

TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA

IV SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA ALESSANDRA MIRABELLI

* * *

R.G. ESEC. N. 169/2025

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promosso da:

Udienza del 26/02/2025

CREDITORE PROCEDENTE

ore 10.30

contro

DEBITORE ESECUTATO

LOTTO 1

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione, con provvedimento del 12/11/2025, nominava quale Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura in oggetto la sottoscritta ing. Rosina Boccuti, conferendole l'incarico di rispondere al seguente quesito:

- Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti *(estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari)*; segnalare tempestivamente ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);

- accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo,

numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta

nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati

indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non

consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in

pignoramento sono inesatti ma consentono l'individuazione del bene in

virtù di ricostruzione storica catastale del compendio pignorato;

3. effettuare visure ed estrarre planimetrie aggiornate presso l'Ufficio del

Catasto; verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite

contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati

di cui alla visura e alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato

attuale dei luoghi, segnalando eventuali difformità riscontrate

descrivendone il tipo e l'ubicazione e se esistenti sconfinamenti verso

altra proprietà;

4. elencare le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche,

pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di

fallimento, etc.) desunte dalla certificazione notarile in atti, con specifica

indicazione se le formalità sono state eseguite prima o dopo il

pignoramento;

5. acquisire, ove non depositati, tutti titoli abilitativi indispensabili per la

corretta verifica della legittimità edilizia del bene pignorato oltre ai

certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo

30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato

rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione

competente, della relativa richiesta; indicare l'utilizzazione (abitativa,

commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale; indicare

la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni

amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso

di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa

urbanistico-edilizia, descrivere dettagliatamente mediante il deposito di

pianta planimetrica descrittiva gli abusi, riscontrati, la loro tipologia e dire

se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto

dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma

6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri

ovvero, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;

6. predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del

D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n.

28) procedendo al deposito presso l'autorità tecnico amministrativa

competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato

della predetta certificazione, da acquisire se adeguata. Per il caso in cui la

certificazione sia resa, si determina fin d'ora un compenso della somma

omnicomprensiva di euro 200,00 oltre a rimborso chilometrico e rimborso

diritti di deposito sul SACE, per ogni lotto periziato, comprendendosi in

tale compenso eventuali conferme di validità, se ed in quanto necessarie

per l'espletamento dell'incarico. Laddove all'interno del medesimo lotto

vi siano più edifici oggetto di separate certificazioni, il compenso è di

euro 200,00 per la prima e di euro 100,00 per ciascun ulteriore certificato.

Il certificato A.P.E dovrà essere depositato unitamente all'elaborato

peritale. Si precisa, altresì, che la mancata produzione del detto certificato

da parte del consulente sarà motivo di riduzione del compenso;

7. descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando

dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq. confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico allegando se disponibili le relative certificazioni;

8. pronunciarsi sulla possibilità di vendita dei beni pignorati in lotti; provvedere, in caso affermativo, alla loro formazione;

9. indicare, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, **previa specifica autorizzazione di questo Giudice alla formazione di un progetto di divisione**, indicando il valore di ciascuna porzione immobiliare e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, **esprimendo compiutamente** il giudizio di indivisibilità;

10. accertare se l'immobile è libero o occupato, acquisire dal proprietario e dall'eventuale conduttore il contratto di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza o l'ultimo rinnovo opponibile alla procedura e l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;

11. indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli ed oneri di natura condominiale quest'ultimi (oneri) desumibili

dall'ultimo bilancio approvato, indicare pertanto, le spese ordinarie deliberate per l'anno in corso suddivise per natura (oneri condominiali ordinari ed oneri condominiali straordinari) ed afferenti ai millesimi relativi all'immobile pignorato;

12. rilevare, se trascritti o desumibili dagli atti di provenienza di cui alla certificazione ventennale in atti, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13. determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c.; indagini di mercato effettuate con specifica indicazione delle agenzie immobiliari eventualmente consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e rinnovatisi prima della notificazione e trascrizione dell'atto di pignoramento. L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria;

14. allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato purgata di eventuali dati e/o immagini sensibili tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata per la vendita - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti

di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, dovranno essere elaborate e purgate preventivamente, prima del deposito -;

15. allegare alla relazione: a. planimetrie catastali, b. visure catastali per attualità, c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria (ove esistenti), d. certificazione energetica, e. copia di eventuali contratti e/o titoli legittimanti l'occupazione dell'immobile da parte di terzi, f. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

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'ufficio tecnico del Comune di appartenenza dei beni, l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati), espone quanto segue.

* * *

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in considerazione, specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'
- VINCOLI E ONERI

- CONFINI

- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)

- PROVENIENZA DEL BENE

- ATTI PREGIUDIZIEVOLI

- REGIME FISCALE

- INDAGINE AMMINISTRATIVA

- CERTIFICAZIONE ENERGETICA

- CONFORMITA' IMPIANTI

- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

- DESCRIZIONE DEL BENE

- CONSISTENZA SUPERFICIALE

- STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce 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 la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

Trattandosi di beni oggetto di procedura esecutiva, la sottoscritta dopo aver determinato il valore commerciale dei beni, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara provvederà ad una riduzione percentuale del valore commerciale stesso, in base alle caratteristiche di commerciabilità dei beni oggetto di esecuzione immobiliare.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 27/06/2025 al Registro

Generale n. ---, Registro Particolare n. ---, Presentazione n. ---, sono stati pignorati i seguenti beni immobili a favore di ---, identificati nella nota di trascrizione come segue:

al Catasto Fabbricati del comune di Castel Guelfo di Bologna,
per la quota di proprietà di 1/1:

- Foglio 31, Particella 2036, Sub. 6, Natura C6 – stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 12 metri quadri;
- Foglio 31, Particella 2036, Sub. 7, Natura C6 – stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Consistenza 12 metri quadri;
- Foglio 31, Particella 2036, Sub. 13, Natura C3 – laboratori per arti e mestieri, Consistenza 405 metri quadri;
- Foglio 31, Particella 2036, Sub. 14, graffato Foglio 31, Particella 2036 Sub. 3, Natura C2 – magazzini e locali di deposito, Consistenza 315 metri quadri;
- Foglio 31, Particella 2037, Sub. 7, Natura A3 – abitazione di tipo economico, Consistenza 4 vani;
- Foglio 31, Particella 2037, Sub. 9, Natura C2 – magazzini e locali di deposito, Consistenza 696 metri quadri.

Vista la consistenza del compendio, si predispone la vendita in DUE LOTTI.

LOTTO 1

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà di porzioni di fabbricato a destinazione artigianale/industriale costituite da:

- una unità immobiliare al piano terra legittimamente composta da due depositi/laboratori e servizi igienici, tre locali ad uso ufficio e servizi igienici. Bene sito nel comune di Castel Guelfo di Bologna in via dell'Artigianato n. 22-22B-22C-22D, di superficie commerciale complessiva di circa mq 437. Classe energetica G per le porzioni con identificazione A e B; Classe energetica E per la porzione con identificazione C;

- una unità immobiliare al piano terra legittimamente composta da un deposito, un locale ufficio, un locale archivio, un blocco spogliatoio con servizi igienici e una corte esterna esclusiva. Bene sito nel comune di Castel Guelfo di Bologna in via dell'Artigianato n. 22E, di superficie commerciale complessiva di circa mq 356. Immobile in Classe energetica G;

- due posti auto scoperti nella corte esterna comune ad uso esclusivo di superficie commerciale ciascuno di circa mq 12.

Beni privi di agibilità e da regolarizzare a cura e carico dell'aggiudicatario.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Guelfo di Bologna come segue:

○ **Foglio 31, Particella 2036, Sub. 6**, Categoria C6, Classe 1, Consistenza 12 m², Totale superficie 12 m², Rendita Euro 43,38, via dell'Artigianato, Piano T;

○ **Foglio 31, Particella 2036, Sub. 7**, Categoria C6, Classe 1, Consistenza 12 m², Totale superficie 13 m², Rendita Euro 43,38, via dell'Artigianato, Piano T;

○ **Foglio 31, Particella 2036, Sub. 13**, Categoria C3, Classe 1,

Consistenza 405 m², Totale superficie 437 m², Rendita Euro 1.505,99,

via dell'Artigianato n. 22-22B-22C, Piano T;

○ **Foglio 31, Particella 2036, Sub. 14, graffato con Foglio 31,**

Particella 2036, Sub. 3, Categoria C2, Classe 1, Consistenza 315 m²,

Totale superficie 356 m², Rendita Euro 943,57, via dell'Artigianato n.

22E, Piano T;

è intestati a

➤ --- (CF ---), sede in --- (---) - Diritto di: Proprietà per 1/1.

Relativamente al bene censito al Foglio 31 particelle 2036 sub 13, dal

confronto fra l'ultima planimetria catastale agli atti con lo stato di fatto

rilevato in sede di sopralluogo si è riscontrato fra l'altro:

– la diversa altezza interna di alcune porzioni dell'immobile;

– la creazione di un locale interno alla porzione di immobile con accesso dal civico 22C;

– il tamponamento di una apertura interna nel divisorio tra le porzioni con accesso dai civici 22C e 22D;

– si precisa che l'immobile è correttamente posto in via dell'Artigianato 22-22B-22C-22D (e non via dell'Artigianato 22-22B-22C);

– si evidenzia che l'ultimo titolo edilizio presentato, ovvero la SCIA PG 7900/2013, prevedeva il frazionamento dell'immobile e che a tale intervento non è seguito l'aggiornamento catastale.

Relativamente al bene censito al Foglio 31 particelle 2036 sub 14 graffato con

il sub 3, dal confronto fra l'ultima planimetria catastale agli atti con lo stato di

fatto rilevato in sede di sopralluogo si è riscontrato fra l'altro:

– la diversa altezza interna dell'immobile.

Pertanto, con riferimento all'art. 29, comma 1bis, della legge 52/85, come

modificata ed integrata dal D.L. 21/05/2010 n.78, convertito in legge dalla L.

n.122/2010, art.19, si attesta che i dati catastali riportati nella visura catastale

e nella planimetria catastale dei beni censiti al Foglio 31 Mappale 2036, sub

13 e sub 14 graff. sub 3 NON sono corrispondenti allo stato di fatto rilevato.

L'aggiornamento e la regolarizzazione dei dati catastali è a cura e spese

dell'aggiudicatario.

L'attuale base imponibile a fini I.M.U. dei beni pignorati è:

- per il bene censito al Foglio 31 particella 2036 sub 13: € 221.380,53;

- per il bene censito al Foglio 31 particella 2036 subb 14-3: € 158.519,76;

- per il bene censito al Foglio 31 particella 2036 sub 6: € 7.287,84;

- per il bene censito al Foglio 31 particella 2036 sub 7: € 7.287,84.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza tra l'identificazione catastale e quanto pignorato.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

➤ Relativamente ai beni censiti al foglio 31 mappale 2036 sub. 14 graffato

foglio 31 mappale 2036 sub. 3 (ex subb. 3 e 8), al foglio 31 mappale 2036

subb. 6 e 7 e porzione del bene censito al foglio 31 mappale 2036 sub 13

(ex sub 8), nell'atto di vendita del Notaio --- del 12 dicembre 1996

repertorio n. ---, si precisa che la vendita *comprende ogni ragione, diritto*

ed azione alla parte venditrice spettante sull'immobile in oggetto, sue

aderenze, pertinenze, sovrastanze, infissi e seminfissi, usi e comunioni,

con ogni servitù attiva e passiva. Si precisa che il capannone ad uso

artigianale/industriale di cui alla seconda vendita è venduto da cielo a

terra, e dunque l'area di sedime ed il coperto vengono acquistati dalla “-

--”, in proprietà esclusiva, mentre in comune con l'unità immobiliare

distinta con il sub 10 nell'elaborato planimetrico allegato, rimane solo la

parete divisoria. Si costituisce condominio, per le parti comuni ai sensi

di legge, fra le unità immobiliari distinte con i subb. 8, 11, e 12

nell'elaborato planimetrico allegato. Infine sarà comune a tutte le unità

immobiliari facenti parte del fabbricato l'aera cortiliva distinta col sub 1

nell'elaborato planimetrico allegato. Viene dato atto che, come risulta

dalla concessione edilizia di cui in seguito, su tale area cortiliva comune,

devono essere realizzati posti auto lungo il confine nord del lotto.

Viene fin d'ora convenuto che il primo posto auto, partendo dall'accesso

sulla via dell'Artigianato, è attribuito in uso esclusivo alla porzione

acquistata dalla ---; il secondo è attribuito in uso esclusivo alla porzione

sub 9; il terzo alla porzione sub 10 ed il quarto alla porzione acquistata

dalla ---”

Nel medesimo atto viene costituita “a favore delle unità immobiliari

acquistate dalla --- distinte con i subb. 11 e 12 nell'elaborato

planimetrico allegato, ed a carico dell'unità immobiliare sottostante,

acquistata dalla “---” distinta con il sub 8 nel citato elaborato, servitù di

posa in opera e mantenimento di scarichi per vani di cucina e bagno”.

➤ *Relativamente alla porzione di capannone censita al foglio 31 mappale*

2036 sub 13 (ex sub 9), nell'atto pubblico notarile di compravendita del

Notaio --- del 16 dicembre 1998 repertorio n. --- si legge: “Alla porzione

di fabbricato in contratto compete la proprietà esclusiva della sua area

di sedime ed il coperto; compete altresì la comproprietà delle pareti

divisorie con le altre porzioni di capannone adiacente. E' inoltre comune

a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato l'area cortiliva

distinta con il sub 1 nell'elaborato planimetrico unito alla sopra citata

denuncia di nuova costruzione... omissis ... Viene dato atto che, come

risulta dalla concessione edilizia di cui appresso, su tale area cortiliva

comune, è stata prevista la realizzazione di posti auto lungo il confine

nord del lotto; al riguardo viene dato atto dalle parti che, secondo quanto

a suo tempo convenuto e come risultante dal rogito di provenienza in

appresso citato, il primo posto auto, partendo dall'accesso sulla via

dell'Artigianato, è stato attribuito in uso esclusivo alla porzione

acquistata dalla --- (sub 11 et sub 12); il secondo è stato attribuito in uso

esclusivo alla porzione acquistata dalla “---” (sub 9); il terzo in uso

esclusivo alla porzione acquistata dalla --- (sub 10) ed il quarto in uso

esclusivo alla porzione acquistata dalla “---” (sub 8), acquisti tutti di cui

al rogito Notaio --- in appresso citato; la parte acquirente subentra

pertanto alla parte venditrice nell'utilizzo esclusivo del posto auto

attribuito ad essa in uso esclusivo”.

Nel medesimo atto si legge: “Il presente contratto si vuole dalle parti

accettato ai seguenti patti e condizioni: 1) Con il trasferimento nella parte

compratrice della piena proprietà e del possesso dei beni e dei diritti

ceduti e con la garanzia della parte venditrice dalla evizione a termini di

legge. 2) Nello stato di fatto e di diritto in cui i sopradescritti beni

attualmente si trovano, ben noto alla parte acquirente, a corpo e non a

misura, liberi da persone e da cose, comprensivamente a tutte le relative

pertinenze, azioni, ragioni, usi, diritti inerenti, infissi e seminfissi, servitù

attive e passive, queste ultime purché abbiano ragione legale di esistere.

In particolare con tutti i diritti, gli obblighi, le servitù attive e passive, le

condizioni ed i patti contenuti e richiamati nel rogito Notaio --- sopra

citato, nonché con tutti quelli di cui alla Convenzione stipulata con il

comune di Castel Guelfo di Bologna relativa al Piano Particolareggiato

di Iniziativa Privata avente ad oggetto la zona artigianale industriale

della quale i beni in contratto fanno parte, convenzione di cui al rogito

Notaio --- in data 14 marzo 1994 repertorio n. ---, registrato a --- Atti

Pubblici il 5 aprile 1994 al n. --- e trascritto a Bologna il 5 aprile 1994

al n. --- particolare; la società acquirente si obbliga a presentare

domanda di adesione di cui all'art. 11 di detta Convenzione”.

➤ Relativamente alla porzione di capannone censita al foglio 31 mappale

2036 sub 13 (ex sub 10) nell'atto pubblico notarile di compravendita del

Notaio --- del 27 dicembre 2006 repertorio n. --- si legge: “*Alla porzione*

di fabbricato in contratto compete la proprietà esclusiva della sua area

di sedime ed il coperto; compete altresì la comproprietà delle pareti

divisorie con le altre porzioni di capannone adiacenti. È inoltre comune

a tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato l'area cortiliva

distinta con il sub 1 nell'elaborato planimetrico che in copia fotostatica

trovasi allagato sub "D" al rogito di provenienza sopra citato. Si dà atto

dalle parti che, come risulta dalla concessione edilizia di cui appresso,

su tale area cortiliva comune, è stata prevista la realizzazione di posti

auto lungo il confine nord del lotto; al riguardo viene dato atto dalle parti

che, secondo quanto a suo tempo convenuto e come risultante dal rogito

di provenienza sopra ed in appresso citato, il primo posto auto, partendo

dall'accesso sulla via dell'Artigianato, ora distinto nel Catasto Fabbricato al Foglio 31 con la particella 2036 sub 4, è stato attribuito in uso esclusivo alla porzione acquistata dalla --- (sub 11 et sub 12); il secondo, ora distinto nel Catasto Fabbricato al foglio 31 con la particella 2036 sub 5, in uso esclusivo alla porzione acquistata dalla "---" (sub 9); il terzo, ora distinto nel Catasto Fabbricato al foglio 31 con la particella 2036 sub 6, in uso esclusivo alla porzione acquistata dalla "---" (sub 10) ed il quarto, ora distinto nel Catasto Fabbricato al foglio 31 con la particella 2036 sub 7, in uso esclusivo alla porzione acquistata dalla "--" (sub 8), il tutto come meglio risultante dal rogito Notaio --- sopra citato; la parte acquirente subentra pertanto alla parte venditrice nell'utilizzo esclusivo del posto auto attribuito ad essa in uso esclusivo, pertanto ai beni in contratto accede l'uso esclusivo del posto auto distinto col sub 6, già erroneamente attribuito alla parte acquirente".

Nel medesimo atto si legge: "Il presente contratto si vuole dalle parti accettato ai seguenti patti e condizioni: 1) Con il trasferimento nella parte compratrice della piena proprietà e del possesso dei beni e dei diritti ceduti e con la garanzia della parte venditrice dalla evizione a termini di legge. 2) L'immobile in contratto viene venduto a corpo, nello stato di fatto in cui attualmente si trova, comprensivamente a tutte le relative aderenze, sovrastanze, pertinenze, impianti di ragione padronale, usi, diritti inerenti, infissi e seminfissi, servitù attive e passive, queste ultime purché abbiano ragione legale di esistere; in particolare con tutti i diritti, gli obblighi, le servitù attive e passive, le condizioni, le convenzioni ed i patti contenuti e richiamati nel rogito Notaio --- più volte sopra citato,

nonché con tutti quelli di cui alla Convenzione stipulata con il comune di Castel Guelfo di Bologna relativa al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata avente ad oggetto la zona artigianale industriale della quale i beni in contratto fanno parte, convenzione di cui al rogito Notaio --- in data 14 marzo 1994 repertorio n. ---, registrato a --- Atti Pubblici il 5 aprile 1994 al n. --- e trascritto a --- il 5 aprile 1994 al n. --- particolare, e che qui si vogliono dalle parti integralmente riportati”.

VINCOLI E ONERI

Non si sono evidenziati vincoli specifici oltre a quelli evidenziati.

CONFINI

Il bene censito al Foglio 31, Particella 2036, Sub. 14 graffato con Sub. 3 confina con il bene censito al Foglio 31, Particella 2036, Sub. 13, con l'area cortiliva comune Sub. 1, con ulteriori beni pignorati facenti parte di altro Lotto, con beni di terzi, salvo altri e più precisi ed attuali confini.

Il bene censito al Foglio 31, Particella 2036, Sub. 13 confina con il bene censito al Foglio 31, Particella 2036, Sub. 14 graffato Sub. 3, con vano scala comune a beni di terzi Sub. 2, con l'area cortiliva comune Sub. 1, con ulteriori beni pignorati facenti parte di altro Lotto, salvo altri e più precisi ed attuali confini.

I posti auto censiti al Foglio 31, Particella 2036, Subb. 6 e 7 confinano fra loro, con area cortiliva comune Sub. 1, con ulteriori beni pignorati facenti parte di altro Lotto, salvo altri e più precisi ed attuali confini.

PROPRIETÀ

Dalla relazione notarile del notaio --- redatta in data 27/06/2025 risulta che i beni oggetto del presente lotto risultano di piena proprietà per i diritti pari a

1/1 di --- C.F. --- con sede nel comune di --- (---).

PROVENIENZA DEL BENE

Premesso che i beni censiti al NCEU con i Subb. 3-14 (graffati) e Sub. 13 del Foglio 31 Particella 2036 derivano dalla Particella 2036 Subb. 3-8-9-10, dalla relazione notarile del notaio --- redatta in data 27/06/2025 risulta che:

- gli immobili censiti al Foglio 31 Particella 2036 ex Subb. 3 e 8 e i Subb. 6 e 7 sono pervenuti a --- per atto di compravendita del Notaio --- del 12 dicembre 1996 repertorio n. --- e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di --- in data 24 dicembre 1996 al numero di registro generale --- e numero di registro particolare ---;
- l'immobile censito al Foglio 31 Particella 2036 Sub. 10 è pervenuto a --- per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio --- del 27 dicembre 2006 repertorio n. --- e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di --- in data 29 dicembre 2006 al numero di registro generale --- e numero di registro particolare ---;
- l'immobile censito al Foglio 31 Particella 2036 Sub. 9 è pervenuto a --- per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio --- del 16 dicembre 1998 repertorio n. --- e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di --- in data 24 dicembre 1998 al numero di registro generale --- e numero di registro particolare ---.

Il notaio --- segnala:

- atto pubblico notarile di cessione di pignoni del Notaio --- del 23 dicembre 2014 repertorio n. --- e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di --- in data 29 dicembre 2014 al numero di registro generale

--- e numero di registro particolare --- da --- a favore di --- per i diritti di

piena proprietà 1/1 degli immobili censiti al NCEU Foglio 31 Particella

2037 subalterno 9, Foglio 31 Particella 2037 subalterno 7 e Foglio 31

Particella 2036 subalterno 13;

– atto pubblico notarile di trasformazione di società del Notaio --- del 18

dicembre 2003 repertorio n. --- da --- C.F. --- a favore di --- C.F. ---;

– atto pubblico notarile di trasformazione di società del Notaio --- del 28

dicembre 2007 repertorio n. --- da --- C.F. --- a favore di --- C.F. ---;

– atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del Notaio --- del 12

dicembre 1996 repertorio n. --- e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di

Pubblicità Immobiliare di --- in data 24 dicembre 1996 al numero di

registro generale --- e numero di registro particolare --- da --- a favore ---

sede di --- in merito a servitù di scarico dell'immobile censito al NCEU

Foglio 32 Mappale 2036 Sub. 8.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili pignorati oggetto della presente procedura esecutiva risultano

le seguenti iscrizioni e trascrizioni, per altro meglio dettagliate nella Relazione

Notarile:

– **Ipoteca in Rinnovazione ipoteca volontaria** per concessione a garanzia

di mutuo fondiario atto Notaio --- del 17 dicembre 2003 repertorio n. ---

a favore di --- con sede in --- (---) a carico di ---;

– **Ipoteca Volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiario atto

Notaio --- del 26 marzo 2008 repertorio n. --- a favore di --- con sede in -

-- (---) a carico di ---;

– **Ipoteca della Riscossione ruolo atto Agenzia delle Entrate Riscossione**

di --- del 19 giugno 2018 repertorio n. --- a favore di --- con sede in --- a carico di ---;

– **Verbale di Pignoramento Immobili** atto Unep Tribunale di Bologna del 5 giugno 2025 repertorio n. --- e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di --- in data 27 giugno 2025 al numero generale --- e al numero particolare --- a favore di --- a carico di --- per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 31 Particella 2036 Subalterno 6, NCEU Foglio 31 Particella 2037 Subalterno 7, NCEU Foglio 31 Particella 2036 Subalterno 7, NCEU Foglio 31 Particella 2037 Subalterno 9, NCEU Foglio 31 Particella 2036 Subalterno 14, graffato con Foglio 31 Particella 2036 Subalterno 3 , NCEU Foglio 31 Particella 2036 Subalterno 13.

REGIME FISCALE

La vendita dei beni sarà soggetta ad imposta di registro e ad IVA a seconda del regime fiscale vigente all'atto del trasferimento, oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Situazione Urbanistica

Secondo il Piano Urbanistico Generale (PUG) e il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) adottati con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 69 del 14.12.2016 ed ai sensi della L.R. 20/2000 e s.m.i., i beni in parola fanno parte degli “Ambiti produttivi e terziari sovracomunali di sviluppo esistenti (art. 5.2.6 del PUG e art. 17.1.1 del RUE)” ASP-A.

Si evidenzia che con deliberazione n. 25 del 15/10/2025 l'Assemblea del Nuovo Circondario Imolese di cui il comune di Castel Guelfo di Bologna è

parte, ha adottato il PUG intercomunale da parte dei Consigli Comunali dei dieci Comuni aderenti (deliberazione n. 39 del 07/10/2025 del Comune di Castel Guelfo di Bologna). È in corso, pertanto, la fase di salvaguardia e istruttoria verso l'approvazione finale. Secondo il nuovo PUG, i beni oggetto del presente lotto fanno parte dei "Tessuti produttivi ordinari (art. 38)" - TP2.

Regolarità Edilizia

Trattasi di immobili facenti parte di fabbricato edificato successivamente al 1° settembre 1967.

A seguito di richiesta di accesso atti del 14/11/2024 Prot. n. 7498/2025, sono stati forniti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Guelfo di Bologna i seguenti precedenti edilizi riguardanti i beni pignorati:

- Concessione edilizia n. 96/12 rilasciata in data 14/03/1996 su domanda presentata in data 24/01/1996 al Prot. 532 *per nuova costruzione sull'area censita in catasto al foglio 31 mappale 2036;*
- Concessione edilizia n. 96/145 rilasciata in data 10/01/1997 su domanda presentata in data 13/12/1996 al Prot. 8731 *per varianti in corso d'opera sull'area censita in catasto al foglio 31 mappale 2036;*
- Autorizzazione n. 97/54 rilasciata in data 26/05/1997 al Prot. 4308 su domanda presentata in data 29/03/1997 al Prot. 2317 *per installazione di insegna luminosa;*
- Concessione edilizia n. 98/08 rilasciata in data 25/03/1998 su domanda presentata in data 04/02/1998 per 2° *variante in corso d'opera e cambio di intestazione alla concessione edilizia precedente n. 96/145 sull'area censita al Catasto foglio 31 mappale 2036 sub 11-12;*
- Concessione edilizia n. PR-ED 48 1999 rilasciata in data 04/08/1999 su

domanda presentata in data 07/04/1999 con prot. 3121 per *variante in corso d'opera alle concessioni edilizie n. 96/12 - 96/145 e 98/08, cambio di intestazione, cambio d'uso e nuova concessione edilizia per le opere mancanti alle precedenti C.E. sull'area censita al Catasto foglio 31 mappale 2036 sub 10;*

- Concessione edilizia n. PR-ED 49 1999 rilasciata in data 03/02/2000 su domanda presentata in data 07/04/1999 con prot. 3123 per *variante in corso d'opera alle concessioni edilizie n. 96/12 - 96/145 e 98/08, sdoppiamento e cambio di intestazione sull'area censita al Catasto foglio 31 mappale 2036 sub 9 e sub 3;*

- Denuncia di Inizio Attività 95/2008 presentata in data 23/05/2008 al prot. 5702 per *lavori edili da eseguirsi in edificio censito in Catasto al Foglio 31 mappale 2036 subb 8-9-10;*

- Comunicazione Inizio Attività n. 9/2012 del 23/04/2012 prot. N. 3202 – ARCHIVIATA per *lavori non eseguiti;*

- Segnalazione di Certificata di Inizio Attività n. 70/2013 presentata in data 14/10/2013 al Prot. 7900 per *lavori di ristrutturazione edilizia con frazionamento di unità produttiva nel fabbricato artigianale di via dell'Artigianato 22-22B-22C-22D-22E.*

Non sono stati reperiti i certificati di abitabilità dei beni pignorati facenti parte del presente lotto.

Dal confronto fra lo stato attuale rilevato in sede di sopralluogo e quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo edilizio presentato (SCIA Prot. 7900/2013, relativamente al quale si precisa che non sono stati reperiti/forniti né la fine lavori, né il pagamento degli oneri previsti

per il frazionamento) sono state rilevate alcune difformità. Fra le altre si elencano:

- lievi differenze nelle lunghezze interne (rif. subb 13 e 14-3);
- diversa altezza interna dei locali ufficio/spogliatoio e archivio (rif. sub 14-3);
- assenza di alcuni lucernari nei locali ad uso deposito (rif. sub 13);
- realizzazione di locale interno nella porzione con accesso dal civico 22C (rif. sub 13);
- presenza di porta di collegamento fra la zona uffici con accesso dal civico 22 e il deposito adiacente con accesso dal civico 22C (rif. sub 13);
- diversa altezza interna nella zona uffici per presenza di controsoffitto (rif. sub 13);
- diversa larghezza del corridoio di collegamento dei locali ad uso ufficio per ispessimento della parete di confine con il deposito adiacente (rif. sub 13);
- presenza di colonna di scarico in un ufficio (rif. sub 13).

Si rende necessario presentare idonea pratica edilizia a sanatoria, nel rispetto della normativa vigente in materia sismica, igienico-sanitaria e urbanistica, nonché previo pagamento della relativa sanzione pecuniaria non inferiore a € 2.000,00 oltre ad eventuali oneri non pagati e ai diritti di segreteria.

La regolarizzazione edilizia dei beni pignorati sarà da espletare a cura e spese dell'aggiudicatario.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il bene censito al foglio 31 particella 2036 Sub 13 è dotato dei seguenti Attestati di Prestazione Energetica redatti del geom. ---, numero di accreditamento ---:

- identificazione A: rilasciato in data 12/06/2018, avente codice

identificativo n. ---, valevole sino al giorno 12/06/2028, Classe Energetica

G;

- identificazione B: rilasciato in data 12/06/2018, avente codice

identificativo n. ---, valevole sino al giorno 12/06/2028, Classe Energetica

G;

- identificazione C: rilasciato in data 12/06/2018, avente codice

identificativo n. ---, valevole sino al giorno 12/06/2028, Classe Energetica

E.

Il bene censito al foglio 31 particella 2036 Sub 14 graffato Sub 3 è dotato del

seguito Attestato di Prestazione Energetica redatto del geom. ---, numero di

accreditamento --- rilasciato in data 21/01/2021, avente codice identificativo

n. ---, valevole sino al giorno 21/01/2036, Classe Energetica G.

I posti auto sono esclusi dall'obbligo di Attestazione della Prestazione

Energetica ai sensi dell'art. 1 comma 5 della DGR 1275/2105.

CONFORMITA' IMPIANTI

Presso l'archivio del Comune di Castel Guelfo di Bologna non risultano

depositate le Dichiarazione di Conformità degli impianti.

L'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37, dichiarerà di rinunciare

irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti eventualmente

difforni o mancanti, e di farsi interamente carico degli eventuali 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.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo i beni oggetto del presente lotto risultavano locati come di seguito.

La porzione del bene censito al Foglio 31 Particella 2036 Sub 13, posta in via dell'Artigianato 22-22B-22C, risultava oggetto di contratto di locazione di immobile ad uso commerciale stipulato tra la società --- C.F. e P.I. --- (locatore) e la società --- C.F. e P.I. --- (locatario). Nel contratto di locazione si stipula che il contratto avrà durata di 6 anni con inizio dal 01/01/2022 e termine il 31/12/2027 e si intenderà tacitamente rinnovato di altri 6 anni, salvo disdetta comunicata da una delle parti all'altra, da spedire almeno 6 mesi prima della scadenza della locazione. Il canone del 1° anno di locazione è concordemente stabilito in € 15.600,00 + IVA da pagarsi in 12 rate mensili anticipate, ciascuna dell'importo di € 1.300,00 + IVA. A far data dal 1° gennaio 2023, lo stesso ammonta ad € 1.400,00 + IVA. Il contratto di locazione è stato registrato in data 12/01/2022 all'Ufficio territoriale di --- con codice identificativo del contratto --- al n. ---. In data 12/12/2025, è stata presentata comunicazione di cessione del contratto di locazione acquisita con protocollo --- da --- C.F. e P.I. --- a --- C.F. e P.I. ---.

La porzione del bene censito al Foglio 31 Particella 2036 sub 13, posta in via dell'Artigianato 22D, risultava oggetto di contratto di locazione di immobile ad uso commerciale stipulato tra la società --- C.F. e P.I. --- (locatore) e la società ---, C.F. e P.I. --- (locatario). Nel contratto di locazione si stipula che il contratto avrà durata di 6 anni con inizio dal 01/10/2021 e termine il 30/09/2027 e si intenderà tacitamente rinnovato di altri 6 anni, salvo disdetta comunicata da una delle parti all'altra, da spedire almeno 6 mesi prima della scadenza della locazione. Il canone di locazione è concordemente stabilito in

€ 7.200,00 + IVA da pagarsi in 12 rate mensili anticipate, ciascuna

dell'importo di € 600,00 + IVA. Il contratto di locazione è stato registrato in

data 23/09/2021 all'Ufficio territoriale di --- con codice identificativo del

contratto ---al n. --. In data 12/12/2025, è stata presentata comunicazione di

cessione del contratto di locazione acquisita con protocollo --- da --- C.F. e

P.I. --- a --- C.F. e P.I. ---.

Il bene censito al Foglio 31 Particella 2036 sub 14 graffato sub 3, posto in via

dell'Artigianato 22E, risultava oggetto di contratto di locazione di immobile

ad uso commerciale stipulato tra la società --- C.F. e P.I. --- (locatore) e la

società ---, C.F. e P.I. --- (locatario). Nel contratto di locazione si stipula che

il contratto avrà durata di 6 anni con inizio dal 01/01/2020 e termine il

31/12/2025 e si intenderà tacitamente rinnovato di altri 6 anni, salvo disdetta

comunicata da una delle parti all'altra, da spedire almeno 6 mesi prima della

scadenza della locazione. Il canone di locazione è concordemente stabilito in

€ 13.200,00 + IVA da pagarsi in 12 rate mensili anticipate, ciascuna

dell'importo di € 1.100,00 + IVA. Il contratto di locazione è stato registrato in

data 18/12/2019 all'Ufficio territoriale di Imola con codice identificativo del

contratto --- al n. ---. In data 12/12/2025, è stata presentata comunicazione di

cessione del contratto di locazione acquisita con protocollo --- da --- C.F. e

P.I. --- a --- C.F. e P.I. ---.

Tutti i suindicati contratti di locazione sono stati registrati antecedentemente

alla data di trascrizione del pignoramento.

Da informazioni fornite dal rappresentante legale della società debitrice, i

posti auto risultano occupati ed in uso alla società ---; non risulta in essere

nessun contratto di locazione.

Vista l'analisi odierna del mercato immobiliare e lo stato manutentivo degli immobili, la scrivente CTU ritiene congrui i sopraindicati canoni.

DESCRIZIONE DEI BENI

I beni pignorati oggetto del presente lotto sono ubicati al piano terra di un fabbricato a destinazione artigianale/industriale sito in Via dell'Artigianato nn. 22-22B-22C-22D-22E nel Comune di Castel Guelfo di Bologna.

La zona. I beni si trovano nella località di Poggio Piccolo, all'interno del polo industriale e commerciale sviluppatosi a partire dagli anni '90 in prossimità del casello autostradale della A14. Dal 2004 l'area comprende anche un outlet commerciale. La vocazione prevalente della zona è di tipo produttivo-commerciale.

Il fabbricato di cui fanno parte i beni è stato realizzato a metà degli anni '90 su un lotto ricompreso in un Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata. L'edificio, di forma rettangolare, presenta struttura prefabbricata in cemento armato precompresso con tamponamenti realizzati mediante pannelli prefabbricati in c.a., con finitura esterna in graniglia di marmo bianco e copertura in tegoli prefabbricati in fibrocemento.

Il fabbricato si sviluppa su un unico piano fuori terra, ad eccezione del fronte stradale, dove è presente un ulteriore piano destinato ad uso abitativo. Al piano terra sono collocati gli uffici, i locali ad uso deposito/magazzino, corredati dai servizi igienici e altri locali accessori.

L'illuminazione e la ventilazione naturali sono garantite da finestre a nastro in alluminio preverniciato. I locali deposito/magazzino sono dotati di aperture carrabili costituite da portoni a libro in lamiera.

Da informazioni sommarie acquisite, risulta che a seguito di eventi

meteorologici verificatisi a metà del 2025, i beni in oggetto hanno subito danni

alla copertura, per i quali si rende necessario un intervento di riparazione. In

data 09/01/2026, il locatario del bene ubicato al civico 22E (sub 14-3) ha

comunicato infiltrazioni con gocciolamento in atto dalla copertura.

Area esterna. L'area esterna risulta pavimentata in masselli autobloccanti.

Parte dell'area comune (sub 1) ospita i parcheggi realizzati ai sensi della

Legge n. 122/1989 (Legge Tognoli), mentre la restante area è sistemata a

verde, a spazi di manovra e ulteriore posti auto lungo i confini del lotto.

L'accesso carrabile e pedonale all'area comune avviene da Via

dell'Artigianato.

Uffici / Depositi / Laboratori – Sub 13. Il subalterno 13 è costituito da una

porzione di fabbricato posta al piano terra, adibita ad uffici, depositi e servizi

igienici. La porzione di fabbricato destinata ad uffici, con accesso da Via

dell'Artigianato nn. 22 e 22B, è composta da tre locali ad uso ufficio e due

servizi igienici con antibagno. Le finiture comprendono: pareti intonacate e

tinteggiate, pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, infissi esterni in

alluminio con vetrocamera. I servizi igienici sono completi di sanitari (wc,

bidet e lavabo). Sono presenti: l'impianto di riscaldamento con caldaia

autonoma e radiatori, l'impianto di climatizzazione con due pompe di calore

e un condizionatore, nonché gli impianti citofonico, di allarme e di

videosorveglianza. Lo stato di manutenzione è buono.

Una seconda porzione dello stesso bene censito al Sub 13, con accesso da Via

dell'Artigianato n. 22C e collegata alla zona uffici, è composta da un ampio

vano ad uso deposito e uno di minore dimensione realizzato senza titolo e da

due servizi igienici con antibagno. Le finiture comprendono pavimentazione

in cemento industriale, pareti tinteggiate, pavimenti e rivestimenti dei bagni

in ceramica. I servizi igienici sono completi di sanitari e rubinetteria (wc, bidet

e lavabo). Sono presenti infissi in alluminio, portone esterno a libro in lamiera

e impianto elettrico sottotraccia. È presente un boiler per la produzione di

acqua calda sanitaria e un aerotermo non funzionante. Lo stato di

manutenzione è buono.

La terza porzione del subalterno 13, con accesso da Via dell'Artigianato n.

22D, è composta da un ampio vano e due servizi igienici con antibagno.

Presenta finiture e impianti analoghi a quelli del deposito/laboratorio

precedentemente descritto. Lo stato di manutenzione è sufficiente.

Deposito e area esclusiva esterna – Sub 14 graffato Sub 3

Il subalterno 14 graffato al subalterno 3 è costituito da una porzione di

fabbricato posta al piano terra adibita a deposito (Sub 14) con accesso da Via

dell'Artigianato n. 22E e dall'area cortiliva esterna esclusiva (sub 3). Il bene

è raggiungibile attraversando l'area comune cortiliva Sub 1 dalla quale è

separata da una barriera a sollevamento. L'immobile è composto da un ampio

locale ad uso deposito, un locale ufficio, un locale archivio e uno spogliatoio,

oltre a due servizi igienici con antibagno. Le finiture comprendono: pareti

tinteggiate, pavimentazione in cemento industriale nel locale deposito e

ufficio, pavimenti in ceramica nei servizi igienici, nello spogliatoio e

nell'archivio; rivestimenti dei bagni in ceramica. I servizi igienici sono

completi di sanitari e rubinetteria. Sono presenti infissi esterni in alluminio e

portone a libro in lamiera. L'impianto elettrico è in parte sottotraccia e in parte

a vista. Sono presenti un boiler per la produzione di acqua calda sanitaria, un

aerotermo non funzionante e l'impianto di climatizzazione. Sono state

riscontrate infiltrazioni d'acqua a soffitto e lungo le pareti. Lo stato di manutenzione è scarso. L'area cortiliva esclusiva risulta pavimentata in masselli autobloccanti.

Posti auto – Subalterni 6 e 7. I subalterni 6 e 7 sono costituiti da due posti auto esterni ad uso esclusivo degli ex subalterni 8 e 10 (attuali subalterni 13 e 14-3) e sono ubicati nell'area cortiliva comune prospiciente Via dell'Artigianato.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale viene determinata facendo riferimento al DPR N. 138 del 23/03/1998 “Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo ai sensi della Legge 662/96” ed all'allegato C “*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*” precisando che per i posti auto viene considerata prevalente la funzionalità del bene più che la superficie commerciale e che per tale motivo, generalmente, viene indicato il valore a corpo e non a misura.

La superficie così come sopra determinata viene arrotondata al metro quadro.

Precisando che la valutazione è effettuata a corpo e non a misura, per la superficie commerciale dei beni pignorati si ha:

Foglio 31 Particella 2036 Sub 13

	Sup. lorda	Coeff.	Sup. comm.
<i>Uffici+servizi</i>	128,00	100%	128,00
<i>Dep./lab.+servizi</i>	155,00	100%	155,00
<i>Dep./lab.+servizi</i>	154,00	100%	154,00

Superficie complessiva del bene **mq 437,00**

Foglio 31 Particella 2036 Sub 14 graffato 3

	Sup. lorda	Coeff.	Sup. comm.
<i>Magazzino+servizi+altro</i>	330,00	100%	330,00
<i>Area cortiliva esclusiva</i>	260,00	10%	26,00
Superficie complessiva del bene			mq 356,00

Foglio 31 Particella 2036 Sub 6

	Sup. lorda	Coeff.	Sup. comm.
<i>Posto auto</i>	12,00	100%	12,00
Superficie del bene			mq 12,00

Foglio 31 Particella 2036 Sub 7

	Sup. lorda	Coeff.	Sup. comm.
<i>Posto auto</i>	12,00	100%	12,00
Superficie del bene			mq 12,00

STIMA DEI BENI

La valutazione viene effettuata con il metodo detto per comparazione, consistente nella ricerca del valore commerciale di immobili simili a quelli oggetto di stima per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato locativo.

Al fine di definire il valore di mercato dei beni oggetto di stima, sono state confrontate le informazioni desunte da due fonti opportunamente distinte:

- fonti dirette cioè sorgenti di dati utilizzabili ai fini delle valutazioni immobiliari che prendono in considerazione solo prezzi reali di mercato utilizzati in maniera immediata senza alcuna elaborazione;
- fonti indirette cioè sorgenti di dati utilizzabili ai fini delle valutazioni immobiliari che prendono in considerazione prezzi reali di trattativa

ovvero dati di offerta e non derivanti dalla compravendita.

Le fonti dirette ed indirette si differenziano in mercantili e strumentali.

Le fonti dirette si definiscono mercantili, quando raccolgono, classificano e distribuiscono i dati senza elaborarli e riferendoli a un preciso segmento di mercato. Sono fonti dirette mercantili il venditore/acquirente, gli atti di compravendita, le agenzie immobiliari, il registro immobiliare.

Le fonti dirette si definiscono strumentali, quando i dati saranno soggetti a operazioni di omogeneizzazione tra diversi segmenti di mercato. Sono fonti dirette strumentali l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il Consulente Immobiliare.

Le fonti indirette mercantili, sono quelle dove sono descritti dati relativi a reali prezzi offerta. Sono fonti indirette mercantili i siti web casa.it e immobiliare.it.

Le fonti indirette strumentali, sono fonti soggette al maggior numero di passaggi poiché riferite a prezzi offerta trasformati in prezzi di mercato o riferite a segmenti di mercato contigui a quello oggetto di valutazione e a questo omogenizzati. Sono fonti informative indirette strumentali il FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, Tecnocasa.

Per i beni pignorati, sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (anno 2025 - primo semestre). Provincia: Bologna; Comune: Castel Guelfo di Bologna; Fascia/zona: Suburbana/Frazione di Poggio Piccolo; Codice di zona: E1; Microzona catastale n.: 0; Tipologia prevalente: Capannoni tipici; Destinazione: Produttiva

○ Capannoni tipici: stato conservativo normale, valore mercato: *min.*

€/mq 500,00 - max. €/mq 700,00;

FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (Edizione

anno 2024 – Periodo settembre 2023 - giugno 2024). Comune: Castel Guelfo

di Bologna; Zona Capoluogo:

- Capannoni, buono stato, valore mercato: *min. €/mq 700,00 - max.*

€/mq 700,00;

- Uffici, buono stato, valore mercato: *min. €/mq 1.200,00 - max. €/mq*

*1.400,00;***BORSINO IMMOBILIARE** - Comune: Castel Guelfo di Bologna:

❖ Zona Poggio Piccolo:

- Magazzini, valore mercato: *min. €/mq 469,00 - max. €/mq 895,00;*

- Laboratori, valore mercato: *min. €/mq 515,00 - max. €/mq 918,00;*

- Capannoni tipici: valore mercato: *min. €/mq 321,00 - max. €/mq*

641,00;

- Uffici: valore mercato: *min. €/mq 1.328,00 - max. €/mq 1.748,00;*

IMMOBILIARE.IT - (asking price – *prima della trattativa* - reperiti nel

mese di gennaio 2025):

- Capannone via Fornace (annuncio del 09/10/2025): mq 620, h int.

m 6,50, prezzo offerta € 305.000, circa *€/mq 492,00* (buono stato);

- Capannoni completo di uffici area esterna e posti auto, via

dell'Industria (annuncio del 30/12/2025): mq 1.700, prezzo offerta

€ 1.300.000, *circa 765,00* (buono stato).

In base a quanto visto in luogo, prima brevemente descritto, tenendo conto

dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva degli immobili, delle

caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui

attualmente si trovano, dei criteri di valutazione precedentemente esposti,

della necessità di manutenzione della copertura, dei costi necessari per la

regolarizzazione edilizia e catastale dei beni, ed in particolare dell'attuale stato

di occupazione, la scrivente ritiene di poter considerare per i beni in parola i

seguenti valori che si ritengono comprensivi dell'area esterna comune:

Foglio 31 Part. 2036 Sub. 13 $mq\ 437,00 \times \text{€}/mq\ 750,00 = \text{€}\ 327.750,00$

Foglio 31 Part. 2036 Sub 14 graff. 3 $mq\ 65.00 \times €/mq\ 600.00 =$ € 213.600,00

<i>Foglio 31 Part. 2036 Sub 6</i>	€	5.000,00
-----------------------------------	---	----------

<i>Foglio 31 Part. 2036 Sub 7</i>	€	5.000,00
-----------------------------------	---	----------

€ 551.350,00

(euro cinquecentocinquanta mila/00) arrotondato a € 550.000,00

Detraendo il 10% circa per tenere conto della vendita forzata di una quota, si

ottiene

(euro quattrocen-tono-van-ta-cin-que-mi-la//00) € 495.000,00

Si precisa che le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto

con il valore unitario determinato hanno un significato puramente indicativo,

poiché il più probabile valore di mercato è quel valore che si forma quando un

bene viene posto sul mercato per un periodo sufficiente ad innescare un regime

di libera contrattazione dal quale nell'incontro della domanda e dell'offerta si

forma il prezzo. Anche l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle

operazioni di calcolo o di arrotondamenti sensibili della consistenza con lo

stato di fatto del bene non alterano il valore complessivo di stima indicato.

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l’incarico affidatogli, la

sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento

fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Bologna, 22 gennaio 2026

IL CONSULENTE TECNICO

Ing. Rosina Boccuti

Allegati:

1. Planimetrie catastali
2. Elaborato planimetrico
3. Estratto elaborato grafico ultimo titolo edilizio
4. Documentazione fotografica