

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

* * *

N.236/20

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

Promosso da:

Creditore Procedente

"LOTTO 4"

Contro

Debitore Esecutato

*

PREMESSA

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è preso in considerazione,
specificando:

DATI DI PIGNORAMENTO

- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE
ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'
- CONFINI
- VINCOLI ED ONERI
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- PROVENIENZA DEL BENE
- STATO CIVILE DELL'ESECUTATO AL MOMENTO
DELL'ACQUISTO DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Silvia Platti
Architetto

- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONFORMITA' IMPIANTI
- CONSISTENZA SUPERFICIALE
- STIMA DEI BENI

In mancanza di elementi certi ed attendibili per la determinazione del più probabile valore di mercato della porzione di immobile oggetto di procedura; il metodo di stima adottato è quello sintetico per comparazione, (metodo di raffronto) che riconosce come unica realtà il prezzo di compravendita di beni analoghi e ne assume la media come espressione del valore di zona. L'indagine si è basata su beni analoghi con prezzi conformi ed attendibili, escludendo dal confronto tutte le compravendite non corrispondenti alla volontà d'operatori normali.

Trattandosi di bene oggetto di procedura esecutiva, la sottoscritta 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 40% del valore commerciale stesso, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.

DATI DI PIGNORAMENTO

Trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bologna –

Silvia Platti
Architetto

Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13 ottobre

2020, registro generale n. 44536, registro particolare n. 29162.

UNITA' IMMOBILIARE:

Censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Casalecchio di Reno,

Provincia di Bologna al:

-Foglio 1, Mappale 216, sub. 25, via Maria Margotti 12, piano S1, categoria

C/2, classe 2, consistenza 338 mq, superficie catastale: 363 mq; rendita

catastale: € 960.09;

-Foglio 1, Mappale 216, sub. 10, via Maria Margotti 12, piano S1,

categoria ENTE COMUNE, corte comune ai subb. 13, 14, 24 e 25,

B.C.N.C.;

-Foglio 1, Mappale 216, sub. 11, via Maria Margotti 12, piano S1, categoria

ENTE COMUNE, locale comune ai subb. 13, 14, 24 e 25, B.C.N.C.

*

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Piena proprietà di:

– Magazzino al piano seminterrato di una palazzina ad uso

commerciale/produttivo. Si accede ai locali dal vano scala comune,

dotato di ascensore, o dalla rampa esterna. Entrando vi è un

ufficio/front office che porta ad un deposito open space. Vi sono due

ripostigli e due blocchi di servizi igienici.

I sub. 10 e 11 sono, rispettivamente, la corte esterna e un locale

comune, tutti BCNC con gli altri lotti oggetto di perizia.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

-Foglio 1, Mappale 216, sub. 25, via Maria Margotti 12, piano S1, categoria

Silvia Platti
Architetto

C/2, classe 2, consistenza 338 mq, superficie catastale: 363 mq; rendita

catastale: € 960.09;

-Foglio 1, Mappale 216, sub. 10, via Maria Margotti 12, piano S1,

categoria ENTE COMUNE, corte comune ai subb. 13, 14, 24 e 25,

B.C.N.C.;

-Foglio 1, Mappale 216, sub. 11, via Maria Margotti 12, piano S1, categoria

ENTE COMUNE, locale comune ai subb. 13, 14, 24 e 25, B.C.N.C.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO:

I dati catastali della visura e quelli riportati nelle note di trascrizione dei verbali di pignoramento **concordano**.

Si fa presente che i subb. 10 - 11 sono beni comuni non censibili e quindi non concorreranno alla determinazione del valore dei locali.

Si precisa inoltre che catastalmente è indicato il civico 12; in realtà il civico 12 rappresenta l'ingresso del vano scala comune, l'accesso all'unità immobiliare oggetto di perizia è al civico 4.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Come da rogito di compravendita: *"...nella vendita è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni dell'edificio di cui la porzione in oggetto fa parte, tali per uso, legge e destinazione ed in particolare dell'area cortiliva distinta nel NCEU al foglio 1 sub. 26 sub. 1, del vano scale distinto con il map. 216 e sub. 2 e del cavedio distinto con il map. 216 sub. 5, subalterni tutti risultanti dal sopra citato elaborato planimetrico.*

La società venditrice concede alla società acquirente che accetta, il diritto di uso esclusivo, a favore della porzione esistente al piano terra, sulla metà di

Silvia Platti
Architetto

detto cavedio che risulta evidenziata nel citato elaborato con colore verde e si riserva, col consenso della società acquirente, per la restante porzione del piano di terra di sua proprietà l'uso esclusivo della residua parte di detto cavedio che risulta evidenziata con colore giallo. [...omissis...] ... 3) I beni vengono venduti con tutte le relative pertinenze, accessioni, comunioni, usi, diritti e servitù sia attive che passive se e come queste vi siano e purché abbiano ragione legale di esistere, nonché con gli infissi, seminfissi ed ogni impianto e con tutti i diritti, obblighi e servitù contenuti e richiamati nel sopra citato mio rogito in data 29 giugno 1993 che la parte acquirente dichiara di ben conoscere e di accettare per quanto le compete e per quanto possano interessare i beni in contratto. Danno atto le parti che l'accesso per pedoni e veicoli alla pubblica via Margotti dovrà avvenire dall'attuale stradello che vi si immette garantendo espressamente la società venditrice l'accesso stesso fino a quando la porzione in contratto non avrà un accesso autonomo..."

VINCOLI ED ONERI

Non risultano ulteriori vincoli e/o oneri influenti sul valore degli immobili eccetto quanto già citato.

CONFINI

L'edificio confina a ovest con via Margotti con altri immobili e aree verdi sui restanti lati.

PROPRIETA'

Soggetto esecutato, piena proprietà:

-Foglio 1, Mappale 216, sub. 25, via Maria Margotti 12, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza 338 mq, superficie catastale: 363 mq; rendita

Silvia Platti
Architetto

catastale: € 960.09;

B.C.N.C. in comune con altre unità immobiliari

-Foglio 1, Mappale 216, sub. 10, via Maria Margotti 12, piano S1, categoria

ENTE COMUNE, corte comune ai subb. 13, 14, 24 e 25, B.C.N.C.;

-Foglio 1, Mappale 216, sub. 11, via Maria Margotti 12, piano S1, categoria

ENTE COMUNE, locale comune ai subb. 13, 14, 24 e 25, B.C.N.C.

PROVENIENZA DEI BENI

Le porzioni su descritte sono pervenute all'attuale proprietà per fusione di

società con l'atto del 16 dicembre 2004 rep. 62248 rac. 7725 del Dott.

[...omissis...], Notaio in Zola Predosa (BO), registrato a Bologna il 29

dicembre 2004 n. 10236 e trascritto il 03 gennaio 2005 al n. part. 32.

Alla società precedentemente sono pervenute per vendita con l'atto del 7

luglio 1999 rep. n. 63252 rac. 4335 del Dott. [...omissis...], Notaio in

Bologna (BO), registrato a Bologna il 25 luglio 1999 al n. 2517 e trascritto a

Bologna il 24 luglio 1999 all'art. 17770.

STATO CIVILE DELL'ESCATATO AL MOMENTO DELL'

ACQUISTO DEL BENE: nessuno, trattasi di s.r.l.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

I suddetti immobili risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli,

iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri ad

eccezione di quanto sotto indicato:

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della

procedura:

- **Ipoteca volontaria .../...;**

- **Ipoteca giudiziale .../...;**

Silvia Platti
Architetto

- **Pignoramento immobiliare .../...**

Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: Nessuno

REGIME FISCALE

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

INDAGINE AMMINISTRATIVA

(Concessione, Abitabilità e/o Usabilità, Legge 47/85 e Legge 724/94)

L'unità immobiliare oggetto di perizia è un ufficio all'interno un complesso commerciale la cui costruzione risale al 1968.

Le pratiche edilizie, relative all'immobile in oggetto che è stato possibile visionare presso gli uffici comunali, sono:

- Licenza di Costruzione per la realizzazione di un deposito di volatili, alloggio custode e uffici del 19/12/1968 prot. 12158/5288/68;
- Concessione per l'esecuzione d'opere comportanti la trasformazione urbanistica ed edilizia ai fini produttivi n. 64/87 prot. 10830/7475UT/RC/M del 26/06/1987 per l'esecuzione di lavori di adeguamento e cambio di destinazione d'uso da deposito volatili ad edificio produttivo/artigianale;
- Concessione edilizia per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione di due edifici industriali n. 61/94 del 31/03/1995 prot. 8700/8288 UT/RC/gf;
- Concessione Edilizia n. 89/99 del 26/11/1999 prot. 14209/8833UT/RC/ve per variante in corso d'opera alla C.E. 61/94;
- Denuncia di Inizio Attività prot. 11390 del 26/05/2000 n. 3913

Silvia Platti
Architetto

relativa agli impianti tecnologici;

– Denuncia di Inizio Attività prot. 15944 del 21/07/2000 n. 3993

relativa alla recinzione esterna;

– Denuncia di Inizio Attività prot. 26091 del 12/09/2005 n. 6071 in

sanatoria per difformità interne;

– Il 17/11/2005 è stata presentata la Domanda di rilascio del Certificato

di Conformità Edilizia e Agibilità prot. 32695 che è stata sospesa;

– Il 06/06/2013 è stata presentata ad integrazione una Richiesta di

Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità prot. 13017259;

– Comunicazione di Inizio Lavori in sanatoria prot. 12430 del

30/04/2015 n. 1771/C per le difformità rilevate in sede di

sopralluogo;

– Il 30/10/2015 è stato rilasciato il Certificato di Conformità Edilizia e

Agibilità prot. gen. 31549/2015/sv/pp.

Dal punto di vista amministrativo, in seguito al sopralluogo effettuato,

l'immobile non risulta regolare sia dal punto di vista urbanistico, che dal

punto di vista catastale.

Le difformità edilizie riguardano la realizzazione di alcuni tramezzi in

cartongesso nel deposito che possono essere sanate mediante il ripristino

dello stato dei luoghi o con la presentazione di un titolo edilizio in sanatoria.

Dovranno anche essere ripristinate le destinazioni d'uso previste.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data

12 giugno 2021, codice identificativo 06163-220407-2021, dall'Ing.

Annalisa Vincelli, numero di accreditamento 06163, valevole sino al 12

Silvia Platti
Architetto

giugno 2031. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica C.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo effettuato dalla scrivente l'immobile risulta occupato da una società in forza di regolare contratto di locazione ad uso commerciale (ex L. 392/78) 01/12/2020 e registrato – presso Agenzia delle Entrate Telematicamente – il 27/01/2021 al n. 21012713093228000 serie 3/A.

Il canone di locazione pattuito ed addizionato ai rituali aggiornamenti ISTAT – 75% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente – è pari ad euro 1.050,00 mensili+iva (per complessivi euro 12.600,00 annui+iva).

Alla luce dell'art. 2923 c.c. 3 comma la scrivente ha determinato che il canone attualmente pagato dall'inquilino risulta congruo.

La locazione scadrà il 30 novembre 2026. **Si segnala però che il contratto risulta inopponibile alla procedura ex art. 2923 comma I c.c. in quanto stipulato/registrato in data certa POSTERIORE alla trascrizione del pignoramento.**

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare consiste magazzino/deposito all'interno di un complesso commerciale/produttivo che accoglie tre unità immobiliari situato in Casalecchio di Reno via Margotti 12.

Gli ambienti sono accessibili dal vano scala comune, dotato di ascensore e dal corsello comune esterno.

Silvia Platti
Architetto

Dall'esterno si accede ad un ufficio/reception che conduce al

magazzino/deposito dove, su un lato sono ubicati due ripostigli e due blocchi

servizi igienici ognuno con proprio antibagno.

Le pareti divisorie sono tutte realizzate con tramezzature, non vi sono pareti
arredo.

Il grado delle finiture esterne al fabbricato nel suo complesso è discreto così
come l'interno.

La struttura del fabbricato in travi e pilastri con tamponamento intonacato,
non è presente cappotto.

Tutti gli infissi sono in alluminio doppio vetro dotati di veneziane applicate
nel lato interno.

I rivestimenti e i pavimenti sono in ceramica.

Gli impianti presenti sono:

- impianto elettrico con punti luce e prese di corrente, idrico-sanitario,
campanello ed apertura;
- impianto di riscaldamento è composto da fancoil con unità esterne poste
sul tetto piano mentre, la produzione di acqua calda sanitaria, è realizzata
con una caldaia a gas posta in uno dei servizi.

Nelle aree comuni del fronte dell'edificio si evidenzia un importante
cedimento del corsello pedonale mentre, nel retro, il conduttore lamenta
problematiche di scolo dell'acqua piovana e delle fognature che passano nel
magazzino.

Il fabbricato è sito nel Comune di Casalecchio di Reno nella zona industriale.

Le strutture di pubblica utilità quali: poste, banche, bar, ristoranti, negozi,
servizi pubblici, sono nelle immediate vicinanze.

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

La consistenza in superficie commerciale è stata determinata con il metodo abitudinario, computando l'intero spessore dei muri interni ed esterni di pertinenza e per metà lo spessore in confine con altre unità o d'ambito. Dai computi effettuati sono emerse le risultanze di seguito descritte. La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo *indicativo*, è la seguente:

Unità immobiliare (p. seminterrato)	362,00 mq x 100% =	<u>362,00 mq</u>
-------------------------------------	--------------------	------------------

*

Applicando i dettami degli usi e delle consuetudini locali si può addivenire ad una superficie commerciale ragguagliata applicando opportuni coefficienti di destinazione (esclusi i terreni seminativi), con arrotondamenti al metro quadrato ed in totale la superficie commerciale è pari a

TOTALE = 362 mq

La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicazione esplicativa dei criteri di stima adottati in quanto le unità immobiliari e le relative pertinenze sono stimate a corpo e non a misura.

STIMA DEL BENE

Criterio di stima adottato:

Per la valutazione del bene oggetto di procedura esecutiva si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (vale a dire: “il più probabile prezzo di mercato”) alla data della presente relazione.

Al tecnico estimatore pare quindi che la scelta debba indirizzarsi verso il metodo che più sottenda “l’oggettività” della stima.

Tenuto conto che la stima riguarda la valutazione immobiliare, il tecnico estimatore ha applicato un *criterio di stima sintetico-comparativo* per confronto con prezzi noti in comune commercio di immobili aventi caratteristiche ed appetibilità simili o assimilabili al bene da stimare. 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 e lo stato di conservazione sufficiente, nel caso specifico, la localizzazione, la situazione occupazionale e la sua consistenza superficiaria. Qualunque valutazione quindi non può prescindere dalle indagini di mercato, nel caso di specie si sono eseguite delle indagini volte ad accertare l’andamento del mercato per immobili simili a quello da valutare anche presso agenzie di intermediazione immobiliare.

L’indagine si è basata su vari momenti operativi ed inoltre il metodo si fonda sul presupposto che il bene da stimare sia comparabile con altri beni simili di cui sia noto il prezzo (indagine di mercato e prezzi di compravendite) od il cui valore di mercato sia desumibile per via indiretta rilevandolo da pubblicazioni specializzate, dai dati in possesso delle

Silvia Platti
Architetto

Agenzie del Territorio (ex Uffici Tecnici Erariali), dalle Borse Immobiliari, dalle associazioni professionali di immobilariisti.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene sopradescritto nel suo complesso, della sua ubicazione, nonché delle caratteristiche costruttive generali, particolari e di rifinitura delle entità edilizie e pertinenziali ed in specie della porzione di immobile oggetto della presente relazione di perizia, avente tale porzione la costituzione compositiva e la consistenza sopradescritte, la scrivente ha effettuato le più opportune ricerche di mercato nel settore del mercato immobiliare, acquisendo dati ed elementi che hanno condotto ad individuare e determinare in Euro 600,00 (seicento/00) per metro quadrato di superficie ragguagliata, l'equo valore commerciale afferente il bene in esame.

Tutto ciò detto porta alle seguenti risultanze:

Valore complessivo del bene: mq.362 Euro/mq. 600 = Euro 217.200

Trattandosi di bene oggetto di Procedura Esecutiva lo scrivente ha adeguato e corretto la stima applicando una riduzione pari al 30% del valore presunto di mercato

Adeguamento e correzione sopradescritto

Euro 217.200 x 30% = Euro 65.160

Euro 217.200 – 65.160 = Euro 152.040

La porzione di fabbricato oggetto di procedura esecutiva è stata stimata nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava alla data del sopralluogo del CTU, con criterio sintetico. Il valore unitario di riferimento è stato determinato attraverso un'analisi comparativa dei valori di beni similari compravenduti sul mercato immobiliare locale, valore che tiene conto delle

Silvia Platti
Architetto

caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene in oggetto.

Si precisa che la stima è sempre a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno un significato puramente indicativo, poiché il più probabile valore di mercato scaturisce da considerazioni complessive e compensative di tutto quanto lo scrivente ha osservato e rilevato, anche eventualmente non riportate in perizia.

Anche l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o di arrotondamenti sensibili della consistenza con lo stato di fatto del bene "non alterano il valore complessivo di stima indicato".

VALORE DEL BENE OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA

PARI A Euro 152.000 (centocinquantaduemila/00)

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale chiarimento se necessario.

Con osservanza

Bologna 31/05/2021

IL CONSULENTE TECNICO

Arch. Silvia Platti