

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 106/24 L1

* * *

R.G. ESEC.

PREMESSA

Udienza 06/10/2025

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

Ore 12:20

○ DATI DI PIGNORAMENTO

○ CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

○ IDENTIFICAZIONE CATASTALE

○ CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

○ ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

○ VINCOLI E ONERI

○ CONFINI

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

○ PROVENIENZA DEL BENE

○ STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI

○ REGIME FISCALE

○ INDAGINE AMMINISTRATIVA

○ CERTIFICAZIONE ENERGETICA

○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

○ DESCRIZIONE DEL BENE

○ CONFORMITA' IMPIANTI

○ 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 bene oggetto di procedura esecutiva, il sottoscritto dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale che oscilla tra il 10 ed il 30 % del valore commerciale stesso, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Bologna in data 16/05/2024 al N. Reg. Gen. 22895 e N. Reg. Part. 17112 Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili è stata pignorata a:

- ..., **la proprietà per la quota di 1/1;**

dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Lizzano in Belvedere (BO):

Foglio 50:

- Mapp. 194, Senza Subalterno – Cat. D/2, via Piastrella n. 1;
- Mapp. 721, Senza Subalterno – Cat. C/2, via Piastrella n. 1;



Catasto Terreni del Comune di Lizzano in Belvedere (BO):

Foglio 50:

- Mapp. 194, Consistenza 95 are;
- Mapp. 721, Consistenza 16 centiare;
- Mapp. 684, Consistenza 1 ettaro 33 are 57 centiare;
- Mapp. 685, Consistenza 2 are 68 centiare;
- Mapp. 686, Consistenza 3 are 68 centiare;
- Mapp. 688, Consistenza 16 centiare;
- Mapp. 347, Consistenza 1 are 50 centiare;

Il tutto a favore di ...

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO 1

Piena proprietà relativa ad un intero fabbricato cielo-terra destinato a struttura ricettiva, l'immobile si sviluppa su complessivi 5 (cinque) piani fuori terra: al piano terra sono ubicate gli spazi di aggregazione, spazi comuni e di servizio in genere; ai successivi 4 (quattro) piani, trovano invece luogo principalmente le camere da letto con i relativi servizi igienici, oltre ad ulteriori spazi comuni e di servizio. La superficie complessiva dello stabile è di circa 4.660,00 mq. oltre agli spazi aperti quali terrazze e lastrici solari per complessivi 60,00 mq. E' altresì compresa la piena proprietà relativa ad un fabbricato indipendente ad uso foresteria di circa 105,00 mq e di un ulteriore fabbricato ad uso deposito/cabina di trasformazione di circa 15,00 mq

Il Lotto si trova in comune di Lizzano in Belvedere (BO), in via Piastrella n. 1 ed è interamente inserito all'interno di un'area verde di indicativi 20.000,00 mq. in larga parte non governata.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto oggetto di stima risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Lizzano in Belvedere (BO):

1. ..., **proprietà per la quota di 1/1;**

dei seguenti beni immobili:

Foglio 50:

○ Mapp. 194, Sub. 3 graffato ai subb. 2 e 1 – Zona Cens. -, Cat. D/4,
Classe -, Consistenza - mq, Sup. Cat. Totale -, Rendita 50.200,00 €, via
Piastrina n. 1, Piano T-1-2-3-4;

○ Mapp. 721, Sub. - - Zona Cens. -, Cat. C/2, Classe 1, Consistenza 18 mq,
Sup. Cat. Totale 18 mq, Rendita 53,92 €, via Piastrina n. 1, Piano T.

Catasto Terreni del Comune di Lizzano in Belvedere (BO):

1. ..., **proprietà per la quota di 1/1;**

dei seguenti beni immobili:

Foglio 50:

○ Mapp. 194, Qualità ENTE URBANO, Classe -, Sup. 00 ha 95 are 00 ca -,
Reddito DOM - e AGR -;

○ Mapp. 347, Qualità CAST FRUTTO, Classe 1, Sup. 00 ha 01 are 50 ca -,
Reddito DOM 0,35 € e AGR 0,02 €;

○ Mapp. 684, Qualità BOSCO ALTO, Classe 1, Sup. 01 ha 33 are 57 ca -,
Reddito DOM 20,69 € e AGR 4,14 €;

○ Mapp. 685, Qualità BOSCO ALTO, Classe 1, Sup. 00 ha 02 are 64 ca -,
Reddito DOM 0,41 € e AGR 0,08 €;

○ Mapp. 686, Qualità BOSCO ALTO, Classe 1, Sup. 00 ha 03 are 68 ca -,
Reddito DOM 0,57 € e AGR 0,11 €;



○ Mapp. 688, Qualità CAST FRUTTO, Classe 1, Sup. 00 ha 00 are 16 ca -,

Reddito DOM 0,04 € e AGR 0,01 €;

○ Mapp. 721, Qualità ENTE URBANO, Classe -, Sup. 00 ha 00 are 16 ca -,

Reddito DOM - e AGR -.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Lo stato di fatto all'atto del pignoramento risulta corrispondente con

quanto depositato presso il Catasto. Evidenzio però che l'immobile pignorato

al Foglio 50, mappale 194 senza subalterno, Categoria D/2, è diventato

l'attuale Foglio 50, mappale 194, Subb. 3, 2, 1 fra loro graffiati, Categoria

D/4, a seguito di, in ordine cronologico:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/12/2021 Pratica n.

BO0147220 in atti dal 16/12/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

(n. 147220.1/2021).

- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 22/01/2021 Pratica n.

BO0009667 in atti dal 25/01/2021 F/4-D/4 (n. 6135.1/2021).

- VARIAZIONE del 29/08/1994 Pratica n. BO0198675 in atti dal

14/07/2008 CLASSAMENTO IST.158717/08 (n. C04845.1/1994).

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni del

fabbricato tali per legge, titolo di provenienza e destinazione d'uso.

Servitù attive e passive: sono comprensive tutte le servitù attive e passive se

esistenti od avente ragione legale di esistere, così come riportati nei titoli di

provenienza.

VINCOLI E ONERI



Ad oggi non risultano altri vincoli o oneri gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

CONFINI

Il Lotto confina con strade di viabilità comunale, aree verdi in proprietà terzi, salvo altri e più precisi.

PROPRIETÀ

L'immobile risulta in proprietà di:

1. ..., **proprietà per la quota di 1/1;**

PROVENIENZA DEL BENE

Gli immobili sopra descritti sono pervenuti all'attuale proprietà a seguito dei seguenti Atti:

- Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale a ministero del notaio ... del 04/07/2016 di cui al Rep. N. 13719/10496, trascritto a Bologna in data 19/07/2016 al Reg. Gen. N. 34153 e Part. N. 22997.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Trattasi di Società.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedere l'ispezione ipotecaria dalla quale si evince che sugli immobili pignorati gravano le seguenti:

TRASCRIZIONI:

1. **Pignoramento Immobiliare** come sopra specificato,

ISCRIZIONI:

1. **Ipoteca Volontaria** con atto del notaio ... del 31/08/2011 di cui al Rep. N. 7731/5611, iscritta a Bologna in data 01/09/2011 al Reg. Gen. N. 37536 e Part. N. 7686 a favore di ...



2. **Ipoteca Volontaria** con atto del notaio ... del 12/11/2018 di cui al

Rep. N. 17125/5749, iscritta a Bologna in data 13/11/2018 al Reg.

Gen. N. 54432 e Part. N. 9696 a favore di ...

3. **Ipoteca della Riscossione** con atto del comune di ... del 30/12/2016

di cui al Rep. N. 21720, iscritta a Bologna in data 28/03/2019 al Reg.

Gen. N. 15596 e Part. N. 2686 a favore di ...

REGIME FISCALE

I beni oggetto dei lotti messi in vendita saranno soggetti a tassa di registro o ad IVA al variare del regime fiscale vigente al momento dell'atto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Per quanto concerne gli immobili, segnalo che la loro costruzione è successiva al 01 settembre 1967 (POST '67) e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lizzano in Belvedere (BO), a seguito della richiesta di visione precedenti edilizi protocollata il 01/07/2025 al N. 5262, sono stati forniti in visione i seguenti Atti Abilitativi:

- Pratica di Costruzione Edile N. 796 del 06/10/1973,
- Licenza di Costruzione N. 809, rilasciata il 11/12/1973 a seguito della domanda depositata il 06/12/0973 al Prot. N. 6380 per varianti al progetto di ampliamento del fabbricato di cui al punto precedente,
- Autorizzazione di Abitabilità rilasciata il 18/12/1974 al N. di Pratica 1177/1150,
- Comunicazione di Inizio Lavori depositata il 31/03/2011 al Prot. N. 1592 per opere interne di manutenzione straordinaria e sistemazione del



coperto,

- Permesso di Costruire N. 2129/2012, Pratica N. 9961 rilasciato in data 10/01/2012 a seguito della domanda presentata il 07/07/2011 al Prot. N. 3634 per la ristrutturazione del fabbricato e trasformazione in residenza per anziani,
- SCIA depositata il 21/03/2013 Prot. N. 1504 per opere di manutenzione straordinaria, all'interno della pratica si riscontrano tavole depositate in data 30/05/2013 al Prot. N. 2822,
- CILA (pratica SUAP) depositata in data 30/07/2018 al Prot. N. 12754 con contestuale fine lavori depositata in data 01/12/2020 al Prot. N. 6554,
- Nulla Osta allo scarico in pubblica fognatura del 13/02/2021 rilasciato da ... con comunicazione di cui al Reg. N. 982/2021.

Segnalo preliminarmente che, dalla documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico, l'immobile risulta privo di certificato di agibilità.

Evidenzio inoltre come non sia stata rilevata, a corredo del Permesso di Costruire del 2012, la relazione ai sensi della Legge 10 del 09/01/1991, e successive modifiche, attestante la conformità dell'edificio alle normative vigenti sul contenimento del consumo energetico.

In base a quanto sopra, con l'ulteriore premessa che il rilievo non è stato svolto nelle condizioni ottimali, che lo scrivente si è limitato alle sole unità immobiliari oggetto di perizia in riferimento alla loro corrispondenza di massima con quanto rappresentato negli elaborati grafici messi a disposizione: fra tutto quanto sopra esposto ed in seguito al sopralluogo effettuato, lo scrivente rassegna alcune difformità tra cui, a titolo di esempio:

- Lievi difformità nella disposizione interna delle murature tramezze e nella



dimensione di alcune bucatore esterne (quella della camera mortuaria per esempio). Dette difformità (se confermate da un rilievo più approfondito e svolto in condizioni migliori), necessitano di una pratica a sanatoria tramite SCIA (segnalazione certificata di inizio attività) con la contestuale corresponsione di 2.000,00 € a titolo di sanzione, oltre diritti di segreteria ed onorari tecnici.

- Lievi difformità all’ultimo piano (o sottotetto) nelle altezze interpiano. La valutazione dovrà essere fatta sulle altezze complessive del fabbricato con considerazioni globali che dovranno eventualmente essere concordate con l’Ufficio Tecnico.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Data la complessità dell’immobile e del suo sistema impiantistico, lo scrivente ha richiesto un preventivo ad un tecnico specializzato, relativamente alla redazione dell’attestato relativo al Sub. 1 – immobile ad uso ricettivo.

Per quanto concerne la porzione del suddetto sub. 1 a funzione residenziale (o uso foresteria), ovvero per il piccolo fabbricato indipendente nelle vicinanze del fabbricato principale: L’immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato dallo Scrivente in data 27/08/2025, codice identificativo 01924-729787-2025, valevole sino al giorno 27/08/2035. Nel predetto certificato si attesta che l’immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica G (EP gl,nren 420,44 kWh/mq-anno).

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo gli immobili sono risultati liberi da persone, segnalo però la presenza di mobilio vario all’interno della struttura



ricettiva di proprietà della Società Esecutata (arredo specifico per la funzione preposta): i beni mobili non sono oggetto della presente stima e, nel caso, dovranno essere rimossi entro la data di emissione del Decreto di Trasferimento da parte della Proprietà.

Evidenzio inoltre la presenza di un contratto di locazione firmato fra la Società Esecutata e la Società ... per l'utilizzo dell'immobile a destinazione RSA e/o Ospedale Pazienti Acuti, con il riconoscimento di un canone che prevedeva una quota fissa, più una variabile a seconda del fatturato annuo. Da quanto emerso, il suddetto contratto risulta formalmente opponibile alla procedura esecutiva, ma privo di produttività.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il Lotto preso in esame è ubicato in comune di Lizzano in Belvedere (BO), in via Piastrella n. 1.

Lo stabile è stato realizzato con struttura portante in C.A. con pareti perimetrali esterne intonacate e tinteggiate. Tamponamenti interni realizzati in muratura intonacata e tinteggiata su ambo i lati, solaio interpiano in latero-cemento, copertura a falde inclinate con struttura in legno e manto superficiale in coppi o tegole di laterizio.

L'immobile è da ritenersi completo nelle strutture portanti, nelle scale interne di collegamento fra i piani ed è da intendersi praticamente ultimato anche nelle sue sistemazioni esterne.

Come detto, il Lotto è costituito da un intero fabbricato cielo-terra destinato a struttura ricettiva, l'immobile si sviluppa su complessivi 5 (cinque) piani fuori terra: al piano terra sono ubicate gli spazi di aggregazione, spazi comuni e di servizio in genere; ai successivi 4 (quattro)



piani, trovano invece luogo principalmente le camere da letto con i relativi servizi igienici, oltre ad ulteriori spazi comuni e di servizio. La superficie complessiva dello stabile è di circa 4.660,00 mq. oltre agli spazi aperti quali terrazze e lastrici solari per complessivi 60,00 mq. E' altresì compresa la piena proprietà relativa ad un fabbricato indipendente ad uso foresteria di circa 105,00 mq e di un ulteriore fabbricato ad uso deposito/cabina di trasformazione di circa 15,00 mq. Da elementi forniti dalla proprietà risulterebbe una capienza di circa 118 posti letto, suddivisi nelle circa 80 camere presenti, tutte indicativamente dotate di servizio igienico.

Il Lotto è inserito all'interno di un'area verde di indicativi 20.000,00 mq. in larga parte non governata.

Il grado delle finiture è da considerarsi buono, soprattutto in funzione della destinazione d'uso preposta:

- Pareti interne intonacate e tinteggiate,
- Soffitti interni intonacati e tinteggiati con porzioni a vista della struttura lignea all'ultimo piano,
- Alcune aree interne risultano controsoffittate tramite pannelli modulari,
- Altezza interne variabili fra i 280 e i 300 cm circa,
- Soffitti dei vani all'ultimo piano ad altezza variabile, a seguire l'andamento delle falde, con struttura e assito in legno lasciati a vista,
- Pavimenti realizzati tramite piastrelle in gres,
- Battiscopa lavabile del tipo antibatterico,
- Pavimenti e rivestimenti dei bagni in piastrelle di materiale ceramico,
- Sanitari in ceramica bianca con rubinetteria a miscelazione,
- Sanitari in larga parte funzionali a persone con ridotta capacità motoria,



- Porte interne in legno del tipo tamburato e, laddove necessario, in lamiera a tenuta REI del tipo multiuso,
- Infissi esterni con telaio in PVC e vetro-camera,
- Oscuramento tramite avvolgibili interno muro,
- Impianto di riscaldamento e raffrescamento del tipo autonomo in larga parte canalizzato. Impianto probabilmente da completare o da collaudare,
- Impianto di produzione ACS del tipo autonomo,
- Centrale Termica di servizio alloggiata al piano seminterrato,
- Impianto elettrico non del tutto completo e realizzato apparentemente tutto in traccia interna alle murature,
- L'immobile è dotato di quattro ascensori interni, di cui due dimensionati per il trasporto di barelle,
- Terrazze e lastrici pavimentati tramite piastrelle in gres e parapetto in muratura,
- L'area esterna è stata in parte asfaltata per la realizzazione di parcheggi e posti auto, è inoltre presente un apposito spazio per l'atterraggio dell'elisoccorso,
- Il verde circostante è in prevalenza del tipo boschivo a rigenerazione spontanea,
- Il Lotto è da considerarsi in uno stato manutentivo generale da definirsi buono nonostante il periodo di inutilizzo, segnalo alcuni segni di umidità localizzate prevalentemente al piano terra e seminterrato, l'impiantistica da completare (o comunque da rivedere e collaudare) e alcune zone in cui i lavori di ristrutturazione risultano incompleti,
- Il fabbricato accessorio, infine, presenta finiture analoghe alla struttura



principale, ma risulta in larga parte ancora da ultimare ed in uno stato
manutentivo peggiore.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti
gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37
dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli
impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di
adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza
sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura
esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

CONSISTENZA SUPERFICIALE

Premessa: il principio adottato per il calcolo della consistenza degli immobili
fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato
di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili
urbani a destinazione ordinaria. La superficie commerciale, al lordo delle
murature, del bene in argomento, viene calcolata in base alle percentuali
associate per il calcolo della superficie omogeneizzata, ovvero, a titolo di
esempio:

Attività Principale - *coeff. 100%*

Attività Principale (vani di servizio direttamente collegati) - *coeff. 50%*

Attività Principale (vani di servizio non direttamente collegati) - *coeff. 25%*

Terrazze e Balconi - *coeff. 30% fino a 25,00 mq e il 10% l'eccedenza*

Corti esterne - *coeff. VAR: calcolati per un 10% fino alla consistenza
dell'immobile e per un 2% l'eccedenza.*

Autorimesse - *coeff. 25% o a corpo*



	Struttura Ricettiva	ca. mq 4.660,00
	Lastrici e Terrazze	ca. mq 60,00
	Fabbricato indipendente uso foresteria	ca. mq 105,00
	Cabina esterna di trasformazione	ca. mq 18,00
	Terreni esterni	ca. ha. 2,00
	STIMA DEL BENE	
	Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di un Lotto a	
	funzione ricettiva specifica, ubicato in Comune di Lizzano in Belvedere	
	(BO), in via Piastrella n. 1.	
	L'indagine di mercato si è sviluppata come segue:	
	o analisi delle compravendite e locazioni di immobili della stessa categoria	
	catastale D/4 (case di cura e assimilati) nel Comune di Lizzano in	
	Belvedere e nei territori limitrofi, estendendo la ricerca al periodo 2020–	
	2024;	
	o verifica puntuale di immobili a destinazione sanitaria o assistenziale	
	(RSA, case di cura, case di riposo) nelle aree montane e pedemontane	
	delle province di Bologna, Modena est e Pistoia;	
	o consultazione delle offerte pubblicate (asking prices) sui principali portali	
	di settore.	
	Tali indagini non hanno prodotto evidenze di mercato comparabili. Le sole	
	quotazioni disponibili risultano quelle pubblicate da OMI (Osservatorio del	
	Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) per immobili del settore	
	terziario, che tuttavia fanno riferimento a destinazioni più comuni (uffici),	
	non assimilabili al bene in esame. Ne consegue una totale assenza di	
	evidenze di mercato dirette e comparabili.	



L'assenza di usi alternativi economicamente sostenibili esclude inoltre il ricorso al **metodo del valore di trasformazione**.

Ai fini della corretta individuazione del segmento di mercato di appartenenza del bene in esame, si è fatto quindi riferimento alla classificazione economica degli immobili proposta in letteratura estimativa, con particolare attenzione alla categoria degli **immobili a uso di attività (o *Trade Related Properties*)**. Tali beni si caratterizzano per il fatto che il valore e il prezzo d'uso dello spazio dipendono in misura prevalente dall'attività economica esercitata al loro interno.

La qualificazione dell'immobile oggetto di stima in questa tipologia trova conferma anche nelle condizioni contrattuali del rapporto di locazione fra la Società Esecutata e la Società ..., nel quale il **canone annuo è parametrato al fatturato generato dall'attività esercitata nei locali**, con la previsione di un canone minimo inderogabile.

Gli **immobili a uso di attività** si contraddistinguono inoltre per:

- **bassa fungibilità**: sono edifici progettati per un uso specifico, difficilmente riconvertibili a destinazioni differenti. Nel caso in esame, la scarsa fungibilità è aggravata dalla localizzazione (piccolo centro montano dell'Appennino Bolognese) e dalle caratteristiche dimensionali e tipologiche dell'edificio;
- **rischio elevato di illiquidità**: la domanda di mercato è limitata a operatori specializzati;
- **relazione diretta con la redditività aziendale**: la stima dipende più dal rendimento dell'attività che dal mero confronto con altri beni immobiliari.

SCELTA DELLA METODOLOGIA VALUTATIVA: In virtù di quanto



sopra esposto, ho ritenuto che il criterio cosiddetto **reddituale** (income approach), ed in particolare il DCF – Discounted Cash Flow Analysis, ovvero il **metodo per flussi di cassa**, costituisse la metodologia più idonea e prudente ai fini della determinazione del valore di mercato (Market Value) del Lotto oggetto di stima.

Per tale metodologia di stima ho tenuto in considerazione:

- il contratto di locazione attualmente in corso (sebbene insoluto), stipulato nel 2022;
- la natura trade related dell’immobile, con canoni parametrati ai ricavi dell’attività;
- l’assenza di dati comparabili sul mercato locale e territoriale,

Il contratto di locazione commerciale stipulato in data 04/03/2022 (durata 20 anni, rinnovabile ai sensi della L. 392/78) prevede un canone variabile in percentuale sul fatturato con garanzia di canone minimo inderogabile. In sintesi:

- Anno 1: 15% del fatturato, minimo € 400.000,00
- Anno 2: 12% del fatturato, minimo € 500.000,00
- Anno 3: 12% del fatturato se < € 6.000.000,00 (min. € 600.000,00) – 10% se > € 6.000.000,00 (min. € 720.000,00)
- Anni 4–10: € 900.000,00 inderogabili
- Dal 10° anno: revisione sul fatturato, con canone minimo € 900.000,00

Verifica della congruità dei canoni: I canoni di locazione sopra riportati sono frutto di una contrattazione di mercato avvenuta in un periodo relativamente recente (anno 2022) ma, per quanto a conoscenza dello scrivente, non sono stati corrisposti regolarmente dalla parte Conduttrice.



Per questo motivo risulta di particolare importanza verificare la congruità dei canoni rispetto all'effettivo andamento del mercato delle locazioni.

Si ribadisce tuttavia che non sono disponibili informazioni di mercato, sia dirette che indirette, per addivenire alla determinazione di un canone di locazione ordinario medio mediante procedimento sintetico-comparativo; per questo motivo, in assenza di informazioni più attendibili, si ricorre ad informazioni estrapolate da rapporti valutativi terzi redatti nell'anno 2022 da primari operatori di mercato per altri contesti territoriali, in base ai quali risulterebbe che un plausibile canone di locazione unitario medio dell'oggetto di stima, parametrizzato alla sua sup. commerciale, varia da un minimo pari ad €/mq./anno 71,68 (primo anno) ad un massimo pari ad €/mq./anno 161,29 (a partire dal quarto anno).

Sulla base delle informazioni sin qui riportate si ritiene che il canone locativo in essere possa ritenersi congruo per le prime annualità mentre risulti eccessivamente oneroso per quanto riguarda gli anni quarto e successivi. Si propone pertanto una significativa riduzione di tale importo pari ad almeno il 20%.

Ovvero Canone (da t=4 a t=20) = € 900.000,00 x 0,80 = € 720.000,00.

Per la costruzione della tabella dei flussi di cassa, ho poi adottato i seguenti parametri:

- Orizzonte temporale: sino alla scadenza contrattuale (2042), con ipotesi di vendita nel 2044 a seguito di opere di rinnovamento.
- Tasso di inflazione del 2% annuo sui ricavi.
- Spese operative e gestionali: 11% dei ricavi annui.
- Capex e manutenzioni finali al termine dell'occupazione: € 100.000,00



stimati al 2043.

- Costi di agenzia per cessione finale: 3% del valore di vendita.

- Saggio di sconto: 7,5% (determinato con metodo build-up approach in funzione di spread, rischio impresa etc).

- Going-out cap rate: 8,25% (saggio di capitalizzazione che si applica alla fine del periodo di investimento per calcolare il valore di mercato finale di un immobile, determinando così il ricavo atteso dalla sua futura rivendita, determinato con metodo build-up approach).

- Terminal value (valore dei flussi di cassa futuri di un'azienda, stimato attraverso un processo di attualizzazione di una rendita): determinato per capitalizzazione diretta del reddito stabilizzato.

Tutto ciò premesso, ho quindi individuato dall'anno 2026 all'anno 2044 i ricavi netti che ipoteticamente genera l'immobile in base al contratto di locazione così come opportunamente rivisto (Tabella 1), dopodiché ho attualizzato i suddetti ricavi tramite un fattore di sconto basato sul saggio individuato nell'arco temporale previsto (Tabella 2).

La somma dei valori netti così scontati è il valore attuale del bene in base al Discounted Cash Flow Analysis, ovvero il **metodo per flussi di cassa: da cui ricavo un valore complessivo di 6.886.506,64 €**

Si vedano le due tabelle qui in calce riportate e, a conforto del valore ottenuto, si consideri che il prezzo a metro quadro dell'immobile e dei suoi accessori esclusivi così risultante è di circa 1.150,00 - 1.200,00 €/mq, che ritengo essere un valore congruo data la natura, l'ubicazione, il livello delle finiture e la vetustà dell'immobile.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di



fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva.

VALORE ARROTONDATO A PREZZO DI MERCATO: 6.900.000,00 €

Percentuale di abbattimento 10 % circa

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA € 6.200.000,00

(euro sei milioni due cento mila/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, 06/09/2025

IL CONSULENTE TECNICO

Arch. Mario Chiavelli

Allegati per la pubblicità:

- Perizia senza nomi e parte introduttiva, fotografie, planimetrie catastali e Attestato di Prestazione Energetica (in pdf)

