

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

* * *

N. 704/15 L12

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

* * *

Udienza 22/01/2018

PREMESSA

Ore 9:00

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 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 15 ed il 40 % 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 22/10/2015 al N. 29408 Particolare, Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili è stata pignorata alla Società ...

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

- Immobili identificati con la lettera A della Relazione Notarile:

la piena proprietà dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati:

Foglio 80:

○ Map. 273, Sub. 32, Cat. C/6, Classe 1, Cons. 11 mq R.C. 36,36 €,

○ Map. 273, Sub. 40, Cat. C/6, Classe 1, Cons. 12 mq R.C. 39,66 €,

○ Map. 273, Sub. 43, Cat. C/6, Classe 1, Cons. 11 mq R.C. 36,36 €,

Immobili identificati con la lettera B della Relazione Notarile:

la piena proprietà dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati:

Foglio 90:

○ Map. 1983, Piano Terra, Consistenza 1660 mq. (L'area è identificata al Catasto Terreni del medesimo Comune al Map. 1983: Ente Urbano con Consistenza di 16.60 are)

Catasto Terreni:

Foglio 90:

○ Map. 1665, Seminativo, Classe 2, ha. 00.04.65 R.D. 4,08 € e R.A. 3,12 €

○ Map. 1666, Seminativo, Classe 2, ha. 00.05.56 R.D. 4,88 € e R.A. 3,73 €

○ Map. 1674, Seminativo, Classe 2, ha. 00.00.98 R.D. 0,86 € e R.A. 0,66 €

la proprietà per la quota di 412/1000 dei seguenti beni immobili:

Foglio 90:

○ Map. 1682, Seminativo, Classe 2, ha. 00.02.26 R.D. 1,98 € e R.A. 1,52 €

○ Map. 1706, Seminativo, Classe 2, ha. 00.00.08 R.D. 0,07 € e R.A. 0,08 €

Immobili identificati con la lettera C della Relazione Notarile:

la piena proprietà dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati:

Foglio 90:

○ Map. 2015, Sub. 5, Cat. C/6, Classe 1, Cons. 14 mq R.C. 46,27 €,

○ Map. 2015, Sub. 6, Cat. C/6, Classe 1, Cons. 14 mq R.C. 46,27 €,

○ Map. 2015, Sub. 8, Cat. C/6, Classe 1, Cons. 14 mq R.C. 46,27 €,

○ Map. 2015, Sub. 11, Cat. C/6, Classe 1, Cons. 17 mq R.C. 90,43 €,

○ Map. 2015, Sub. 16 e Sub. 3 fra loro graffati, Cat. A/3, Classe 3,
Consistenza 5,5 vani R.C. 610,71 €,

Immobili identificati con la lettera D della Relazione Notarile:

la piena proprietà dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati:

Foglio 90:

○ Map. 1, Sub. 1, Cat. A/3, Classe 2, Cons. 14 vani R.C. 1.301,47 €,

○ Map. 1, Sub. 2, Cat. A/3, Classe 1, Cons. 7 vani R.C. 542,28 €,

○ Map. 26, Sub. 15, Cat. A/4, Classe 1, Cons. 7,5 vani R.C. 325,37 €,

○ Map. 26, Sub. 16, Cat. A/4, Classe 1, Cons. 5,5 vani R.C. 238,60 €,

○ Map. 26, Sub. 19, Cat. A/4, Classe 1, Cons. 4,5 vani R.C. 195,22 €,

○ Map. 26, Sub. 20, Cat. A/4, Classe 1, Cons. 4 vani R.C. 173,53 €,

○ Map. 26, Sub. 22, Cat. A/4, Classe 1, Cons. 8 vani R.C. 347,06 €,

○ Map. 26, Sub. 23, Cat. A/4, Classe 1, Cons. 5,5 vani R.C. 238,60 €,

○ Map. 26, Sub. 24, Cat. A/4, Classe 1, Cons. 7,5 vani R.C. 325,37 €,

○ Map. 26, Sub. 25, Cat. A/4, Classe 1, Cons. 6,5 vani R.C. 281,99 €,

○ Map. 44, Sub. 9, Cat. A/4, Classe 1, Cons. 6 vani R.C. 260,29 €,

○ Map. 44, Sub. 10, Cat. A/4, Classe 1, Cons. 5,5 vani R.C. 238,60 €,

○ Map. 44, Sub. 11, Cat. C/2, Classe 2, Cons. 139 mq R.C. 796,84 €,

○ Map. 44, Sub. 12, Cat. A/4, Classe 1, Cons. 8 vani R.C. 347,06 €,

○ Map. 44, Sub. 13, Cat. C/6, Classe 4, Cons. 25 mq R.C. 132,99 €,

○ Map. 44, Sub. 14, Cat. C/6, Classe 5, Cons. 15 mq R.C. 92,96 €,

○ Map. 44, Sub. 15, Cat. C/6, Classe 5, Cons. 15 mq R.C. 92,96 €,

○ Map. 179, Sub. 5, Cat. A/3, Classe 4, Cons. 8,5 vani R.C. 1.119,42 €,

○ Map. 179, Sub. 6, Cat. A/3, Classe 4, Cons. 8,5 vani R.C. 1.119,42 €,

○ Map. 179, Sub. 7, Cat. C/6, Classe 4, Cons. 24 mq R.C. 127,67 €,

○ Map. 179, Sub. 8, Cat. C/6, Classe 4, Cons. 24 mq R.C. 127,67 €,

○ Map. 2052, Sub. 9, Area Urbana di 39 mq,

○ Map. 2052, Sub. 20, Cat. C/6, Classe 1, Cons. 12 mq R.C. 39,66 €,

○ Map. 2052, Sub. 21, Cat. C/6, Classe 1, Cons. 12 mq R.C. 39,66 €,

○ Map. 2052, Sub. 22, Cat. C/6, Classe 1, Cons. 28 mq R.C. 92,55 €,

Catasto Terreni:

Foglio 90:

○ Map. 2, Orto Arborato, Classe U, ha. 00.04.65 R.D. 81,16 € e R.A. 47,41 €,

○ Map. 2059, Incolto, ha. 00.06.48,

○ Map. 2060, Incolto, ha. 00.00.53,

○ Map. 2061, Incolto, ha. 00.02.54,

○ Map. 2062, Incolto, ha. 00.00.75,

○ Map. 2065, Seminativo, Classe 2, ha. 00.01.23 R.D. 1,21 € e R.A. 0,83 €

○ Map. 2066, Seminativo, Classe 2, ha. 00.00.27 R.D. 0,26 € e R.A. 0,18 €

○ Map. 2067, Seminativo, Classe 2, ha. 00.08.45 R.D. 8,29 € e R.A. 5,67 €

○ Map. 2068, Seminativo, Classe 2, ha. 00.00.30 R.D. 0,29 € e R.A. 0,20 €

○ Map. 2069, Orto Irriguo, Classe U, ha. 00.27.08 R.D. 81,40 € e R.A. 47,55 €

○ Map. 2070, Orto Irriguo, Classe U, ha. 0.00.15 R.D. 0,45 € e R.A. 0,26 €

○ Map. 2071, Orto Irriguo, Classe U, ha. 0.00.12 R.D. 0,36 € e R.A. 0,21 €

○ Map. 2072, Orto Irriguo, Classe U, ha. 00.13.85 R.D. 41,63 € e R.A.

24,32 €

- Map. 2073, Orto Irriguo, Classe U, ha. 0.01.23 R.D. 3,70 € e R.A. 2,16 €

Immobili identificati con la lettera E della Relazione Notarile:

la piena proprietà dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati:

Foglio 88:

- Map. 149, Sub. -, Cat. D/1, Classe -, R.C. 60,00 € (cabina enel),
- Map. 142, Sub. 5 e 6 fra loro graffati, Cat. D/2, R.C. 30.236,00 €
- Map. 142, Sub. 1, Area Urbana di 140 mq,

Catasto Terreni:

Foglio 88:

- Map. 142, Ente Urbano di are 28.84,
- Map. 149, Ente Urbano di are 00.40,
- Map. 139, Seminativo, Classe 1, are 90.51 R.D. 114,06 € e R.A. 67,78 €
- Map. 140, Seminativo, Classe 1, are 13.91 R.D. 17,53 € e R.A. 10,42 €
- Map. 141, Seminativo, Classe 1, are 31.10 R.D. 39,19 € e R.A. 23,29 €
- Map. 143, Seminativo, Classe 1, are 00.09 R.D. 0,11 € e R.A. 0,07 €
- Map. 144, Seminativo, Classe 1, are 00.40 R.D. 0,50 € e R.A. 0,30 €
- Map. 145, Seminativo, Classe 1, are 00.37 R.D. 0,47 € e R.A. 0,28 €
- Map. 148, Seminativo, Classe 1, are 11.46 R.D. 14,44 € e R.A. 8,58 €

Immobili identificati con la lettera F della Relazione Notarile:

la piena proprietà dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati:

Foglio 103:

- Map. 293, Sub. 14, Cat. D/8, Classe -, R.C. 526,00,

Immobili identificati con la lettera G della Relazione Notarile:**la piena proprietà** dei seguenti beni immobili:Catasto Fabbricati:

Foglio 101:

- Map. 527, Sub. -, Cat. D/1, Classe -, R.C. 30,00,

Catasto Terreni:

Foglio 101:

- Map. 526, Seminativo, Classe 2, are 03.08 R.D. 3,09 € e R.A. 2,07 €

Foglio 90:

- Map. 2099, Seminativo, Classe 2, are 01.44 R.D. 1,44 € e R.A. 0,97 €

- Map. 2104, Seminativo, Classe 2, are 01.18 R.D. 1,18 € e R.A. 0,79 €

- Map. 2107, Seminativo, Classe 2, are 08.06 R.D. 8,08 € e R.A. 5,41 €

- Map. 2111, Seminativo, Classe 2, are 12.24 R.D. 12,26 € e R.A. 8,22 €

- Map. 2119, Sem. Arbor., Classe 2, are 14.14 R.D. 14,17 € e R.A. 9,49 €

la proprietà per la quota di 90165/100000 dei seguenti beni immobili:

Foglio 90:

- Map. 2093, Seminativo, Classe 2, ha. 00.47.45 - R.D. 47,54 € e R.A.

31,86 €

Immobili identificati con la lettera H della Relazione Notarile:**la piena proprietà** dei seguenti beni immobili:Catasto Terreni:

Foglio 90:

- Map. 523, Seminativo, Classe 2, ha. 01.48.58 - R.D. 130,45 € e R.A.

99,76 €

Immobili identificati con la lettera I della Relazione Notarile:

la piena proprietà dei seguenti beni immobili:

Catasto Terreni:

Foglio 90:

- Map. 1345, Seminativo, Classe 2, are 34.49 R.D. 30,28 € e R.A. 23,16 €
- Map. 1346, Seminativo, Classe 2, are 01.52 R.D. 1,33 € e R.A. 1,02 €
- Map. 1348, Seminativo, Classe 2, are 00.52 R.D. 0,46 € e R.A. 0,35 €
- Map. 1426, Seminativo, Classe 2, are 00.67 R.D. 0,59 € e R.A. 0,45 €
- Map. 1428, Seminativo, Classe 2, are 02.59 R.D. 2,27 € e R.A. 1,74 €
- Map. 1431, Seminativo, Classe 2, are 03.63 R.D. 3,19 € e R.A. 2,44 €
- Map. 1433, Seminativo, Classe 2, are 01.25 R.D. 1,10 € e R.A. 0,84 €
- Map. 1434, Seminativo, Classe 2, are 01.52 R.D. 1,33 € e R.A. 1,02 €
- Map. 1440, Seminativo, Classe 2, are 03.59 R.D. 3,15 € e R.A. 2,41 €
- Map. 1441, Seminativo, Classe 2, are 14.01 R.D. 12,30 € e R.A. 9,41 €
- Map. 1443, Seminativo, Classe 2, are 00.57 R.D. 0,50 € e R.A. 0,38 €
- Map. 1444, Seminativo, Classe 2, are 00.66 R.D. 0,58 € e R.A. 0,44 €
- Map. 1446, Seminativo, Classe 2, are 01.80 R.D. 1,58 € e R.A. 1,21 €
- Map. 1449, Seminativo, Classe 2, are 00.51 R.D. 0,45 € e R.A. 0,34 €
- Map. 1450, Seminativo, Classe 2, are 00.82 R.D. 0,72 € e R.A. 0,55 €
- Map. 1461, Seminativo, Classe 2, are 00.15 R.D. 0,15 € e R.A. 0,10 €
- Map. 1465, Seminativo, Classe 2, are 00.49 R.D. 0,51 € e R.A. 0,33 €
- Map. 1489, Seminativo, Classe 2, are 00.34 R.D. 0,35 € e R.A. 0,23 €
- Map. 1505, Seminativo, Classe 2, are 00.17 R.D. 0,18 € e R.A. 0,11 €
- Map. 1507, Seminativo, Classe 2, are 00.07 R.D. 0,06 € e R.A. 0,05 €
- Map. 1526, Seminativo, Classe 2, are 05.13 R.D. 4,50 € e R.A. 3,44 €
- Map. 1528, Seminativo, Classe 2, are 00.08 R.D. 0,07 € e R.A. 0,05 €

- Map. 1552, Seminativo, Classe 2, are 00.05 R.D. 0,04 € e R.A. 0,03 €

Immobili identificati con la lettera L della Relazione Notarile:

la piena proprietà dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati:

Foglio 90:

- Map. 2058, Sub. -, Cat. D/1, Classe -, R.C. 47,50 (cabina enel),
- Map. 1959, Sub. 6, Cat. C/6, Classe 1, Cons. 12 mq R.C. 39,66,
- Map. 1959, Sub. 12, Cat. C/6, Classe 1, Cons. 14 mq R.C. 46,27,
- Map. 1959, Sub. 13, Cat. C/6, Classe 1, Cons. 16 mq R.C. 52,89,

Catasto Terreni:

Foglio 90:

- Map. 1642, Sem. Arborato, Classe 2, are 00.98 R.D. 0,89 € e R.A. 0,66 €
- Map. 1649, Sem. Arborato, Classe 2, are 06.16 R.D. 5,60 € e R.A. 4,14 €
- Map. 1956, Sem. Arborato, Classe 2, are 00.44 R.D. 0,40 € e R.A. 0,30 €

Immobili identificati con la lettera M della Relazione Notarile:

la proprietà per la quota di 1/2 dei seguenti beni immobili:

Catasto Terreni:

Foglio 71:

- Map. 817, Sem. Arborato, Classe 1, are 00.70 R.D. 0,88 € e R.A. 0,52 €
- Map. 823, Sem. Arborato, Classe 1, are 02.09 R.D. 2,63 € e R.A. 1,57 €
- Map. 971, Sem. Arborato, Classe 2, are 77.41 R.D. 75,16 € e R.A. 51,97 €
- Map. 972, Sem. Arborato, Classe 2, are 01.05 R.D. 1,02 € e R.A. 0,70 €
- Map. 973, Sem. Arborato, Classe 2, are 00.17 R.D. 0,17 € e R.A. 0,11 €
- Map. 1011, Sem. Arborato, Classe 2, are 34.33 R.D. 33,33 € e R.A.

23,05 €

○ Map. 1012, Sem. Arborato, Classe 2, are 08.15 R.D. 7,91 € e R.A. 5,47 €

la proprietà per la quota di 8700/100000 dei seguenti beni immobili:

Catasto Terreni:

Foglio 71:

○ Map. 811, Sem. Arborato, Classe 2, are 02.42 R.D. 2,35 € e R.A. 1,62 €

○ Map. 812, Sem. Arborato, Classe 2, are 00.94 R.D. 0,91 € e R.A. 0,63 €

○ Map. 941, Sem. Arborato, Classe 2, are 14.47 R.D. 14,05 € e R.A. 9,72 €

○ Map. 942, Sem. Arborato, Classe 2, are 12.48 R.D. 12,12 € e R.A. 8,38 €

○ Map. 943, Sem. Arborato, Classe 2, are 20.38 R.D. 19,79 € e R.A. 13,68

€

○ Map. 944, Sem. Arborato, Classe 2, are 12.45 R.D. 12,09 € e R.A. 8,36 €

○ Map. 945, Sem. Arborato, Classe 2, are 12.99 R.D. 12,61 € e R.A. 8,72 €

○ Map. 946, Sem. Arborato, Classe 2, are 52.08 R.D. 50,57 € e R.A. 34,97

€

○ Map. 948, Sem. Arborato, Classe 2, are 02.06 R.D. 2,00 € e R.A. 1,38 €

○ Map. 949, Sem. Arborato, Classe 2, are 21.47 R.D. 20,85 € e R.A. 14,41

€

○ Map. 950, Sem. Arborato, Classe 2, are 57.51 R.D. 55,84 € e R.A. 38,61

€

○ Map. 954, Sem. Arborato, Classe 2, are 01.45 R.D. 1,41 € e R.A. 0,97 €

○ Map. 955, Sem. Arborato, Classe 2, are 20.83 R.D. 20,22 € e R.A. 13,99

€

○ Map. 957, Sem. Arborato, Classe 2, are 01.40 R.D. 1,36 € e R.A. 0,94 €

○ Map. 958, Sem. Arborato, Classe 2, are 11.19 R.D. 10,86 € e R.A. 7,51 €

Foglio 72:

- Map. 657, Seminativo, Classe 2, are 41.28 R.D. 40,08 € e R.A. 27,72 €
- Map. 658, Seminativo, Classe 2, are 27.10 R.D. 26,31 € e R.A. 18,19 €
- Map. 659, Seminativo, Classe 2, are 08.06 R.D. 7,83 € e R.A. 5,41 €
- Map. 660, Seminativo, Classe 2, are 22.22 R.D. 21,57 € e R.A. 14,92 €
- Map. 661, Seminativo, Classe 2, are 17.72 R.D. 17,21 € e R.A. 11,90 €
- Map. 662, Seminativo, Classe 2, are 10.26 R.D. 9,96 € e R.A. 6,89 €

Immobili identificati con la lettera N della Relazione Notarile:

la proprietà per la quota di 570/1000 dei seguenti beni immobili:

Catasto Terreni:

Foglio 103:

- Map. 506, Sem. Arborato, Classe 1, are 04.64 R.D. 5,85 € e R.A. 3,47 €
- Map. 629, Sem. Arborato, Classe 1, are 06.12 R.D. 7,71 € e R.A. 4,58 €
- Map. 655, Sem. Arborato, Classe 1, are 01.94 R.D. 2,44 € e R.A. 1,45 €
- Map. 660, Sem. Arborato, Classe 1, are 00,50 R.D. 0,63 € e R.A. 0,37 €
- Map. 665, Sem. Arborato, Classe 1, are 01.85 R.D. 2,33 € e R.A. 1,39 €
- Map. 700, Sem. Arborato, Classe 1, are 01.34 R.D. 1,69 € e R.A. 1,00 €
- Map. 704, Sem. Arborato, Classe 1, are 01.19 R.D. 1,50 € e R.A. 1,89 €
- Map. 708, Sem. Arborato, Classe 1, are 01.26 R.D. 1,59 € e R.A. 0,94 €
- Map. 713, Sem. Arborato, Classe 1, are 01.19 R.D. 1,50 € e R.A. 0,89 €
- Map. 720, Sem. Arborato, Classe 1, are 00.01 R.D. 0,01 € e R.A. 0,01 €
- Map. 726, Sem. Arborato, Classe 1, are 00.86 R.D. 1,08 € e R.A. 0,64 €
- Map. 742, Sem. Arborato, Classe 1, are 02.65 R.D. 3,34 € e R.A. 1,98 €
- Map. 747, Sem. Arborato, Classe 1, are 02.33 R.D. 2,94 € e R.A. 1,74 €
- Map. 756, Sem. Arborato, Classe 1, are 00.01 R.D. 0,01 € e R.A. 0,01 €

○ Map. 768, Sem. Arborato, Classe 1, are 00,04 R.D. 0,05 € e R.A. 0,03 €

○ Map. 769, Sem. Arborato, Classe 1, are 00.13 R.D. 0,16 € e R.A. 0,10 €

○ Map. 790, Sem. Arborato, Classe 1, are 00.21 R.D. 0,26 € e R.A. 0,16 €

Immobili identificati con la lettera O della Relazione Notarile:

la piena proprietà dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati:

Foglio 89:

○ Map. 1123, Sub. -, Cat. D/7, Classe -, R.C. 4.462,00 €,

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

La quantità dei cespiti pignorati e la loro eterogeneità hanno indotto lo scrivente ad una prima suddivisione dei lotti fra quelli eventualmente vendibili e quelli no, in quanto privi di valore perché da alienare a titolo gratuito in parte al Comune di San Giovanni in Persiceto (in virtù di piani particolareggiati o convenzioni urbanistiche) ed in parte a soggetti terzi quali frontisti o condominii. Fra i beni di valore commerciale sono stati ulteriormente individuati 25 Lotti.

LOTTO 12

Piena proprietà relativa ad una porzione di fabbricato ad uso albergo costituito da un corpo di fabbrica principale, oltre ad un'area pertinenziale di proprietà con annessi posti auto e locali di servizio. Trattasi complessivamente di 51 camere da letto con bagno, oltre a sale convegni e sale riunioni, sala colazione, bar, hall reception, vani tecnici e di servizio ed un piano interrato con posti auto coperti e locali di deposito.

L'immobile è sito in Comune di San Giovanni in Pesiceto (BO) in via

Maestri del Lavoro n. 3, per una Superficie Utile complessiva di circa 2.372,86 mq. disposti sui 7 piani fuori terra ed il piano interrato, e di circa 437,96 mq. di Superficie Accessoria.

Le superfici indicate sono state estrapolate dagli elaborati grafici di Concessione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto oggetto di stima, risulta così identificato:

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

1. Società ... – **piena proprietà**,

Foglio 88:

- Map. 142, Sub. 5 e 6 fra loro graffati, Cat. D/2, R.C. 30.236,00 €, via Maestri del Lavoro, Piano S1-T-1-2-3-4.
- Map. 142, Sub. 1, Area Urbana di 140 mq, via Maestri del Lavoro n. 3, Piano T.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Lo stato di fatto all'atto del pignoramento risulta corrispondente con quanto depositato presso il Catasto.

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.

Segnalo una servitù di elettrodotto relativa a cabina elettrica a favore di

ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A. a carico del mappale 149 del foglio 88 e servitù di elettrodotto, inamovibile e a tempo indeterminato per il passaggio di cavi, sopra ed in parte ai mappali 141 e 148 del foglio 88, il tutto con Atto del Notaio ... del 11/04/2007, Rep. N. 24335 e trascritto a Bologna il 02/05/2017 al N. Part. 15161. Si evidenzia che i mappali in oggetto risultano solo limitrofi ed adiacenti al mappale 142 su cui insiste il fabbricato oggetto di stima.

VINCOLI E ONERI

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

CONFINI

Strade di proprietà comunale, beni medesima proprietà, beni proprietà terzi, salvo altri e più precisi.

PROPRIETÀ

Società ... – **proprietà per la quota di 1/1.**

PROVENIENZA DEL BENE

Gli immobili oggetto della presente stima pervengono all'attuale proprietà tramite Atto di fusione stipulato a Ministero del Notaio Dott. ... del 23/12/2009 Rep. N. 62655, trascritto a Bologna il 11/01/2010 al N. Part. 412.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Trattasi di Società.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedere la relazione notarile considerando che l'immobile in oggetto è parte del compendio identificato con la **lettera E** della predetta Relazione Notarile.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro o IVA a seconda del regime fiscale dell'acquirente al momento del decreto di trasferimento.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

L'immobile di cui il Lotto è parte ha costruzione successiva al 1 settembre 1967 (POST '67) e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni in Persiceto (BO), risultano depositati i seguenti Atti Abilitativi riguardanti le unità immobiliari in oggetto:

- Permesso di Costruire N. 188/2004 del 05/04/2004 Prot. N. 15427 per la realizzazione di un fabbricato avente come destinazione d'uso C4,
- Permesso di Costruire N. 722/2004 del 28/11/2005 Prot. N. 57902 per variante essenziale con cambio di destinazione d'uso a C2 e T1,
- Comunicazione di Fine Lavori Parziale presentata il 26/04/2006 al Prot. N. 19510,
- Denuncia di Inizio Attività N. 241/2006 del 26/04/2006, Prot. N. 19507 per varianti in corso d'opera relative al P.C. N. 722/05,
- Conformità Edilizia ed Agibilità N. 60/2006 rilasciata il 26/04/2006 al Prot. N. 19515,
- Permesso di Costruire N. 266/2006 del 10/05/2006 Prot. N. 21799 per variante essenziale alle precedenti pratiche 188/04, 722/05 e 241/06,
- Denuncia di Inizio Attività N. 412/2006 del 10/07/2006, Prot. N. 33977 per varianti in corso d'opera relative al P.C. N. 266/06 e conseguente comunicazione di fine lavori depositata in data

10/07/2016 al Prot. N. 34054,

o Conformità Edilizia ed Agibilità N. 108/2006 rilasciata il 12/07/2006

al Prot. N. 34439.

Dal confronto fra quanto realizzato e quanto assentito sono a segnalare alcune difformità interne da sanarsi a cura e spese dell'eventuale aggiudicatario.

Segnalo inoltre a tal proposito, e a titolo di esempio, che è stata notificata alla proprietà e all'attuale gestore dell'albergo, una comunicazione in cui venivano segnalati abusi relativi ad opere di manutenzione straordinaria non dichiarati, detti abusi sono stati riscontrati anche dallo scrivente durante l'ultimo sopralluogo effettuato in data 14/07/2017.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Da Fare.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'attualità gli immobili risultano occupati dalla Società GF Hotels s.r.l. in virtù di un contratto di locazione registrato in data 21/10/2016 e, quindi, in data successiva al pignoramento.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare presa in esame è ubicata in Comune di San Giovanni in Persiceto (BO), in via Maestri del Lavoro n. 3.

Come precedentemente detto trattasi di un complesso alberghiero costituito principalmente da un corpo di fabbrica principale, oltre ad un'area pertinenziale di proprietà con annessi posti auto e locali di servizio. Trattasi complessivamente di 51 camere da letto con bagno, oltre a sale convegni e sale riunioni, sala colazione, bar, hall reception, vani tecnici e di servizio ed

un piano interrato con posti auto coperti e locali di deposito.

Il complesso si trova all'interno di un'area a prevalente destinazione produttiva, con un tessuto urbano costituito principalmente da capannoni industriali di recente edificazione.

Lo stabile è stato realizzato con struttura portante puntiforme con elementi molto probabilmente in acciaio e cemento armato, le pareti perimetrali risultano in larga parte rifinite esternamente tramite pannelli e finestrate.

Solai in elementi prefabbricati in C.A. per quanto riguarda il solaio fra piano interrato e piano terra, probabilmente in lamiera e/o latero-cemento per quanto concerne gli elevati successivi; solaio di copertura del tipo piano, realizzata tramite struttura analoga e con manto di copertura calpestabile.

L'immobile si sviluppa complessivamente su sette piani fuori terra (piano terra compreso) a totale destinazione alberghiera: piano terra con reception e sala d'attesa, uffici, bar, e sala colazione (segnalo che un porzione di fabbricato ai piani interrato, terra e primo è destinato a bar e ristorante, ma trattasi di proprietà terza estranea alla procedura); piano primo adibito a sala convegni e conferenza; piani secondo, terzo, quarto e quinto tutti adibiti al pernottamento in camera: tutte le camere sono dotate di bagno privato ed un paio di balcone; piano sesto (ed ultimo) anch'esso adibito prevalentemente a sala riunione. Piano interrato in cui si trovano altri locali di servizio, depositi e posti auto coperti.

Le camere da letto presentano tutte un ottimo livello di finitura e, come detto, sono tutte dotate di bagno privato in camera: le conformazioni risultano differenti, anche se tendenzialmente la conformazione standard prevede un piccolo ambito di ingresso, accesso al bagno e camera vera e

propria. Tutti i piani risultano funzionanti ad utilizzabili.

Come detto l'immobile risulta di recente edificazione ed è da considerarsi completo nelle scale e negli ascensori di collegamento fra i piani e nelle sue dotazioni esterne.

L'immobile è da considerarsi finito e il livello delle finiture da giudicarsi buono. Vado qui di seguito ad elencare le principali caratteristiche:

- Accesso principale tramite Hall di ingresso con porte automatizzate,
- pareti interne intonacate e tinteggiate,
- soffitti interni intonacati, in parte tinteggiati ed in parte dotati di controsoffitto,
- camere da letto pavimentate prevalentemente da elementi in gres, alcune invece sono dotate di parquet in legno.
- servizi igienici pavimentati e rivestiti tramite piastrelle in ceramica,
- i bagni delle camere da letto presentano quasi tutti una dotazione standrd costituita da wc, bidet, lavandino, doccia e/o vasca da bagno,
- pavimenti al piano terra di diversi materiali: gres, materiale lapideo e parquet,
- sale convegni al piano primo pavimentate tramite elementi del tipo "galleggianti",
- infissi esterni in alluminio con vetrocamera,
- riscaldameno tramite serpentine a pavimento,
- vani di servizio pavimentati e rivestiti tramite piastrelle in ceramica,
- ascensori e comparti dotati di porte REI,
- stato di manutenzione e conservazione da considerarsi buono.

A completamento della descrizione del lotto, rassegno che le parti esterne

risultano complete nelle loro dotazioni. Le pavimentazioni sono in larga parte in conglomerato cementizio o asfaltate, i camminamenti all'interno delle aree verdi pavimentati realizzati anch'essi tramite elementi in conglomerato cementizio.

Piano interrato pavimentato tramite piastrelle in klinker e pareti tinteggiate.

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*

Tutto ciò premesso, si procede ad una descrizione INDICATIVA delle superfici individuate in base agli elaborati grafici di Concessione:

Superficie Utile ca. mq 2.372,86

Superficie Accessoria ca. mq 437,96

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di una porzione di fabbricato ad uso albergo; il bene è ubicato in Comune di San Giovanni in Persiceto (BO), in via Maestri del Lavoro n. 3.

Lo scrivente premette che non si è proceduto ad una mera moltiplicazione di superfici e valori/mq corrispondenti, ma si è proceduto anche ipotizzando un metodo di stima in funzione della redditività del complesso.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, 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, come di seguito:

VALORE ARROTONDATO A PREZZO DI MERCATO: 2.150.000,00 €

Percentuale di abbattimento 30 % circa

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA € 1.500.000,00

(Euro un milione cinque 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, 22/12/2017

IL CONSULENTE TECNICO

(Arch. Mario Chiavelli)

Allegati:

- Allegato A (con nomi)
- Allegato A (senza nomi)
- Allegato G (commerciale)
- Consultazione di partita del Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni in Persiceto
- Planimetrie catastali
- Atti abilitativi
- Elaborato grafico
- Raccolta fotografie
- Atto di provenienza
- Relazione Notarile (copia)

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

- Perizia senza nomi e parte introduttiva (in pdf)
- Fotografie, schede catastali e piante (in pdf)
- Allegato A senza nomi (in formato word)
- Allegato G con i nomi (in formato word)