

	<b>TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA</b>	
	<b>GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO ATZORI</b>	
	* * *	<b>N. 291/2018</b>
	<b>PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE</b>	R.G. ESEC.
	* * *	
	<b>CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI</b>	
	<b>LOTTO 8</b>	
	Quota di 1/1 di piena proprietà su capannone industriale con palazzina uffici	
	di due piani fuori terra con soffitta e lastrico solare e piano seminterrato con	
	magazzini e locale centrale termica accessibile esternamente. Le unità	
	immobiliari sono dotate di spazi esterni fronte strada ed una corte interna	
	accessibile dal capannone.	
	L'unità dedicata ad uffici è composta al piano rialzato da ingresso, 5 camere	
	ad uso ufficio, bagni e vano scala di collegamento ai diversi piani oltre a	
	disimpegno dal quale si accede direttamente al capannone industriale. Il	
	piano seminterrato, collegato agli uffici da vano scala e al capannone da	
	ulteriore accesso interno, è composto da 4 vani adibiti a magazzino.	
	Il piano primo è composto da 4 camere ad uso ufficio di cui una con balcone,	
	un archivio, un bagno ed un disimpegno dal quale si accede, tramite scala	
	dedicata, alla soffitta ed al lastrico solare.	
	Il capannone industriale, con accesso carrabile e collegamento interno alla	
	palazzina uffici ed al piano seminterrato, è caratterizzato da due campate	
	principali e due ali laterali più basse di cui una è composta da alcuni	
	magazzini/laboratori, mensa spogliatoi e bagni.	
	Sito nel Comune di Castel Maggiore, in via Corticella 2 per una superficie	

commerciale complessiva di circa:

Palazzina uffici mq 315

Balcone mq 4,00

Lastrici solari mq 205

Soffitta mq 10

Centrale termica mq 20

Locali magazzini mq 125

Corte/spazi esterni mq 475

Capannone artigianale mq 1550

**Si precisa che alcuni ambienti sono stati rilevati parzialmente ed altri solo visivamente a causa della presenza di macchinari voluminosi o di materiale vario.**

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

A.E. Ufficio Prov.le di Bologna – Territorio, comune di Castel Maggiore -

Catasto Fabbricati

#### **Foglio 31**

○ **Map. 208, Ente Urbano, are 22 ca 33**

○ **Map. 208 sub. 1, D/1, R.C. € 12.475,00 - Via Corticella n.2, piano**

**T**

○ **Map. 208 sub. 2, zc. 1, A/10, cl. 2,cons. 6 vani, Sup.Cat. 164 mq,**

**R.C. € 1.828,26 - Via Corticella n.2, piano 1-S1-2**

○ **Map. 208 sub. 3, C/2, cl. 4,cons. 64 mq, Sup.Cat. 70 mq, R.C. €**

**211,54 - Via Corticella n2, piano S1**

#### ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni: comproprietà, pro quota, delle parti comuni a norma degli artt.

1117 e seguenti del CC;

Servitù: aderenze, pertinenze, sovrastanze, infissi e seminfissi, impianti di ragione padronale, usi e diritti di terzi, azioni e ragioni, comunioni, servitù attive e passive se e come esistano e abbiano ragione legale di esistere.

#### **SPESE CONDOMINIALI**

Non risultano spese condominiali, la proprietà delle varie unità immobiliari è di un unico soggetto.

#### **VINCOLI ED ONERI**

Sul bene gravano le formalità come da relazione notarile ventennale allegata agli atti.

#### **STATO CIVILE ESECUTATO AL MOMENTO DI ACQUISTO**

##### **DEL BENE**

Vedova.

#### **PERTINENZA**

Piena proprietà.

#### **PROVENIENZA DEL BENE**

Gli immobili sono pervenuti per atto di donazione.

#### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Vedere relazione notarile.

#### **REGIME FISCALE**

La vendita della quota del bene sarà soggetta a imposta di registro.

L'immobile ha destinazione ed uso commerciale.

#### **INDAGINE AMMINISTRATIVA**

Immobile costruito in periodo precedente al 01/09/1967 (**ante'67**);

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono stati costruiti secondo:

- o Licenza di costruzione prot. n. 97 del 20/11/1962
- o Condono prot. 1326 del 26/04/1996 con 3 dichiarazioni sostitutive di atto notorio per 3 differenti tipologie di abuso sui differenti immobili
- o D.I.A. per opere interne 022702 del 23/10/1997

Dall'analisi dei documenti tra quanto concesso e quanto rilevato si evidenziano le seguenti difformità:

- Piano Rialzato palazzina uffici: differenze nel vano scala; nel muro di separazione del locale attesa e l'ufficio adiacente; nell'ingresso locale bagni e nel muro di separazione tra il disimpegno e l'ufficio 5 misura delle finestre e porte finestre poste nei 3 piani dell'edificio;
- Piano Primo: differenza nel vano scala; nel muro di confine che affaccia sull'ingresso; nel posizionamento di un pilastro nel disimpegno; nello sviluppo del disimpegno del locale che accoglie la scala di ingresso alla soffitta;
- Piano seminterrato: differenze nello sviluppo di porzioni di muri nel primo locale identificato come garage; differenza nel vano scala;
- Capannone: differenza nel piccolo ufficio; differenza nel muro di separazione tra le due campate principali; differenza nell'indicazione di alcuni pilastri (in un caso mancante); differenza in una porzione di muro presente tra un'ala laterale e la campata centrale; differenze nell'indicazione in pianta degli shed di illuminazione dell'ala dedicata ai servizi; differenza

nell'indicazione della struttura del capannone che negli elaborati

grafici delle pratiche edilizie è indicata in comune con la

palazzina uffici ma risulta invece essere autonoma ed in aderenza;

- Presenza di una porzione di lastrico solare al di sopra del capannone in luogo delle volte indicate negli elaborati grafici.

**Si precisa che alcuni elementi sono stati rilevati a vista in quanto gli**

**immobili sono occupati da macchinari molto ingombranti e molti degli**

**ambienti sono utilizzati come depositi/magazzini e che l'attività in essere**

**è costituita da una azienda meccanica.**

Tutte queste difformità dovranno essere sanate con spese a cura dell'aggiudicatario con apposita pratica in sanatoria.

Le spese della sanatoria si stimano in circa 15.000,00 € oltre aggiornamento catastale.

**Inoltre si segnala la presenza di una vecchia vasca di raccolta acque in**

**eternit, non più in uso ma posizionata nella soffitta che dovrà essere**

**smaltita da imprese specializzate con apposita pratica.**

All'attualità si ritiene di effettuare una stima approssimativa per riportare l'immobile in uno stato legittimo.

Attualmente gli immobili oggetto di pignoramento ricadono in:

- RUE: Ambiti di riqualificazione per rifunzionalizzazione AR-A e per nuovi insediamenti urbani derivati da sostituzione edilizia AR-B (art. 42)
- RUE : art. 42 - Definizione ambiti art. 24 e 25.1 del P.S.C.
- P.S.C. : Art. 24 Ambiti territoriali per funzioni prevalentemente residenziali: Ambiti da riqualificare – I° Maggio Ambito U

**Si riporta un estratto dell'Art. 24 del PSC :**

*“a) Descrizione:*

*Si tratta di un Ambito a prevalente funzione produttive, nel quale è inserita una attività di lavorazione del vetro ormai dismessa.*

*E' un Ambito la cui vocazione è prevalentemente di tipo terziario/direzionale/ricettivo, vista la collocazione a margine di infrastrutture di un certo rilievo (ferrovia Bologna-Padova, la via Bentini con collegamento a Corticella, la via Cristoforo Colombo che connette l'Ambito con Bologna, ecc.). In un piano di riqualificazione complessivo e con Accordi e verifiche da concordare con l'ARPA e la AUSL in sede di POC, potrebbero anche essere ammesse modeste quote residenziali, considerando favorevole la vicina fermata del SFM di Corticella.*

*Le scelte potranno essere valorizzate attraverso la sottoscrizione di un Accordo territoriale con il comune di Bologna in quanto vengono coinvolte aree della medesima proprietà.*

*Sarà comunque il POC a definire le soluzioni urbanistiche, con i seguenti obiettivi: prevedere una sistemazione generale, un “master plan”, dove vengano considerate tutte le proprietà coinvolte nell'Ambito, anche se poi da attuare per fasi disgiunte; riqualificare le infrastrutture circostanti (viabilità e parcheggi); realizzare le dotazioni territoriali necessarie in relazione alle funzioni ammesse.*

*b) Capacità insediativa potenziale:*

*Il POC assegnerà il “Diritto edificatorio privato” in relazione agli indici perequati definiti all'Art. 33 successivo.*

*Le dotazioni territoriali (parcheggi pubblici e verde pubblico) saranno così*

*calcolate:*

*- funzioni residenziali*

*- 30 mq per ogni abitante teorico insediabile (da individuare sulla base di un parametro di 33 mq di SU per abitante teorico) suddivisi in 10 mq/ab per parcheggi pubblici e 20 mq/ab per le altre dotazioni: queste ultime potranno essere monetizzate a seguito di specifici accordi con il Comune*

*- funzioni terziarie direzionali*

*- 100 mq/100 mq di Superficie complessiva (SU + SA) suddivisi in 40mq/100 mq di SC per parcheggi pubblici e 60 mq/100 mq di SC per verde pubblico: il verde pubblico potrà essere monetizzato a seguito di specifici accordi con il Comune.*

*La tipologia insediativa dovrà essere coerente con il tessuto edilizio e l'impianto urbanistico già realizzato, ovvero di tipo semi intensivo.*

*c) Condizioni di sostenibilità*

*Rispetto degli indirizzi generali riportati al paragrafo 4) precedente e nella Valsat.*

*paragrafo 6): Prescrizioni particolari*

*1. E' possibile, in attesa degli interventi previsti dal presente articolo, mantenere le funzioni in essere alla data di adozione del PSC e prevedere interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia a parità di Superficie edificata esistente. E' inoltre ammesso il cambio d'uso verso usi non residenziali e comunque all'interno della medesima funzione d'uso.*

*paragrafo 7): Codifica e individuazione dell'Ambito*

*1. Gli Ambiti di riqualificazione sono riportati nella Tav. n. 1 del PSC*

*codificati nelle coperture definitive nel seguente layer:*

- *Ambiti da riqualificare per rifunzionalizzazione:*

*“PSC\_ASSETTO\_PL\_AR\_A”*

### **Conformità impianti.**

Non è stata reperita la dichiarazione di conformità degli impianti e si rileva che esiste un impianto di riscaldamento composto da un a centrale termica con caldaia collegata a termosifoni e termoconvettori.

L'impianto elettrico è con canalina esterna.

Valore dell'immobile ai fini del calcolo I.M.U.:

Capannone (sub 1 – D/1) € 785.925,00

Uffici (sub 2 – A/10) € 153.573,84

Cantine/magazzini/locali deposito (sub 3 – C/2) € 35.538,72

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Gli immobili sono dotati di Attestati di Prestazione Energetica separati secondo la gestione dei generatori di calore per i diversi ambienti.

- Attestato di Prestazione Energetica per Uffici piano T,1 e locali di servizio capannone registrato in data 04/09/2013 valevole sino al giorno 04/09/2023. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica E.

- Attestato di Prestazione Energetica per il Capannone artigianale registrato in data 04/09/2013 valevole sino al giorno 04/09/2023. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica D.

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

L'immobile è sede di una azienda meccanica in attività, da liberare a carico



della procedura.

### DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile esaminato è ubicato nel comune di Castel Maggiore (BO), in Via Corticella n.2.

L'ambiente circostante è caratterizzato dalla presenza di altri fabbricati ad uso artigianale.

La zona risulta tranquilla e ben servita e collegata con tutte le principali arterie di comunicazione.

Il complesso immobiliare è composto da un capannone industriale con palazzina uffici di due piani fuori terra con soffitta e lastrico solare e piano seminterrato con magazzini e locale centrale termica accessibile esternamente. Le unità immobiliari sono dotate di spazi esterni fronte strada ed una corte interna accessibile dal capannone.

L'unità dedicata ad uffici è composta al piano rialzato da ingresso, 5 camere ad uso ufficio, bagni e vano scala di collegamento ai diversi piani oltre a disimpegno dal quale si accede direttamente al capannone industriale. Il piano seminterrato, collegato agli uffici da vano scala e al capannone da ulteriore accesso interno, è composto da 4 vani adibiti a magazzino.

Il piano primo è composto da 4 camere ad uso ufficio di cui una con balcone, un archivio, un bagno ed un disimpegno dal quale si accede, tramite scala dedicata, alla soffitta ed al lastrico solare.

Il capannone industriale, con accesso carrabile e collegamento interno alla palazzina uffici ed al piano seminterrato, è caratterizzato da due campate principali e due ali laterali più basse di cui una è composta da alcuni magazzini/laboratori, mensa, spogliatoi e bagni.

## STRUTTURA

La struttura portante del capannone artigianale è costituita da un sistema di travi e pilastri in c.a. con pareti di tamponamento in mattoni e copertura a volte in laterocemento per quanto riguarda le due campate centrali e da una struttura in muratura continua con copertura piana in laterocemento per quanto riguarda le due ali laterali. è di tipo muratura portante continua con finitura esterna in mattoni faccia vista con piano seminterrato rivestito su 2 lati in parte con bugnato.

La struttura portante della palazzina uffici è costituita da muratura portante continua con mattoni pieni con rivestimento in cortina faccia vista e solai in laterocemento.

L'immobile risulta in uno stato di conservazione generale sufficiente per quanto riguarda la palazzina uffici mentre il capannone industriale, seppur non presenti problemi gravi a carico delle strutture, richiederebbe interventi di manutenzione specialmente nell'ala laterale occupata dai locali laboratori, mensa, spogliatoi e bagni.

Le finiture interne della palazzina uffici sono datate e sommariamente consistono in:

- Infissi in alluminio ed in alcuni ambienti in legno
- Pavimenti in marmo al piano rialzato
- Pavimenti in graniglia di marmo al piano primo
- Pavimenti e rivestimenti in ceramica nei bagni
- Pavimento in cemento grezzo al piano seminterrato
- Termosifoni alluminio/ghisa e termoconvettori
- Porte battenti in legno e legno con vetro

- Portone di ingresso in alluminio

- Riscaldamento autonomo tramite caldaia

- Aria condizionata presente in alcuni ambienti

- Presenza di inferriate su due lati al piano rialzato

- Antifurto

- Illuminazione con lampade a sospensione in neon

Le finiture interne del capannone sono datate e sommariamente consistono

in:

- Pavimenti in cemento nelle campate centrali e in ceramica per l'ala

laterale occupata dalla mensa, bagni, spogliatoi e parte dei magazzini

- Shed con struttura finestre in ferro e vetro

- Porte in legno e ferro

- Finestre in ferro e vetro

- Strutture principali intonacate

- Portone carrabile in ferro

- Portone su corte posteriore in ferro e vetro

Si precisa che il lotto è in parte delimitato da recinzioni in ferro e risulta in parte pavimentato in travertino, in parte in cemento ed in parte in terra.

### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

La superficie commerciale viene determinata mediante l'utilizzo dei coefficienti di omogeneizzazione partendo dalla superficie lorda, facendo riferimento al DPR 23.03.1998 computando:

- Per intero la superficie dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali con spessore massimo fino a cm. 50;

- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre proprietà e/o unità immobiliari se esistenti;
- Per il 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine, e simili qualora comunicanti con i vani di cui al punto precedente;
- Per il 25% la superficie degli accessori indiretti non comunicanti con i locali principali .
- Per il 30% fino a mq. 25 e 10% per la quota eccedente, per le superfici dei balconi terrazzi e simili, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali.
- Per il 15%, fino a 25 mq. e del 5% per la quota eccedente qualora le superfici dei balconi terrazzi e simili, non siano comunicanti con i vani principali e vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi corridoi e simili;
- Per il 10% della superficie fino alla superficie dell'unità immobiliare e per il 2% per superfici eccedenti detto limite, per la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile.

La superficie dei locali principali ed accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a ml.1,50 non è computata.

Destinazione	Sup.mq	Coeff.Sup.	Sup.Commerciale mq
--------------	--------	------------	--------------------

**Palazzina uffici:**

Palazzina uffici	315	1	315
Lastrico solare e balc.	144	0,3/0,1	19,40
Soffitta	10	0,50	5,00
Centrale termica	20	0,25	5,00

Locali magazzini	125	0,50		62,50	
Corte/spazi esterni	175	0,1		17,50	
<b><u>Capannone artigianale:</u></b>					
Capannone artig.	1.550	1		1.550	
Lastrico solare.	65	0,3/0,1		11,50	
Corte/spazi esterni	300	0,1		30,00	
Sup. Commerciale Palazzina uffici ragguagliata				424,40 mq	
Sup. Commerciale Capannone artig. ragguagliata				1.591,50 mq	
<b>PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO</b>					
La valutazione viene effettuata con il metodo detto per comparazione,					
consistente nella ricerca del valore commerciale di immobili aventi le stesse					
caratteristiche a quello oggetto di stima per ubicazione, destinazione,					
disposizione, superficie, stato d'uso e stato locativo, e di cui è già stata					
definita la libera contrattazione in condizione ordinarie di mercato. Il valore					
più probabile è il valore più frequente nel campione di prezzi assunto a					
riferimento per la stima.					
I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica					
dell'indagine di mercato effettuata anche accedendo ad altre fonti					
informative indirette (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del					
territorio, Osservatorio dei valori degli immobili FIAIP).					
<b>STIMA DEL BENE</b>					
Come già detto nella descrizione del bene, trattasi <b>di piena proprietà</b> su					
capannone industriale con palazzina uffici di due piani fuori terra con soffitta					
e lastrico solare e piano seminterrato con magazzini e locale centrale termica					
accessibile esternamente. Le unità immobiliari sono dotate di spazi esterni					

fronte strada ed una corte interna accessibile dal capannone.

L'unità dedicata ad uffici è composta al piano rialzato da ingresso, 5 camere ad uso ufficio, bagni e vano scala di collegamento ai diversi piani oltre a disimpegno dal quale si accede direttamente al capannone industriale. Il piano seminterrato, collegato agli uffici da vano scala e al capannone da ulteriore accesso interno, è composto da 4 vani adibiti a magazzino.

Il piano primo è composto da 4 camere ad uso ufficio di cui una con balcone, un archivio, un bagno ed un disimpegno dal quale si accede, tramite scala dedicata, alla soffitta ed al lastrico solare.

Il capannone industriale, con accesso carrabile e collegamento interno alla palazzina uffici ed al piano seminterrato, è caratterizzato da due campate principali e due ali laterali più basse di cui una è composta da alcuni magazzini/laboratori, mensa spogliatoi e bagni.

Nella fattispecie, trattandosi di una procedura esecutiva, le ipotesi predette contrastano con le modalità di vendita in un mercato di libera contrattazione; il venditore, pur trovandosi nella necessità di vendere, è vincolato al prezzo fissato e non vi è alcun margine di trattativa.

Per quanto sopra esposto, al fine di migliorare l'appetibilità del bene, nell'ottica di una positiva conclusione della procedura esecutiva, si reputa opportuno applicare al valore di mercato una riduzione percentuale di circa il 35 % in virtù delle caratteristiche dell'immobile e della zona.

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 di zona, tenendo conto del particolare momento di

flessione del mercato immobiliare che induce il sottoscritto ad indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, altresì tenendo conto che trattasi di bene oggetto di procedura Esecutiva, come di seguito:

**VALORE DI MERCATO DEL BENE**

Palazzina uffici e relative pertinenze € 380.000,00

Capannone artigianale e relative pertinenze € 1.035.000,00

Costi per difformità e ripristini € 15.000,00

Valore di mercato del bene € 1.400.000,00

Percentuale di abbattimento circa 35%

**VALORE DA PROPORSI A BASE D'ASTA € 910.000,00**