

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE dott. MAURIZIO ATZORI**

\* \* \*

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

\* \* \*

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 Vergato (BO), l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati), espone quanto segue:

\*\*\*

**PREMESSA**

I beni oggetto d'esecuzione immobiliare sono stati presi in considerazione, specificando:

- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- PARTI COMUNI, SERVITU', DIRITTI E CONVENZIONI
- VINCOLI ED ONERI
- CONFINI
- PROPRIETA'
- PROVENIENZA DEI BENI
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA

**N. 153/21**

**R.G. ESEC.**

**Udienza 04.04.2022**

**Ore 13:10**

**Lotto Unico**



- CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEI BENI
- CONFORMITA' IMPIANTI
- CONSISTENZA SUPERFICIALE
- STIMA DEI BENI

La presente perizia di stima si fonda sull'analisi dei dati forniti dai pubblici uffici, dei report di alcuni Osservatori Immobiliari e da colloqui con operatori del settore.

Per la proprietà, provenienza ed i gravami quanto riportato è desunto dalla certificazione ventennale notarile allegata; per le comproprietà, servitù, diritti, etc. dall'atto di provenienza.

Il valore definito di stima è da intendersi solo limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal valore conseguente all'effettivo realizzo all'asta, dipendente da valori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei partecipanti.

L'esito finale cui perviene la stima è conseguente agli elementi messi a disposizione della scrivente, supponendo che siano stati forniti completi.

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di utilizzare il 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 quello in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la



situazione occupazionale e la consistenza dei beni.

Trattandosi di beni oggetto di procedura forzata, la sottoscritta dopo averne determinato il valore commerciale, al fine di migliorare l'appetibilità degli stessi e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale in base alle caratteristiche di commerciabilità dei beni.

\* \* \*

### **DATI DI PIGNORAMENTO**

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 08.06.2021 all'art. 21280 è stata pignorata la quota di 1/3 del diritto di usufrutto dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Vergato (BO):

Foglio 45 Mappale 333 Sub -, Nat. C3 (laboratori per arti e mestieri), Consist.

232 mq, Via Antonio Comani n. SNC.

\* \* \*

### **LOTTO UNICO**

#### **CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

Laboratorio artigianale di superficie commerciale di ca. 248 mq con piccola area cortiliva esclusiva sul retro di ca. 21 mq, costituito al p. terra da unico grande vano con scala, al p. primo da dis., spogliatoio e servizi igienici.

Bene sito in Comune di Vergato (BO) Via Antonio Comani n. 40/1.

Per la porzione artigianale: Classe energetica "G" =  $EP_{gl, nren}$  541,57 kWh/m<sup>2</sup>/anno.

Per la porzione spogliatoio/bagno: Classe energetica "E" =  $EP_{gl, nren}$  218,72 kWh/m<sup>2</sup>/anno.

Non risulta rilasciato il Certificato d'Abitabilità.

**Andranno realizzati la sostituzione e lo smaltimento dei manti delle**



**coperture ammalorati, in lastre ondulate presumibilmente in fibre d'amianto, a cura e spese dell'aggiudicatario.**

**Da regolarizzare anche catastalmente a cura e spese dell'aggiudicatario.**

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il bene immobile oggetto di stima attualmente è così identificato Catasto Fabbricati del Comune di Vergato (BO):

- o Foglio 45 Particella 333 - Cat. C/3 - Cl. 3 - Cons. 232 mq, Dati di Superficie Totale 245 mq, Rendita: Euro 611,07, Indirizzo: Via Antonio Comani n. SNC piano T-1.

Con riferimento all'art. 19 della Legge n. 122/2010 (di conversione del D.L. n. 78/2010), si evidenzia che **i dati catastali** (visura prot. n. BO0109421/2021 del 19.10.2021) **sono conformi**; **la planimetria** (planimetria prot. n. BO0109424 del 19.10.2021) **non è conforme** per le partizioni interne dell'open space al p. terra.

### **CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

#### **ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

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

#### **PARTI COMUNI, SERVITU', DIRITTI E CONVENZIONI**

Il bene ha diritto d'accesso lungo il passaggio Sul Mappale 282.

Il bene è trasferito nello stato di fatto in cui attualmente si trova, con tutti i diritti, azioni e ragioni spettanti, con ogni aderenza, sovrastanza, pertinenza, infisso, seminfisso, impianto di proprietà padronale, usi, comunioni, servitù attive e passive se e come legalmente vi esistano e con tutti i patti, obblighi e servitù come indicati e richiamati nei titoli di provenienza, di cui l'ultimo si allega, da considerarsi, per quanto utili ai fini della presente vendita, parte integrante del presente atto.



## VINCOLI E ONERI

Non si sono evidenziati vincoli oltre a quelli urbanistici.

## CONFINI

Beni di terzi da più parti, salvi più precisi confini e dati catastali.

## PROPRIETÀ

**La Società debitrice è proprietaria per intero.**

## PROVENIENZA DEI BENI

Atto di compravendita in data 06.06.1989 rep. n. 32787/4824. Regolarmente registrato e trascritto.

## ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione ipocatastale allegata agli atti datata 25.06.2021 l'immobile risulta oggetto delle seguenti formalità:

*Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:*

- *Iscrizioni:*
- Ipoteca volontaria con atto iscritto a Bologna in data 25.10.2003 al n. 12372
- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario con atto iscritto a Bologna in data 25.10.2003 al n. 12374
- Ipoteca legale con atto iscritto a Bologna in data 03.05.2005 al n. 6454
- Ipoteca volontaria con atto iscritto a Bologna in data 27.01.2006 al n. 1251
- Ipoteca legale con atto iscritto a Bologna in data 19.06.2006 al n. 9625
- Ipoteca legale con atto iscritto a Bologna in data 11.02.2008 al n. 1781
- Ipoteca legale con atto iscritto a Bologna in data 30.06.2008 al n. 7952.
- *Trascrizioni:*
- Verbale di Pignoramento Immobili con atto trascritto a Bologna in data



08.06.2021 all'art. 21280.

*Vincoli ed oneri giuridici che rimarranno a carico dell'aggiudicatario:*

- *Trascrizioni:*
- Nessuna.

### **REGIME FISCALE**

La vendita dei beni sarà soggetta ad imposta di registro, oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

L'immobile è da considerarsi un fabbricato residenziale dotato dei requisiti della legge Tupini.

### **INDAGINE AMMINISTRATIVA**

Per l'unità oggetto di trasferimento, facente parte di un edificio **la cui costruzione è antecedente al 01.09.1967** agli atti del Comune di Vergato (BO) non è stato reperito il titolo edilizio relativo alla costruzione dell'originale corpo di fabbrica, dal momento che l'archivio precedente al 1962 è andato distrutto.

- Licenza Edilizia P.G. 3959 Prat. n. 3 rilasciata il 28.03.1968 (ampliamento fabbricato esistente)
- Autorizzazione Edilizia P.G. 7670 Prot. n. 84 rilasciata il 15.09.1988 (apertura finestra)
- D.I.A. P.G. 11305 presentata il 21.11.1996 (realizzazione terrazza).

Non è stato presentato il Certificato di Abitabilità.

Il confronto fra l'ultimo elaborato grafico presentato e lo stato di fatto ha evidenziato difformità edilizie consistenti nella realizzazione di pareti da uffici e soffitti per la partizione di ambienti dell'unico vano ad open space al p. terra e nella mancata realizzazione di terrazza in copertura.

Le coperture, in lastre ondulate non coibentate, presumibilmente in fibra



d'amianto, sono in pessime condizioni di manutenzione.

Andrà prevista la rimozione totale dei manti delle coperture con smaltimento in discariche autorizzate delle lastre ed il rifacimento integrale.

**La regolarizzazione dell'immobile sarà a cura e spese dell'aggiudicatario dello stesso.**

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

La porzione ad uso artigianale è dotata di attestato di certificazione energetica APE rilasciato il 20.01.2022 e valido fino al 20.01.2032

Nel predetto certificato si attesta che l'immobile è posto in classe energetica

“G” =  $EP_{gl, nren} 541,57 \text{ kWh/m}^2/\text{anno}$

La porzione ad uso spogliatoio/bagno è dotata di attestato di certificazione energetica APE rilasciato il 20.01.2022 e valido fino al 20.01.2032

Nel predetto certificato si attesta che l'immobile è posto in classe energetica

“E” =  $EP_{gl, nren} 218,72 \text{ kWh/m}^2/\text{anno}$ .

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

All'attualità il bene è in forza di contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione registrato il 05.12.2007 del 27.05.2013 per una durata di 6 anni e canone mensile pari a € 650,00 al oggi scaduto.

In occasione del sopralluogo la scrivente ha potuto verificare che l'immobile presenta irregolarità edilizie; si trova in mediocri condizioni generali di conservazione: con diffuse infiltrazioni dalla copertura; carente nella erogazione di acqua corrente a causa di una rottura nell'allacciamento con l'acquedotto; privo di riscaldamento nel laboratorio, mentre due ambienti ad uffici al p. terra risultano dotati di riscaldamento e raffreddamento mediante due pompe di calore.



Alla luce delle suddette considerazioni la scrivente ritiene che il canone concordato, anche in forza delle modificate condizioni del mercato immobiliare, non sia congruo in eccesso.

Si è stimato un congruo importo per indennità di occupazione pari ad € 450,00 mensili.

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Trattasi di laboratorio artigianale, attualmente utilizzato come magazzino, con piccola area cortiliva esclusiva, sito a Vergato (BO) Via Antonio Comani n. 40/1, in zona centrale tra la Statale Porrettana ed il fiume Reno.

Il fabbricato fa parte di complesso di edifici adiacenti tra loro con breve e stretto tratto di strada asfaltata in pendenza per l'accesso a quello in oggetto ed ad altri, dove non è agevole fare manovra soprattutto per mezzi di grandi dimensioni.

La piccola corte sul retro è a giardino ed ha il lato terminale a confine col corso del fiume Reno, a quota ribassata.

L'edificio è composto da due corpi di fabbrica, di cui uno in ampliamento, l'originale di forma rettangolare compatta di solo p. terra a doppia altezza e copertura voltata e l'altro di forma rettangolare allungata con piccola parte a due piani e coperture a falde in debole pendenza.

L'edificio ha struttura in muratura portante e le pareti esterne sono intonacate, tinteggiata solo quello verso strada.

La copertura è della porzione originale è di tipo curvo in blocchi di laterizio, quella in ampliamento a falde, di debole pendenza, in laterocemento; tutte con manti in lastre ondulate in fibrocemento, con ogni probabilità in fibre d'amianto, ricoperte malamente da guaine bituminose, parte lacerate parte





spostate.

Il grado delle finiture è mediocre.

- Pareti e soffitti ad intonaco civile tinteggiato
- Pavimenti parte in battuto di cemento colorato, parte in ceramica nel magazzino ed in gres nei servizi
- Vetrina con porta d'ingresso in ferro verniciato con vetri camera
- Portoni e serramenti in ferro con vetri semplici nel magazzino e nei servizi
- Finestre nella zona uffici e nei servizi in alluminio anodizzato brunito alcune con vetri semplici altre con vetri camera
- Pareti d'arredo per uffici con profili in alluminio anodizzato specchiature parte piene in materiale plastico e parte vetrate
- Soffitti a pannelli in materiale plastico
- Servizi igienici con sanitari in ceramica con cassette esterne
- Porte servizi igienici in legno verniciato
- Impianto elettrico fuoritraccia
- Boiler per la produzione d'acqua calda non funzionante in uno servizi
- Privo d'impianto di riscaldamento
- Due pompe di calore per riscaldamento e raffrescamento degli ambienti ad uso uffici con unità esterna nell'area cortiliva.

Lo stato di conservazione e di manutenzione è mediocre.

Diffuse infiltrazioni d'acqua dalla copertura con ammaloramenti e muffe negli intonaci oltre ad allagamenti interni.

Il manto di copertura è in lastre ondulate di fibrocemento e con ogni probabilità, vista l'epoca di costruzione, si ritiene che le lastre possano essere



in fibre d'amianto. Per motivi di sicurezza, anche all'esterno degli ambienti di lavoro, in caso fosse verificato che le lastre siano in fibre d'amianto, si prevede che dovrà essere predisposto un intervento di sostituzione delle lastre di copertura e smaltimento a discariche autorizzate.

A causa di una rottura nell'allacciamento con l'acquedotto, alle spese della cui riparazione la proprietà doveva parzialmente partecipare unitamente all'ente preposto, allo stato l'immobile risulta carente anche nella erogazione di acqua corrente.

### **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 COMMERCIALE**

Viene determinata la superficie commerciale, facendo riferimento al DPR 23.03.1998 n. 138 "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo ai sensi della L. 662/96" ed all'allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", così come di seguito:

- per intero la superficie lorda del bene, comprensiva dei vani principali, dei muri interni e perimetrali fino a 50 cm di spessore, dei muri in comunione nella misura del 50% fino a 25 cm di spessore
- per il 10% la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile e per il 2% la superficie eccedente, di pertinenza esclusiva dell'unità



residenziale fino alla superficie lorda della stessa.

La superficie così come sopra determinata viene arrotondata al metro quadro, precisando che la vendita del bene è effettuata a corpo e non a misura, per la consistenza si ha:

<b>Destinazione</b>	<b>Sup. mq</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Sup. mq comm.</b>
Laboratorio	248	1,00	248
Area cortiliva	21	0,10	2
Totale commerciale			250

### **STIMA DEI BENI**

Come già illustrato nel capitolo descrizione dei beni, trattasi di laboratorio artigianale con piccola area cortiliva, sito in Comune di Vergato (BO) Via Antonio Comani n. 40/1.

Pertanto si sono esaminati e confrontati i valori unitari espressi dalle seguenti banche dati immobiliari:

- *Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate* - Valori riferiti al primo semestre del 2021 – Comune di Vergato – Zona: B1 Centrale/Capoluogo:
  - Capannoni tipici normale: min €/m<sup>2</sup> 300,00 max €/m<sup>2</sup> 500,00.
- *Osservatorio Immobiliare FIAIP 2019* - Comune di Vergato – Zona: Capoluogo:
  - Capannoni fino a 500 mq in buono stato: min €/m<sup>2</sup> 300,00 max €/m<sup>2</sup> 350,00.

Al fine di determinare il valore unitario da applicare per individuare il valore del bene in oggetto occorre anche tener conto che attualmente risultano più corrispondenti al mercato i valori unitari espressi dalla banca dati FIAP e che, da indagini effettuate presso gli operatori di settore, i reali valori di compravendita, risentendo del perdurare della crisi del mercato immobiliare,



risultano comunque inferiori a quelli espressi dagli Osservatori.

Quindi, considerate le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'effettivo stato che presenta mediocri condizioni d'uso e di manutenzione dell'immobile, che si trova in zona centrale, la necessità di integrale rimozione e rifacimento della copertura, danneggiata e presumibilmente in fibre d'amianto, l'irregolarità edilizia, la presentazione dei progetti autorizzativi e del finale certificato di conformità edilizia ed abitabilità agli enti preposti, tenendo conto anche delle attuali condizioni del mercato immobiliare, si ritiene di poter indicare il più probabile valore unitario commerciale pari ad €/mq 200,00.

Il valore commerciale del bene in argomento, **venduto a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, è quindi il seguente.

#### **VALORE DEL BENE PER INTERO**

Laboratorio 250 mq x 200,00 €/mq = € 50.000,00

Trattandosi di determinare il valore di immobile che sarà oggetto di **vendita nell'ambito di una procedura esecutiva** e quindi considerati

- a) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;
  - b) che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più ampi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;
  - c) che, solitamente, in caso di alienazione volontaria, la modalità del trasferimento è meno rigida ed il venditore può fornire all'acquirente documentazione (ad esempio quelle di conformità degli impianti) che in un trasferimento forzoso non sempre è reperibile;
- si provvede ad una riduzione percentuale di circa il 10 %.



**VALORE A BASE D'ASTA del bene per intero € 45.000,00**  
**(Euro quarantacinquemila/00).**

\*\*\*

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatole, la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con osservanza

Bologna 02 Febbraio 2022

**ELENCO ALLEGATI**

1. Elaborato grafico (planimetrie catastali ed elaborato grafico)
2. Documentazione fotografica

