principale con un bagno non finestrato dotato di antibagno, da due locali più piccoli, uno dei quali non finestrato, collegati anche fra loro.

Superficie commerciale uffici e magazzino pari a circa mq. 151,5 (superficie calpestabile uffici al piano rialzato circa mq. 81, scala circa mq. 5,5, magazzino al piano seminterrato circa mq. 85). Superficie commerciale zona carico-scarico di proprietà esclusiva circa mq. 21 (superficie calpestabile circa mq. 41,5).

Il bene è sito in Comune di Argelato, fraz. Funo (BO), all'interno del Centergross - Centro per il Commercio all'Ingrosso di Bologna", nel Blocco 2A del fabbricato denominato "Asta Servizi", in viale della Mercanzia n. 100-102 (ex via Galliera);

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così attualmente identificati:

Catasto del Comune di Argelato (BO) (A392) beni intestati a:

SOCIETA' ESECUTATA - Proprietà per 1/1

Unità negoziale n.1:

Immobile n.1

Catasto Fabbricati Foglio 42, Particella 285, Subalterno 689

Classamento: Rendita: **Euro 442,86**; Categoria **A10** (Uffici e studi privati),

Classe **2**, Consistenza **3,5 vani**; **Indirizzo:** VIA GALLIERA BL. n. 2A Piano

T-S1; **Dati di Superficie:** Totale **144 mq** Totale escluse aree scoperte **144**

mq.; Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di ARGELATO

(A392) (BO) Foglio 42 Particella 285;

Dati risultanti dalla denuncia di FUSIONE del 25 settembre 2018 prot. n.

BO0122963 in atti dal 26/09/2018 FUSIONE (n. 40782.1/2018);

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 26/09/2018, prot. n.

BO0122963

La 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, rassegna che:

l'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare, così come rilevato ai fini della

presente perizia, **non coincide con la planimetria corrispondente**

depositata all'Agenzia del Territorio, in quanto al piano rialzato sono stati

rilevate pareti divisorie catastalmente non rappresentate, il bagno con

antibagno catastalmente risulta più piccolo e senza controsoffitto mentre al

piano seminterrato non risultano rappresentati i muri di compartimentazione

della scala ai fini antincendio. Si desume perciò che non siano stati presentati

gli aggiornamenti catastali conseguenti alle pratiche edilizie presentate fino ad

oggi all'Ufficio Tecnico del Comune di Argelato. Pertanto, **i beni in oggetto**

sono da regolarizzare dal punto di vista catastale.

La scrivente precisa, inoltre, che la documentazione catastale fa

riferimento ad una **toponomastica obsoleta** in quanto gli immobili risultano

ancora ubicati in Via Galliera, sostituita dall'attuale Viale della Mercanzia e

non risulta indicato alcun numero civico.

Anche l'elaborato planimetrico catastale depositato negli archivi catastali

non risulta aggiornato.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

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

Verbale di pignoramento immobiliare per quanto riguarda Foglio, Mappale e

Subalterno.

CORRISPONDENZA TRA QUANTO IN TITOLARITA'

DELL'ESECUTATO E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza tra quanto pignorato e quanto in titolarità

dell'Esecutato.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

È compresa la comproprietà di tutto quanto è di uso e servizio comune

per legge e per destinazione, più precisamente quelli derivanti dall'ubicazione

dell'immobile nel centro Commerciale gestito negli impianti e nei servizi

comuni dalla "Centergross SRL" e dal suo Regolamento Generale.

Il Regolamento generale del Centergross disciplina l'uso dei beni e la

fruizione e l'erogazione dei servizi all'interno del Centro per il Commercio

all'Ingrosso. Nel documento si regolamentano le modalità di accesso al

Centro, la circolazione stradale (con particolare riferimento alle servitù di

passaggio che spettano ai proprietari degli immobili e si esercitano su tutta la

rete viaria del Centro e sui parcheggi, a piedi o con mezzi su gomma), gli usi

delle aree esterne di proprietà esclusiva (regole per mantenere in buono stato

di conservazione gli edifici e il loro decoro estetico, uso dei parcheggi, divieti

di modifiche all'esterno dei fabbricati di cui non è possibile cambiare gli

originali materiali di costruzione muraria, la tinteggiatura, la copertura né

l'apertura di porte e finestre), le modifiche alle parti interne degli edifici

(possibili, previa regolare autorizzazione o concessione comunale e senza

recare danno ai fabbricati finitimi e alla loro stabilità strutturale), la

destinazione d'uso (vietato adibire spazi da destinare ad abitazione, esercitare

attività rumorose e non sono ammessi animali). Sono poi indicate le

disposizioni riguardanti l'amministrazione del centro e la gestione dei beni di

uso e godimento comuni (in particolare la società Centergross srl provvede

alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree soggette a servitù e a

quelle destinante a verde nonché agli impianti per il funzionamento delle

centrali termiche di produzione del calore, delle centrali per la decompressione

del gas, delle centrali per la potabilizzazione dell'acqua, per la depurazione

delle acque di scarico e per la trasformazione dell'energia elettrica e delle altre

attrezzature di godimento comune quali ascensori, cisterne, acquedotti, reti

antincendio, fognature, canali di scarico, ecc. fino al punto di diramazione ai

locali di proprietà esclusiva. Inoltre, si occupa di assicurare i servizi di

vigilanza diurna e notturna del Centro, della sua pubblicità e della pulizia delle strade, ecc.). Nel regolamento vengono infine riportate le modalità di ripartizione delle spese di gestione e di manutenzione del Centergross definite in funzione della superficie utile dei beni immobiliari.

Parti comuni:

Nell'atto di compravendita del notaio del 30-10-2024 rep. trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bologna il 14-11-2024 al n. del registro generale e al n. del registro particolare si legge: "E' compresa nella presente vendita la comproprietà pro-quota di tutto ciò e quanto è di uso e servizio comune per legge, per destinazione, per regolamento di condominio e per titolo di provenienza. Secondo quanto risulta dall'atto di provenienza a mio rogito del 17 marzo 2022 rep. (meglio descritto infra all'art. 4 lett.b) e dall'atto di compravendita ricevuto dal notaio dottor del 6 ottobre 1989 rep., registrato a Bologna il 6 ottobre 1989 al n..... e trascritto a Bologna in data 11 ottobre 1989 all'art.: "Dei beni comuni non fanno parte le gallerie del piano rialzato e primo, la corsia coperta al piano seminterrato, le rampe di accesso alle corsie e le scale di accesso alle gallerie con relativi accessori tutti di proprietà della Centergross S.R.L. (o aventi causa)". La porzione immobiliare in oggetto viene alienata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, noto alla parte acquirente, unitamente ai diritti accessori ad essa relativi, alle sue pertinenze, comunioni, usi, infissi, seminfissi, azioni e ragioni inerenti, con le servitù attive e passive se e come esistenti ed in quanto abbiano ragione legale di esistere, con tutti i diritti, obblighi e servitù derivanti dallo stato condominiale dell'immobile stesso e dai regolamenti generali.

Nel precedente atto a ministero del notaio del 18-04-1988

rep. trascritto a Bologna il 03/05/1988, richiamato negli atti a rogito

ad esso successivi, si legge: *“La vendita è comprensiva della comproprietà*

indivisa delle parti comuni dell’edificio, ed in generale delle parti comuni tali

ai sensi di legge con espressa esclusione però degli impianti di riscaldamento,

idrico, antincendio e di scarico delle acque, per le parti esterne dell’immobile

in contratto, che rimangono tutti in esclusiva proprietà della Società

venditrice. In particolare, la parte acquirente fruirà di tutti i servizi di

guardiania, di ronda, di parcheggi, di quelli centralizzati di emergenza, quali

antifurto, antincendi e quant’altro corrispondendo alla Società venditrice i

canoni risultanti dalle tariffe fissate per i soci della “Centergross Srl”.

Servitù attive e passive:

Se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere e siano
conseguenti allo stato in cui si trovano i beni stessi.

Nell’atto a ministero del notaio del 18-04-1988 rep.

trascritto a Bologna il 03/05/1988, si legge: *“servitù di passaggio per persone*

e mezzi su gomma, a carico dei terreni rimasti di proprietà della Società

venditrice, destinati a strade ed accessori di esse, come piazzali, varianti,

parcheggi, ecc. Tale servitù a vantaggio del fondo dominante comprende il

diritto di passaggio per persone e mezzi su gomma per il titolare del fondo

stesso e persone da lui autorizzate o che si rechino presso i suoi uffici.”. E

ancora: “Alla parte acquirente viene infine riservato l’uso esclusivo del tratto

di intercapedine, prospiciente i locali al seminterrato con costituzione della

relativa servitù rispettivamente a favore e a carico della proprietà

interessata.”, “il bene viene inoltre gravato, per quanto di ragione, di servitù

di acquedotto, elettrodotto e passaggio di acqua di fogna a vantaggio degli altri immobili ricompresi nel perimetro del Centro all'Ingrosso” e infine:

“L’immobile stesso viene altresì gravato,..., della servitù di: non apporre pubblicità, o tabelloni, o comunque pubblicità di qualsiasi tipo ad eccezione di quelle relative alle insegne della Ditta acquirente conformi al tipo adottato dalla Cerntergross stessa, nonché di quelle eventuali altre da concordare preventivamente con la Società venditrice e della Servitù di non perforazione alla ricerca di acqua mediante la costruzione di pozzi artesiani.”.

VINCOLI E ONERI

Nell’atto di compravendita del notaio del 30-10-2024 rep. regolarmente trascritto si legge: “ART. 6) *EFFETTI E PATTI SPECIALI* ... *La parte compratrice, si obbliga a rispettare il regolamento di condominio relativo al fabbricato e il regolamento generale Center Gross di cui fa parte l'immobile in oggetto, nonché le relative tabelle millesimali, obbligandosi per sè, eredi ed aventi causa a subentrarvi, per la porzione qui acquistata. ... Gli obblighi relativi al pagamento dei contributi condominiali sono regolati dall'art. 63, delle disposizioni di attuazione al c.c., come sostituito dalla Legge n. 220/2012, e la parte venditrice si dichiara edotta del disposto di cui all'ultimo comma di detta norma e dell'onere a suo carico di trasmettere all'amministratore copia autentica del presente atto. La parte venditrice garantisce che, per quanto di sua competenza, non vi sono arretrati condominiali. Si vogliono come qui riportati tutti i patti, obblighi e comunioni contenuti e richiamati nel sopracitato atto di provenienza e nelle scritture private autenticate nelle sottoscrizioni dal notaio dottor il 6 agosto 1982 rep., debitamente registrato e trascritto a Bologna il 7 settembre*

1982 all'art. e dal notaio Michele Zerbini in data 18 aprile 1988 rep.

....., debitamente registrato e trascritto a Bologna il 3 maggio 1988 all'art.

.....”.

Il centro denominato Centergross risulta quindi amministrato dalla Centergross srl.

Secondo l'Ufficio Amministrativo della Centergross Srl: “*Il Centergross non è un condominio ma una Srl quindi non vi sono millesimi ma delle superfici in base alle quali, insieme ad altri criteri stabiliti nel Regolamento del Centergross, vengono addebitate le spese di gestione. La superficie effettiva relativa al lotto BL2ARS0014 di proprietà di Eco progetti Srl è di mq.*

190,56 pari a 287,52 mq convenzionali in base ai quali da Regolamento

vengono calcolate le spese ripartite col criterio della superficie”. Tutti i

proprietari di unità immobiliare all'interno del centro sono obbligati quindi a

sostenere le spese ordinarie (riscaldamento, impianto idrico, manutenzioni

Generali, Ammortamenti e assicurazioni, Spese generali e amministrazione,

pubblicità, vigilanza e illuminazione, ecc.) che vengono ripartite secondo i

criteri stabiliti dal Regolamento Generale del Centergross. Le spese

condominiali di competenza dell'immobile oggetto di stima ammontano a

circa 3.000,00 euro annui + iva (spese di riscaldamento escluse). Le eventuali

spese straordinarie, una volta deliberate dall'assemblea, vengono addebitate

di anno in anno tenendo conto della durata di ammortamento del bene oggetto

di intervento. Dal verbale dell'assemblea dei soci del 25-09-2025 non

risultano spese straordinarie deliberate per l'esercizio 2025-26. Il Centergross

Srl emette per il pagamento delle spese fatture assoggettate a Iva; pertanto,

all'aggiudicatario verranno addebitate esclusivamente le fatture emesse dopo

la data di acquisto dell'immobile.

Si segnala la presenza di un impianto fotovoltaico da 5,740 KWp ad uso commerciale con potenza massima impegnabile di 10 kW (n.14 pannelli), installato sul lastrico solare che copre il magazzino posto al piano seminterrato. Tale impianto, attualmente incompleto, non è stato urbanisticamente autorizzato (pur risultando depositata la Dichiarazione di Conformità n. 46/2023 prot. n. 11779 del 3-10-2023) ed è stato installato senza la necessaria autorizzazione del Centergross (pertanto non valutato). Risulta anche stipulato un contratto di convenzione con il GSE (Gestore dei Servizi Energetici S.p.A. - società pubblica che gestisce tutti gli incentivi alla produzione di energia da fonti rinnovabili, stipula e amministra le convenzioni per Conto Energia, Scambio sul Posto e Ritiro Dedicato) Prot. GSEWEB/P20240083074 del 30/01/2024. Tale convenzione GSE certifica chi gestisce e sfrutta economicamente l'impianto, presuppone che l'impianto non sia liberamente disponibile e spesso implica diritti di accesso e manutenzione. Se esiste una convenzione attiva l'impianto NON può essere considerato pertinenza libera dell'immobile e quasi sempre appartiene a un soggetto terzo (o comunque è vincolato). Il GSE dimostra l'esistenza di rapporti giuridici in corso, pertanto, la scrivente ha richiesto l'intervento del custode giudiziario per la verifica sull'effettiva esistenza di una convenzione attiva sull'immobile e l'eventuale sussistenza di diritti di terzi.

CONFINI

Il bene in oggetto confina in un unico corpo con ragioni Centergross, corridoio comune, canale di scolo, salvo altri come meglio sul posto.

PROPRIETÀ

I beni pignorati appartengono a:

- **SOCIETA' ESECUTATA – piena proprietà**

PROVENIENZA DEL BENE

Nella relazione ventennale notarile redatta dal dott. Notaio in Anzola Dell'Emilia iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bologna, datata 28 luglio 2025, depositata agli atti, si legge: *"Il bene in oggetto è pervenuto alla società sede Monterenzio per la piena proprietà dalla società con unico socio con sede in Bologna, titolare della piena proprietà, per atto di compravendita del notaio de' Bianchi del 30-10-2024 rep..... trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bologna il 14-11-2024 al n. del registro generale e al n. del registro particolare. Detto immobile era pervenuto alla società con unico socio con sede in Bologna, per la piena proprietà dalla società con unico socio con sede in Argelato, titolare della piena proprietà, per atto di compravendita del notaio del 17-03-2022 rep.trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bologna il 25-03-2022 al n. del registro generale e al n. del registro particolare. Quanto in oggetto era pervenuto alla società con sede in Argelato, per la piena proprietà da nata a Castiglione dei Pepoli il 20-12-1937 titolare della piena proprietà, per atto di compravendita del notaio del 06-10-1989 rep. trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bologna il 11-10-1989 al n. del registro generale e al n. del registro particolare. Successivamente con atto del notaio Domenico Curione del 23-04-2003 rep. registrato a Bologna in data 8 maggio 2003 al n. la società con sede in Argelato si era*

trasformata nella con unico socio con sede in Argelato sopra citata.”.

La scrivente segnala che all’atto di compravendita del notaio del 06-10-1989 citato nella relazione notarile suindicata è stato erroneamente attribuito il numero di rep. (corrispondente al numero di registrazione dell’atto medesimo) invece del numero corretto di repertorio che corrisponde al

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL’ACQUISTO DEL BENE

Il bene oggetto di pignoramento è stato acquistato dal sig. in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione, in nome e per conto e in legale rappresentanza della società esecutata che è persona giuridica, pertanto non risulta configurabile uno stato civile né regime patrimoniale familiare.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla relazione ventennale notarile redatta dal dott. Notaio in Anzola Dell’Emilia iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bologna, datata 28 luglio 2025, depositata agli atti, risultano le seguenti formalità:

Trascrizioni ed iscrizioni che resteranno a carico dell’aggiudicatario:

Nessuna

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

1. **ipoteca giudiziale iscritta il 18-04-2025 al n. del registro generale e al n. del registro particolare, Decreto ingiuntivo del Tribunale di Bologna del 22-11-2024 rep. di euro 60.000,00 a garanzia della somma di euro 31.499,33 a favore**

..... **contro** la Società Esecutata. Grava la piena

proprietà del bene oggetto della presente certificazione.

2. Ipoteca giudiziale iscritta il 24-07-2025 al n. del registro

generale e al n. del registro particolare, Decreto ingiuntivo

del Tribunale di Bologna del 22-07-2025 rep. di euro

100.000,00 a garanzia della somma di euro 236.259,47 **a favore**

..... **contro** la Società Esecutata. Grava la piena proprietà

del bene oggetto della presente certificazione.

3. Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili

trascritto il 23-07-2025 al n. del registro generale e al n.

..... del registro particolare, Ufficiale Giudiziario di Bologna del

03-07-2025, rep. a favore contro la Società

Esecutata. Grava la piena proprietà del bene oggetto della presente

certificazione.

Non risultano ulteriori trascrizioni od iscrizioni vincolanti.

Per ulteriori informazioni a riguardo vedasi Relazione Notarile allegata.

REGIME FISCALE

La Società Esecutata **NON E'** qualificabile come **IMPRESA**

COSTRUTTRICE. Gli immobili **NON SONO** abitativi e **NON FANNO** parte

di fabbricati che hanno i requisiti della Legge "Tupini". La vendita del bene

sarà soggetta a I.V.A. e/o Imposta di Registro a seconda del regime fiscale

vigente all'atto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive

dell'aggiudicatario.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

La scrivente, a seguito di accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del

Comune di Argelato (BO), espone quanto segue:

Regolarità edilizia:

Nell'atto di compravendita del notaio del 30-10-2024

rep. regolarmente trascritto si legge: “La parte venditrice: ...d)

garantisce la piena regolarità urbanistica ed edilizia nonché l'agibilità della

porzione immobiliare alienata; e) dichiara e garantisce che il fabbricato di

cui è parte l'immobile in oggetto non è mai stato ritenuto di importante

interesse storico ed artistico e non è assoggettato alle norme di cui al D.Lgs.

22 gennaio 2004 n. 42, e che pertanto la vendita non è sottoposta al regime

previsto dagli articoli 59, 60 et 61 del D.Lgs. n. 42/2004 medesimo;” e ancora:

“ART. 7) DICHIARAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE E

CERTIFICAZIONE ENERGETICA Ai sensi della vigente normativa edilizia,

la società venditrice, come rappresentata, dichiara che il

fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato costruito in base ai

seguenti titoli rilasciati dal Comune di Argelato:

- licenza edilizia di costruzione n. 679/1975 rilasciata in data 7 ottobre 1975;

- concessione edilizia n. 1172/1987 rilasciata in data 20 maggio 1987 su

domanda del 18/10/1986 prot. n. 8617.

Dichiara che l'immobile è stato poi interessato dalle opere di cui alla CILA in

sanatoria presentata in data 27 settembre 2018 prot. n. 50006 a cui è seguita

la presentazione della segnalazione certificata di conformità protocollata con

prot. n. 53708 del 18 ottobre 2018, che la parte venditrice dichiara essersi

regolarmente definita. Il tutto come risulta dalla relazione tecnica integrata

redatta dal geom. iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri

Laureati della Provincia di Bologna al n. e che in originale è stata

prima d'ora consegnata alla parte acquirente che dichiara di averla ricevuta.

A seguito della richiesta di accesso agli atti presso l'archivio del Comune

di Argelato (BO) per la visione dei precedenti edilizi riguardanti le unità immobiliari oggetto di pignoramento, sono stati forniti alla scrivente i seguenti titoli edilizi, dai quali si desume che il fabbricato risulta edificato in **data posteriore al 1° settembre 1967:**

○ Licenza edilizia di costruzione n. 679/1975 rilasciata in data 7 ottobre 1975; Presentata dalla SOCIETA' per *“fabbricato uso servizi generali ed uffici”*;

○ Licenza edilizia di costruzione n. 701/1975 in Variante alla precedente Licenza, rilasciata in data 13 dicembre 1975”. Collaudo statico del 09/1977;

○ Istanza del 21-3-1985 prot. n. 2366 del 27-3-1985 per *“ottenere l'autorizzazione per agibilità del fabbricato di nuova costruzione posto in questo Comune Via Galliera n. 252”*. Ottenuta Dichiarazione di agibilità esclusivamente per *“fabbricato di nuova costruzione adibito ad uso MENSA con decorrenza dal giorno 15-6-1985”*.

○ Concessione edilizia n. 1172/1986 rilasciata in data 20-05-1987 su domanda del 18/10/1986 prot. n. 8617 per *“progetto di modifiche interne da eseguire nei locali al Centergross, v.le della Mercanzia n. 100/102 (oggetto dell'attuale pignoramento) consistenti nella costruzione di servizi igienici e scala”* presentata da Inizio lavori 21-05-1987.

Fine lavori 03-06-1987. Domanda prot. 5775 del 24-05-1987 per ottenere il permesso di abitabilità e/o agibilità di locali di nuova costruzione

“ricavato un ufficio con pareti in alluminio anodizzato e vetro” presentata

da e diniegata perché “i servizi igienici non sono separati tra uomini e donne” (locali dichiarati non agibili).

- DIA n. 104/2003 prot. 2640 del 18-07-2003 per lavori di “messa in sicurezza a seguito del crollo di 22 metri di muro di contenimento del terreno verso la strada adiacente all’asta servizi a nord comprendente movimento terra per sbancamento del terrapieno perimetrale del fabbricato asta servizi – demolizione del muro di contenimento con conseguente nuova aereazione del piano seminterrato e contemporanea realizzazione di nuovi parcheggi nell’area sbancata”. Denuncia effettuata da Presidente in carica del Prot. 12205 del 23-07-2003. Inizio lavori 18-08-2003.

- Denuncia Inizio Attività (DIA) n. 118/2003 prot. 13923 del 26-08-2003 variante alla DIA precedente per lavori di messa in sicurezza fabbricato Asta servizi Centergross. Inizio lavori 22-09-2003. Fine lavori 31-05-2006

- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) a sanatoria per difformità minori (art. 7.6 del RUE) n. 63/2018 prot. 13018 del 04-10-2018 (Rif. Prat. 32294/51013/2018) “in unità immobiliare ad uso ufficio, per opere interne di manutenzione straordinaria realizzate in difformità rispetto all’ultimo precedente edilizio consistenti in Rimozione della parete divisoria dell’ufficio” presentata da

- **Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (SCEA) n. 48/2018 prot. 13934 del 23/10/2018 (Rif. Prat. 32371/53708/2018)** presentata da il 22/10/2018 con prot. SUAP 54126 e **ottenuta per decorrenza dei termini.**

Risultano allegate le seguenti Dichiarazioni: - Dichiarazione di

rispondenza dell'impianto elettrico del 15-10-2018 *“risalente ai primi*

anni '90, realizzato comunque prima del 27 marzo 2008, non

rappresentato da alcuna documentazione a corredo” - Dichiarazione di

rispondenza dell'impianto idrico sanitario del 15-10-2018 *“con sistema di*

adduzione dalla rete pubblica conforme a UNI 9182:1987, integrato da

riscaldatori d'acqua a servizio esclusivo delle unità igieniche, ad

alimentazione esclusivamente elettrica, e sistema di scarico conforme a

UNI EDL 9183:1987; il tutto realizzato comunque prima del 27 marzo

2008 e non rappresentato da alcuna documentazione a corredo” e

Dichiarazione di rispondenza dell'impianto termico del 15-10-2018

“risalente, per la parte legata al teleriscaldamento Centergross, agli anni

1977 – 1985 come impronta originaria, nel rispetto della UNI 7357:1974,

con aerotermo originario al piano S1 e corpi scaldanti a termosifone

altrove. Il tutto realizzato comunque prima del 27 marzo 2008 e non

rappresentato da alcuna documentazione a corredo”

○ S.C.I.A. edilizia n. 45/2022 del 24/08/2022 (Rif. Prat. 40004/50297/2022)

a sanatoria per opere realizzate il 31-12-1973 e con opere consistenti in

interventi di adeguamento antincendio e contestuale deposito di pratica

sismica - parti comuni Asta servizi. Presentata da Presidente

in carica del

○ Dichiarazione di Conformità n. 46/2023 prot. n. 11779 del 3-10-2023 per

“Realizzazione di nuovo Impianto fotovoltaico 5,740 KWp ad uso

commerciale con potenza massima impegnabile di 10 kW. Impianto

alimentato alla tensione di 230 V – 50 Hz monofase da Generatore

autonomo da kW KWp 5,740...Modo di collegamento a terra: TT”.

Impresa installatrice: con legale rappresentante

..... Committente e proprietario:

○ **Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) a Sanatoria con opere n. 37/2024 prot. n. 24917 del 09/04/2024** (prot. n. 4553 del

12/04/2024 - rif. SUAP 43348/24917/2024) *“per compartimentazione scala interna per prevenzione incendi ed installazione porta tagliafuoco”*

e contestuale Sanatoria per abusi edilizi realizzati il 20-04-2023. Richiesta

da Amministratore unico Prot. 1004 del

23/01/2025 Comunicazione cambio di impresa Protocollo nr (rif. SUAP 43348/24917/2024).

Prot. 14659 del 11/12/2025 Comunicazione rinuncia incarico a Progettista

e Direttore dei Lavori di il quale ha dichiarato: *“La*

manca assoluta di interlocuzione con entrambe le parti coinvolte

(società committente della CILA suddetta e società

....., Esecutata e acquirente in data 30/10/2024) rende impossibile

adempiere agli obblighi tecnici, amministrativi e dichiarativi necessari

alla chiusura della pratica edilizia.”. La scrivente precisa di aver rilevato

un'incongruenza nella presentazione della presente sanatoria. In tale

sanatoria infatti, è stato erroneamente dichiarato come stato legittimo

quello rappresentato nella Concessione Edilizia P.G. n. 679 del 07/10/1975,

senza considerare la successiva Concessione edilizia n. 1172/1986

rilasciata in data 20-05-1987 (tramite la quale era stata autorizzata la

realizzazione di un servizio igienico e di una parete divisoria al piano

rialzato e la realizzazione del foro per l'inserimento della scala interna) e

la successiva CILA a sanatoria n. 63/2018 del 04-10-2018 (con la quale era

stata sanata l'eliminazione della parete divisoria al piano rialzato). Lo stato

legittimo della CILA a Sanatoria con opere n. 37/2024 del 09/04/2024, ai

sensi dell'art. 9-bis DPR 380/2001 doveva invece essere quello

rappresentato nella CILA a sanatoria n. 63/2018 del 04-10-2018.

Successivamente a tali provvedimenti non sono stati rilasciati ulteriori titoli

abilitativi per l'esecuzione di opere o varianti, né risultano Verbali di

accertamento di Violazione Urbanistica relativamente ai beni oggetto di

procedura, pertanto, **la scrivente effettua la verifica della conformità**

edilizia dei beni oggetto della presente perizia con gli elaborati grafici

allegati a questa ultima pratica di Comunicazione Inizio Lavori

Asseverata a Sanatoria con opere n. 37/2024 prot. n. 24917 del 09/04/2024.

Si segnala che l'iter relativo alla suddetta pratica non risulta concluso,

pur risultando le opere previste in essa sostanzialmente eseguite, in

quanto non risulta depositata la Comunicazione di Fine Lavori, con

relativo atto di aggiornamento catastale. Inoltre, a seguito della

comparazione tra lo stato legittimato di cui sopra e quanto rilevato in

loco, sono state accertate alcune ulteriori difformità per le quali si ritiene

necessaria regolarizzazione mediante pratica edilizia integrativa a

Variante, con eventuali oneri e spese per il completamento di tale

procedura interamente a carico dell'aggiudicatario.

Le difformità rilevate dalla scrivente sono state riscontrate sia al piano rialzato

(diverso spessore di due muri perimetrali, lievi traslazioni di pareti interne e

dei pilastri, altezze interne dei locali non perfettamente conformi) che al piano

seminterrato (diversa posizione dei muri di compartimentazione della scala e

della porta tagliafuoco in essi inserita); Si segnala inoltre che uno dei locali

autorizzato a uso ufficio al piano rialzato non risulta attualmente finestrato.

Essendo privo di illuminazione naturale e aereazione il locale in base al DM

05/07/1975 non può essere adibito a ufficio ma a funzioni di servizio (ad

esempio archivio). L'unità immobiliare è dotata di un unico servizio igienico,

privo di caratteristiche di accessibilità per persone con disabilità. In assenza

di specifica destinazione d'uso e di definizione del numero di addetti, non è

possibile esprimere un giudizio definitivo di conformità ai requisiti igienico-

sanitari. Si evidenzia tuttavia che, in caso di utilizzo con più di 10 addetti o

con accesso al pubblico, potrebbe rendersi necessario l'adeguamento della

dotazione dei servizi igienici (numero e accessibilità), in conformità alla

normativa vigente e al regolamento edilizio e d'igiene del Comune di

Bologna.

Nel corso del sopralluogo effettuato dalla scrivente sono state riscontrate

finiture di tipo residenziale e la presenza di arredi (letto, armadio, ecc.)

incompatibili con l'uso urbanistico previsto ed autorizzato ad ufficio (*UC18*

Ufficio) che è l'unico uso consentito, come anche indicato dal Regolamento

del Centergross. Tale circostanza è segnalata ai soli fini descrittivi e

informativi, non incidendo sullo stato legittimo dell'immobile.

Si segnala anche la presenza di un impianto fotovoltaico da 5,740 KWp

ad uso commerciale con potenza massima impegnabile di 10 kW (n.14

pannelli), installato sul lastrico solare sopra il magazzino posto al piano

seminterrato alla stessa quota dell'ufficio al piano rialzato e non accessibile

dallo stesso. Tale impianto secondo il SUAP del Comune di Argelato non

risulta urbanisticamente autorizzato in base alla normativa (D. Lgs. 28/2011

art. 6 comma 11) vigente all'epoca della sua installazione, avvenuta nel 2023

ad opera del sig. legale rappresentante della all'epoca proprietaria dell'immobile, anche se risulta depositata la Dichiarazione di Conformità n. 46/2023 prot. n. 11779 del 3-10-2023, sopra descritta. Inoltre, per la sua installazione non risulta richiesta l'autorizzazione al Centergross. Il Direttore Tecnico del Centergross S.r.l in data 06/12/2022 inviò alla società all'epoca proprietaria la seguente mail: *"il regolamento prevede che per realizzare qualsiasi intervento nelle aree esterne da parte dei soci/proprietari/operatori sia necessaria la preventiva autorizzazione scritta da parte della società scrivente. La prassi prevede che inviate a questi uffici formale richiesta allegando il progetto. La domanda sarà esaminata al primo consiglio di amministrazione utile e solo dopo l'eventuale approvazione potrà procedere con l'esecuzione delle opere. In caso di installazione non autorizzata la società scrivente è autorizzata a procedere con lo smantellamento immediato a spese del soggetto che ha infranto il regolamento."* La richiesta non fu presentata e l'impianto fu installato senza la necessaria autorizzazione del Consiglio di Amministrazione del Centergross che non ha mai deliberato in proposito. Risulta anche stipulato un contratto di convenzione con il GSE (Gestore dei Servizi Energetici S.p.A. - società pubblica che gestisce tutti gli incentivi alla produzione di energia da fonti rinnovabili, stipula e amministra le convenzioni per Conto Energia, Scambio sul Posto e Ritiro Dedicato) Prot. GSEWEB/P20240083074 del 30/01/2024. Tale convenzione GSE certifica chi gestisce e sfrutta economicamente l'impianto, presuppone che l'impianto non sia liberamente disponibile e potrebbe implicare diritti di accesso e manutenzione. Se esiste una convenzione attiva l'impianto potrebbe non essere considerato pertinenza

libera dell'immobile e quasi sempre appartiene a un soggetto terzo (o comunque è vincolato). Il GSE dimostra l'esistenza di rapporti giuridici in corso, pertanto, la scrivente ha richiesto l'intervento del custode giudiziario per la verifica sull'effettiva esistenza di una convenzione attiva sull'immobile e l'eventuale sussistenza di diritti di terzi.

Attualmente l'impianto non risulta completo in tutte le sue parti.

Alla luce di quanto suddetto e considerando l'eventualità che tale impianto fotovoltaico potrebbe, su richiesta del Centergross, essere soggetto a smantellamento a cura e spese dell'aggiudicatario, la scrivente ritiene opportuno non considerarlo ai fini della determinazione del valore di stima dell'immobile.

Nell'atto di compravendita del notaio del 30-10-2024 rep.

..... trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bologna il 14-11-2024 al

n. del registro generale e al n. del registro particolare si

legge: *“In particolare riguardo agli impianti elettrici, termo-sanitari e*

tecnologici installati nella porzione in oggetto e nelle parti comuni del

fabbricato, si rinvia a quanto convenuto al successivo art. 4).” Nell'art. 4

relativamente agli impianti si legge: “La parte venditrice con riferimento agli

impianti installati nelle porzioni in oggetto: - dichiara che l'unità immobiliare

in oggetto è dotata degli impianti elettro/idro/sanitari e ne garantisce il

funzionamento; - presta la garanzia in ordine alla conformità degli impianti

installati, nella porzione qui compravenduta e nel complesso edilizio di cui fa

parte, alla normativa vigente al momento della loro realizzazione, in materia

di sicurezza: - non consegna alla parte acquirente la documentazione relativa

alla conformità alla normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti,

la quale parte acquirente dichiara di accettare gli impianti nella porzione immobiliare e delle parti comuni dell'edificio così come garantiti dalla parte venditrice, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo”.

Si rimanda all'allegato elaborato grafico per una più chiara identificazione delle difformità riscontrate e sopra descritte. Si specifica che le stesse sono individuate mediante la redazione di un rilievo di massima a carattere approssimativo, allegato alla presente perizia; tale materiale ha finalità esclusivamente illustrative delle principali criticità rilevate e non costituisce in alcun modo documentazione tecnica utilizzabile per finalità di qualsiasi altra natura.

Le difformità suddette sono riconducibili ad opere di Manutenzione Straordinaria. Risulta possibile, ove ne ricorrano i presupposti, e quindi nel caso in cui l'intervento risulti conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda, in conformità all'art. 17 (Accertamento di conformità) della L.R. n.23 del 21.10.2004, procedere alla Sanatoria o alla legittimazione delle difformità mediante la presentazione di CILA o a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) corredata dagli elaborati progettuali e da relazione tecnica descrittiva attestante la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione dell'istanza, nonché da autocertificazione nella quale sia esplicitamente denunciata la data di avvenuta esecuzione delle opere difformi. Si dovrà inoltre provvedere al pagamento delle eventuali sanzioni previste dalla normativa vigente, oltre alle spese tecniche e ai diritti

di segreteria.

Alla luce delle recenti disposizioni introdotte dal D.L. n. 69/2024, convertito con modificazioni dalla L. n. 105/2024 (c.d. “Decreto Salva Casa”), qualora le difformità riscontrate rientrino nelle tolleranze costruttive ed esecutive ovvero configurino parziali difformità sanabili, potrà essere valutata la possibilità di regolarizzazione edilizia mediante procedimento semplificato, nei limiti e alle condizioni previste dalla normativa statale vigente, ferma restando la verifica della conformità urbanistica, strutturale e igienico-sanitaria dell’immobile.

Nel caso in cui le opere difformi interessino elementi strutturali o murature portanti, sarà necessario procedere a specifiche indagini tecniche e considerare una sanatoria comprensiva di relazione di rispondenza strutturale redatta da tecnico abilitato, ovvero l’esecuzione delle eventuali opere necessarie al ripristino delle condizioni di sicurezza strutturale e/o all’adeguamento sismico, nel rispetto della normativa vigente.

La scrivente precisa che le valutazioni espresse in ordine alla possibilità e/o necessità di sanatoria delle difformità sopra descritte sono formulate sulla base della normativa urbanistico-edilizia vigente alla data di redazione della presente perizia; eventuali modifiche normative successive dovranno pertanto essere verificate dall’aggiudicatario, a propria cura e spese. Qualora le opere di cui sopra non possano essere regolarizzate urbanisticamente, si dovrà procedere al ripristino dello stato legittimo antecedente agli abusi rilevati, ponendo tale onere a cura e spese dell’aggiudicatario.

In sintesi, in base al parere espresso dall’Ufficio Tecnico del Comune di Argelato, il sopracitato titolo edilizio (CILA n. 37/2024 prot. n. 24917 del

09/04/2024), il cui iter non risulta concluso, è ancora efficace e sarà quindi possibile regolarizzare le difformità tramite redazione e deposito di apposito atto di Variante, con eventuali oneri e spese per il completamento di tale procedura interamente a carico dell'aggiudicatario. Si può ragionevolmente stimare la spesa complessiva per la sanatoria delle difformità riscontrate in circa € 4.000,00 (quattromila/00), oltre oneri, spese tecniche e diritti di segreteria. Relativamente alla Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (SCCEA), non risulta obbligatorio ripresentarla a conclusione dell'iter procedurale di presentazione della CILA in variante; quindi, si ritiene presumibilmente ancora efficace l'agibilità presentata il 22/10/2018 con prot. 54126 (ottenuta per decorrenza dei termini).

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di un Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 17/01/2022, valevole sino al giorno 17/01/2032. Si è reso però necessario produrre un nuovo Attestato in quanto quello esistente non risultava aggiornato con gli impianti effettivamente presenti nell'immobile al momento del sopralluogo. Il nuovo Attestato di Prestazione Energetica è stato aggiornato in data 18/02/2026 ed è valevole sino al giorno 17/01/2032. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in **classe energetica C.**

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data di verifica sul posto, primo sopralluogo effettuato dalla scrivente in data 25/11/2025, si è proceduto all'apertura forzata dell'unità immobiliare con l'ausilio dell'Arma dei Carabinieri e l'immobile è risultato libero da persone.

Si precisa che qualora, all'interno dei beni oggetto della presente relazione, siano rinvenuti **materiali ed arredi** di qualsiasi natura, essendo gli stessi **non** ricompresi nella presente valutazione, i relativi oneri e spese di rimozione e smaltimento degli stessi verranno posti **a cura e spese dell'aggiudicatario**, sollevando pertanto gli organi della procedura da ogni responsabilità ed oneri al riguardo.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene immobiliare oggetto di pignoramento è ubicato all'interno del Centergross di Funo di Argelato (Bo), la più grande piattaforma europea di distribuzione commerciale della Moda Pronta Italiana. Il Centergross è un centro per il commercio all'ingrosso dove è possibile trovare le eccellenze provenienti da tutte le regioni italiane, comodamente raccolte in un unico grande centro di distribuzione. La sua realizzazione risale agli anni 1975-1977 e sorge all'interno di un'area recintata "privata ad uso pubblico" di circa un milione di metri quadrati con una viabilità di circa 24 km di strade. Si trova in una zona strategica a circa 10 chilometri dal Nord di Bologna. L'immobile è facilmente raggiungibile in auto imboccando l'uscita Interporto/Centergross dello snodo autostradale dell'A13 (Bologna-Padova). Il distretto è servito anche da una stazione ferroviaria con fermata dedicata che dista due minuti a piedi dall'ingresso secondario (fermata Funo-Centergross).

Esiste anche un servizio di NCC che parte direttamente dall'aeroporto per Centergross Bologna (15 minuti di auto).

La vicinanza con i principali servizi e la comodità per l'accesso alle vie di comunicazione rendono la posizione strategica.

Il complesso comprende una quarantina di capannoni industriali e un

fabbricato centrale a pianta regolare di forma rettangolare denominato Asta

dei Servizi (ove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento). Questo

fabbricato è composto da nove corpi, ciascuno si sviluppa su due piani fuori

terra più un piano seminterrato e copertura piana. Ogni corpo è dotato di due

vani scala e un ascensore ed ha un uso principale a uffici e show room, oltre a

servizi quali Self-service, bar, ufficio postale, banca, tabaccheria, etc..

Nel certificato di collaudo strutturale dell'edificio "ASTA DEI

SERVIZI" datato settembre 1977 si legge: *"I solai dell'edificio, che presenta*

al massimo tre piani, hanno la luce di circa 12 m e sono stati realizzati con

elementi (o "tegoloni") a forma di TT, precompressi longitudinalmente, tutti

della medesima sezione (alta 85 cm. con la soletta larga 2 m), nonostante i

diversi carichi accidentali ($p=150$ (copertura), 400, 500 Kg/m²). Forniti dalla

stessa Impresa ".....", si appoggiano semplicemente alle travi,

mediante sagoma a gradino; le travi non sono precomprese e, presentando

una cerniera in mezzzeria, debbono essere collegate rigidamente alle colonne.

Deriva da ciò uno schema che ha consentito, in seguito anche al limitato

numero dei piani, una prefabbricazione per grandi componenti, costruendo

fuori opera ogni piedritto saldato ai relativi monconi (lunghi 3 m) delle mezze

travi, e collegando poi le estremità di queste tra loro mediante le cerniere

dianzi menzionate, oltre che, naturalmente, le basi dei piedritti ai plinti di

fondazione, pure essi prefabbricati e del solito tipo a bicchiere. I plinti sono

stati appoggiati su pali battuti, aventi forma tronco-conica e la lunghezza di

14 o 16 m, a seconda delle caratteristiche del terreno rivelatesi all'atto della

battitura." La struttura portante risulta quindi costituita da travi e pilastri in

cemento armato; tamponamenti non portanti in muratura intonacata e

tinteggiata; facciata realizzata con pannelli in c.a. a vista, tinteggiati di colore

bianco. Copertura piana. Il manto di copertura, da progetto, risulta dotato di

semplice barriera vapore e due guaine di cui una ardesiata.

Gli Infissi del piano rialzato e primo piano sono in alluminio non a taglio

termico, con vetri semplici e dotati di tende oscuranti. Al piano seminterrato

gli infissi sono in ferro con vetro retinato e inferriate esterne.

L'impiantistica del fabbricato è centralizzata (impianto di teleriscaldamento,

idrico e antincendio). Il centro è vigilato ventiquattro ore su ventiquattro e il

Centergross segue la manutenzione dell'area cortiliva, degli ascensori e della

illuminazione pubblica.

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al Blocco 2A. L'accesso al

piano rialzato ad uso ufficio avviene direttamente dalla galleria pedonale

centrale. Internamente gli spazi sono suddivisi in un ampio spazio, un servizio

igienico non finestrato con antibagno e altri due locali più piccoli collegati fra

loro, uno dei quali privo di finestre; una scala di collegamento interna

compartimentata conduce al piano seminterrato ove un ampio unico locale è

destinato ad uso deposito/magazzino a servizio degli uffici. Tale locale, con

una parete quasi interamente finestrata, gode di un ulteriore accesso carrabile,

sulla corsia coperta carrabile al piano seminterrato, posto in corrispondenza di

un'area pertinenziale in proprietà esclusiva destinata alle operazioni di

carico/scarico o al parcheggio di 2/3 auto.

Come indicato nel paragrafo "INDAGINE AMMINISTRATIVA",

durante il sopralluogo effettuato dalla scrivente, sono state riscontrate nel

piano rialzato finiture adatte anche all'uso abitativo, attacchi per cucina

(mobili ed elettrodomestici non presenti) e presenza di mobilio (letto, armadio,

mobile soggiorno). L'uso abitativo a residenza non è conforme allo stato

legittimo e configura un cambio di destinazione d'uso non autorizzato e non

sanabile alla luce della normativa urbanistico-edilizia vigente. L'uso a

residenza non è consentito né autorizzato né catastalmente né

urbanisticamente né previsto dal Regolamento del Centergross.

L'accesso al piano rialzato avviene tramite una porta blindata

corrispondente al civico 102 mentre il vano murario corrispondente al civico

100 risulta tamponato con una porta uguale a quella del civico 102 ma non

apribile in quanto priva di maniglia e serratura.

Il locale privo di finestre indicato nel progetto autorizzativo come

ufficio, essendo appunto privo di illuminazione e aereazione naturale, in base

alla normativa vigente non può essere utilizzato ad ufficio ma risulta idoneo

ad uso locale di servizio/archivio.

Il livello di manutenzione e conservazione del fabbricato e anche

dell'immobile oggetto di pignoramento è buono/ottimo, così come le finiture

interne e la qualità dei materiali installati:

○ Pareti interne di tutti i locali al piano rialzato in muratura e in cartongesso,

intonacate e tinteggiate di bianco tranne una unica parete tinteggiata di

grigio e due pareti rivestite in listelli effetto pietra nel locale ufficio più

grande. Soffitti e controsoffitti tinteggiati di bianco con altezza variabile

da un minimo di 265 cm circa nel bagno ad un massimo di 375 cm nei

punti non controsoffittati degli uffici che hanno un'altezza pari a circa 295

cm. Nel magazzino le pareti sono tinteggiate di bianco e la struttura del

solaio interpiano è a vista. Altezza di circa 250 cm alla coppella (sotto

trave) e di circa 330 cm al solaio. La compartimentazione della scala è in

cartongesso non dipinto.

- Servizio igienico non finestrato, preceduto da antibagno, dotato di wc, bidet, doccia e lavandino con doppio lavabo, in ceramica bianca. Rubinetterie a miscelazione.
- Pavimenti uffici al piano rialzato in piastrelle di materiale ceramico, di grande formato e forma quadrata, colore scuro effetto marmo opaco e posa dritta. Pavimenti bagno in piastrelle ceramiche di grande formato, 60x120 cm, posa dritta, di colore scuro effetto marmo lucido. Rivestimento in piastrelle ceramiche di grande formato, 60x120 cm, posa dritta, di colore chiaro effetto marmo lucido. Pavimento al piano seminterrato in piastrelle di materiale ceramico, di medio-piccolo formato e forma quadrata, colore chiaro e posa dritta sfalsata.
- Porta di ingresso al piano rialzato di colore scuro 135x208 cm con due serrature e maniglia. Stessa porta ma senza maniglia e serratura nel locale non finestrato. Porte interne uffici e locali di servizio in legno complete di ferramenta. Sopraluce privo di infissi. Porta tagliafuoco di separazione fra scala in ferro e magazzino in ferro a tenuta di fumo e con resistenza al fuoco tipo REI 120 di colore chiaro. Porta in metallo di colore chiaro, larga 230 cm, apertura a due ante, di accesso alla corsia al piano seminterrato.
- Infissi esterni in alluminio con vetro singolo, dotati di sistema di oscuramento al piano rialzato. Infissi esterni in ferro con vetro singolo, privi di sistema di oscuramento e dotati di inferriate esterne;
- Impianto di climatizzazione invernale ed estiva in ottime condizioni e presumibilmente recente, seppur privo di documentazione, costituito da una pompa di calore aria-aria marca Samsung, con unità interne del tipo

split a parete per l'emissione negli ambienti del piano rialzato. La

produzione di acqua calda sanitaria (ACS) è invece affidata a un boiler in

pompa di calore dedicato, anch'esso in ottime condizioni. Risulta attivo

solo il consumo idrico mentre il consumo del teleriscaldamento risulta

cessato dal 2011. Nel piano seminterrato sono installati un aerotermo

originario e corpi scaldanti a termosifone presumibilmente risalenti agli

anni 1977 – 1985 legati al teleriscaldamento, ma privi di documentazione

e presumibilmente non funzionanti. Sempre nel piano seminterrato,

risultano installate a vista anche tubazioni per impianti che avrebbero

dovuto essere collegati ad una caldaia ora non più presente. Nel piano

seminterrato c'è un rubinetto a miscelazione per l'acqua.

- Sistema fotovoltaico composto da 14 pannelli fotovoltaici 5,740 KWp ad

uso commerciale con potenza massima impegnabile di 10 kW, installato

sul lastrico solare. Al momento del sopralluogo incompleto e pertanto non

considerato nel calcolo dell'APE. NON valutato in quanto non

autorizzato.

- Impianto elettrico realizzato sottotraccia nel piano rialzato con punti luce

e prese di sicurezza sufficientemente distribuiti, presumibilmente in regola

con la Normativa vigente e fuori traccia nel piano seminterrato.

- L'intera unità è dotata di impianto interno di videosorveglianza

CONFORMITÀ IMPIANTI

Negli archivi comunali non è stato possibile reperire le copie delle

Dichiarazioni di conformità relative a tutti gli impianti installati nell'immobile

oggetto della presente perizia (vedere paragrafo “INDAGINE

AMMINISTRATIVA”). Si precisa che, qualora non siano state rilasciate

idonee Dichiarazioni di Conformità degli impianti esistenti, 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 dei beni oggetto della presente relazione è stata calcolata secondo i seguenti criteri:

o 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% (Ufficio al piano rialzato = coeff. 100%);

o per il 50% la superficie lorda delle pertinenze esclusive accessorie, quali cantine, soffitte ed assimilate, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali, oppure per il 25% della superficie qualora non comunicanti (Magazzino al piano seminterrato e area carico/scarico annessa = vano di servizio direttamente collegato all'ufficio al piano rialzato = coeff. 50%);

o per il 30% la superficie lorda delle pertinenze esclusive di ornamento,

quali balconi, terrazze, logge e similari;

o per il 10% la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile, fino alla superficie dell'unità immobiliare e per il 2% per la superficie eccedente il suddetto limite.

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

Tutto ciò premesso, si procede ad una descrizione INDICATIVA delle superfici commerciali individuate:

Destinazione	Sup.mq.	Coeff.	Sup. Comm.
Ufficio (P. rialzato)	98,44	1,00	mq. 98,44
Magazzino (P. seminterrato)	93,25	0,50	mq. 46,62
Area carico/scarico (P. seminterrato)	41,94	0,50	mq. 20,97
TOTALE			mq. 166,03

STIMA DEL BENE

Piena Proprietà di porzione di fabbricato, sita all'interno del centro commerciale "Centergross, costituita da un ufficio posto al pian terreno-rialzato nella Galleria A e un magazzino posto al piano seminterrato nella Galleria C, collegati tra loro tramite scala interna, con annessa una pertinenziale zona di carico e scarico in proprietà esclusiva posta anch'essa al piano seminterrato e confinante con il magazzino. Gli uffici al piano rialzato sono composti da un locale principale con un bagno non finestrato dotato di antibagno, da due locali più piccoli, uno dei quali non finestrato, collegati anche fra loro.

Superficie commerciale uffici e magazzino pari a circa mq. 151,5 (superficie calpestabile uffici al piano rialzato circa mq. 81, scala circa mq.

5,5, magazzino al piano seminterrato circa mq. 85). Superficie commerciale

zona carico-scarico di proprietà esclusiva circa mq. 21 (superficie calpestabile

circa mq. 41,5).

Il bene è sito in Comune di Argelato, fraz. Funo (BO), all'interno del

Centergross - Centro per il Commercio all'Ingrosso di Bologna", nel Blocco

2A del fabbricato denominato "Asta Servizi", in viale della Mercanzia n. 100-

102 (ex via Galliera);

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, la sottoscritta ritiene di poter indicare il

più probabile valore commerciale dei beni in argomento, **stimati a misura**,

nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, e tenuto conto che

trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva, considerando i seguenti valori

unitari:

- *Uffici al piano rialzato, magazzino al piano seminterrato con area*

carico/scarico di proprietà esclusiva:

mq. 166,03 x €/mq 700,00 = € 116.000,00 (arrotondato)

Si ritiene congruo adottare un valore unitario medio ponderato pari a circa 700

€/mq, tenuto conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile (presenza di

magazzino seminterrato, dotazione impiantistica e stato manutentivo),

dall'analisi dei valori OMI per immobili direzionali/produttivi in area

periferica del Comune di Bologna (range circa 600–900 €/mq), nonché dal confronto con dati di mercato relativi a immobili analoghi per tipologia e localizzazione (valori effettivi di compravendita compresi tra 600 e 800 €/mq).

VALORE DEI BENI A PREZZO DI MERCATO

arrotondato € **116.000,00**

(Euro centosedicimila/00)

Percentuale di Abbattimento **15 %**

RISULTANO € 17.400,00

VALORE DEI BENI A BASE D'ASTA arrotondato € 99.000,00

(Euro novantanovemila/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, 25.02.2026 IL CONSULENTE TECNICO

(Arch. Lucia Occhialini)

Allegati:

- Allegato A (con nomi).
- Allegato A (senza nomi).
- Allegato G (commerciale).
- Documentazione catastale
- Precedenti Edilizi
- Elaborati grafici.

- Documentazione fotografica.

- Atti di provenienza

- Relazione Notarile (copia).

- Nota di trascrizione Atto di Pignoramento Immobiliare.

- Certificazione Energetica (APE)

- Regolamento Centergross

- Contratto GSE

Per la pubblicità 1 CD-ROM con all'interno:

- Perizia senza nomi e parte introduttiva (in pdf)

- Fotografie, schede catastali e piante (in pdf)

- Allegato A senza nomi (in formato word)

- Allegato G con i nomi (in formato word)

- Certificazione Energetica (APE)