

DOTT. ADRIANO BORRI GEOMETRA LAUREATO

e-mail adriano.borri@collegiogeometri.bo.it

e-mail PEC adriano.borri@geopec.it

TRIBUNALE DI BOLOGNA

GIUDICE DOTT.SSA ALESSANDRA MIRABELLI

FALLIMENTO MARCHI IMPIANTI SRL C.F. 00437680374

R.G. 49/2023

CURATORE DOTT. GIONATA BARTOLINI

STIMA BENI IMMOBILI IN BOLOGNA - VIA DELLA SALUTE N. 83 -

Con formale conferimento d'incarico del 20/06/2023, il Curatore **Dr. Gionata Bartolini** nominava il sottoscritto **Dr. Geom. Borri Adriano** libero professionista, con studio in Castel di Casio Frazione Badi Via Lamma 10, iscritto al n. 34 dell'Albo Speciale dei Consulenti del Giudice del Tribunale di Bologna, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Liquidazione Giudiziale R.G. 49/2023.

Tutto ciò premesso,

ESPONE

Al fine di evidenziare la strutturazione della consulenza è di seguito riportata l'articolazione dei successivi paragrafi:

- 1) **Dichiarazione di conformità normativa.**
- 2) **Svolgimento delle operazioni di consulenza.**

3) **RISPOSTA AL QUESITO 1:**

Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

4) **RISPOSTA AL QUESITO 2:**

Sommatoria descrizione del bene.

5) **RISPOSTA AL QUESITO 3:**

Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

6) RISPOSTA AL QUESITO 4:

L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

7) RISPOSTA AL QUESITO 5:

L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

8) RISPOSTA AL QUESITO 6:

La verifica della corrispondenza ai titoli abilitativi del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso. La verifica della conformità catastale del bene.

9) RISPOSTA AL QUESITO 7:

In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

10) RISPOSTA AL QUESITO 8:

La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

11) RISPOSTA AL QUESITO 9:

L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

12) RISPOSTA AL QUESITO 10:

Determinare il valore commerciale dei beni secondo la migliore scienza ed esperienza nel settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto.

1 Dichiarazione di conformità normativa.

Il sottoscritto Dr. Geom. Adriano Borri nato a Porretta Terme (BO) il 20/03/1971, C.I. n° [omissis], C.F. [omissis] P.IVA n° [omissis] iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Bologna (laurea conseguita in Scienze della Pianificazione Territoriale, Urbanistica, Paesaggistica e Ambientale D.M. 270/2004 Corso in Scienze Geo-Cartografiche Estimative ed Edilizie) con il n° 3017, nonché iscritto con il n° 34 all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Bologna, domiciliato in Castel di Casio alla Via Lamma n° 10,

AVENDO RICEVUTO

in data 03/07/2023 nomina di Consulente Tecnico di Ufficio, dal Curatore Dr Gionata Bartolini, relativamente al procedimento RG 49/2023

SI ATTENEVA

Scrupolosamente ai quesiti e alle raccomandazioni da 1) a 12), sia alle disposizioni previste in generale per i C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile.

Pertanto la presente Relazione di Consulenza Estimativa del C.T.U. è conforme anche alle prescrizioni di cui all'Art.173-bis disp. Att. C.P.C..

2 Svolgimento delle operazioni di consulenza.

In data **17 aprile 2023**, il Notaio Dott.ssa Milena Motto effettuava la relazione ex art. 567 c.p.c. (**Allegato <F>**).

In data **07 luglio 2023**, venivano ottenuti i dati catastali di interesse (**Allegato <A>**).

In data **19 luglio 2023**, veniva effettuato il rilievo strumentale delle unità immobiliari oggetto di stima (**Allegato <E>**).

In data **19 luglio 2023**, venivano ottenuti dal Comune di Bologna i titoli edilizi di interesse (**Allegato <D>**).

Approvato il progetto divisionale, nel **febbraio 2024** si è provveduto agli aggiornamenti catastali e all'adeguamento della relazione preliminare.

3 RISPOSTA AL QUESITO 1: Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

Documentazione catastale – Allegati <A>.

L'interrogazione del sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate, ha permesso la raccolta dei seguenti dati catastali riferiti al complesso oggetto di stima:

Catasto Fabbricati, in comune di Bologna:

Ordine	Foglio	Particella	Subalterno	Ubicazione	Categoria	Classe	Consistenza	Sup totale	Sup escluse aree scoperte	Rendita €
1	31	1267	2	VIA DELLA SALUTE N. 83/2	D/7	/	/	/	/	3.970
2	31	1267	3	VIA DELLA SALUTE N. 83/2A	D/7	/	/	/	/	8.310
3	31	1267	4	VIA DELLA SALUTE N. 83	D/7	/	/	/	/	6.840
4	31	1267	5	VIA DELLA SALUTE N. 83	D/7	/	/	/	/	840
5	31	1268	1	VIA DELLA SALUTE SN	F/1	/	/	714	/	/
6	31	1268	2	VIA DELLA SALUTE SN	F/1	/	/	1.719	/	/
5	31	1268	3	VIA DELLA SALUTE SN	F/1	/	/	224	/	/
5	31	1268	4	VIA DELLA SALUTE SN	F/1	/	/	2646	/	/
5	31	1268	5	VIA DELLA SALUTE SN	F/1	/	/	1319	/	/

Catasto Terreni, in comune di Bologna:

Catasto Terreni

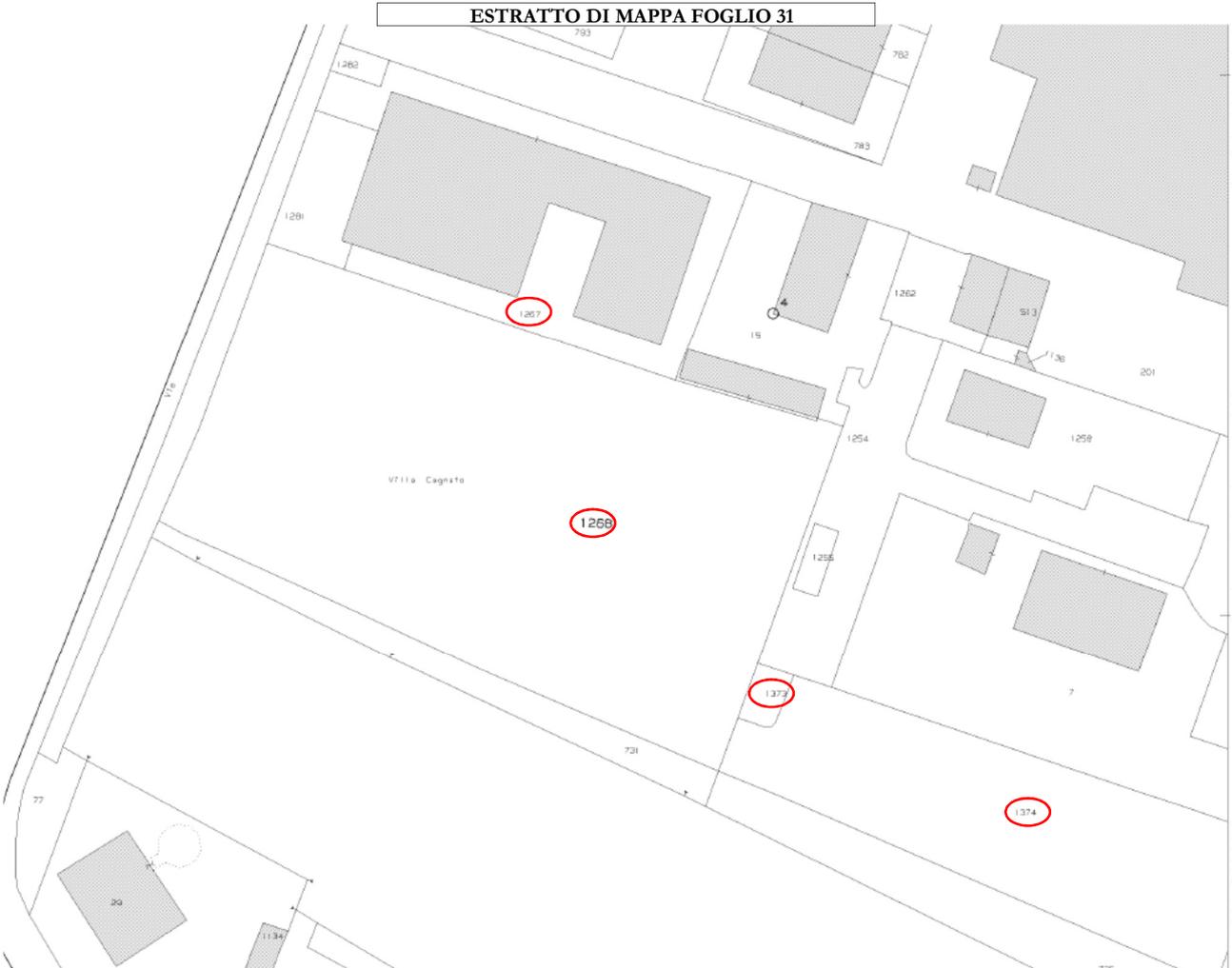
Ordine	Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie (mq)	R.D.	R.A.	Note
	31	1267	Ente urbano	/	2.758	/	/	Area di sedime e a corte del fabbricato industriale
	31	1268	Ente urbano	/	6.622	/	/	Area urbana
	31	1373	Semin Arbor	1	71	0,96 €	0,48 €	Appezamento di terreno
	31	1374	Semin Arbor	1	2.315	31,32 €	15,54 €	Appezamento di terreno

L'intestazione catastale è la seguente:

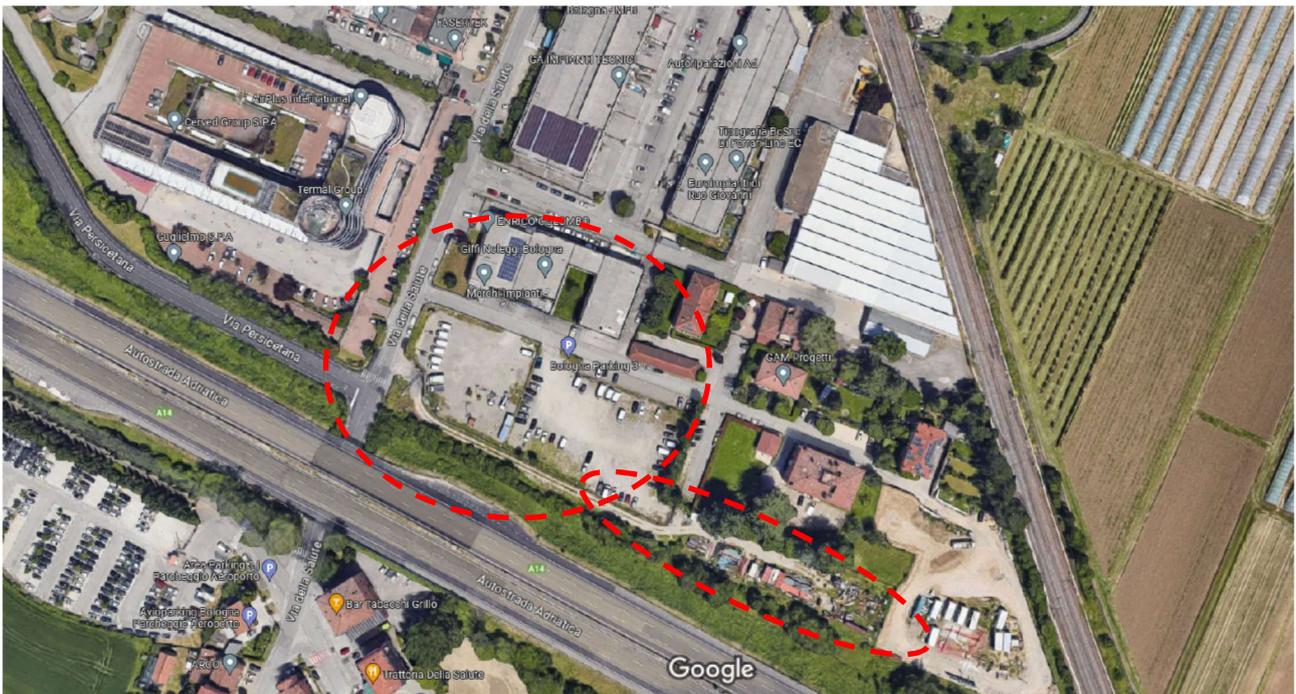
MARCHI IMPIANTI (CF 00437680374) sede in BOLOGNA (BO) Diritto di: Proprietà per 1/1

Il Complesso immobiliare confina catastalmente con le seguenti particelle: 1282, 201, 15, 1254, 7, 1356, 735, e 731, strada, 1281, strada.

ESTRATTO DI MAPPA FOGLIO 31



Google Maps

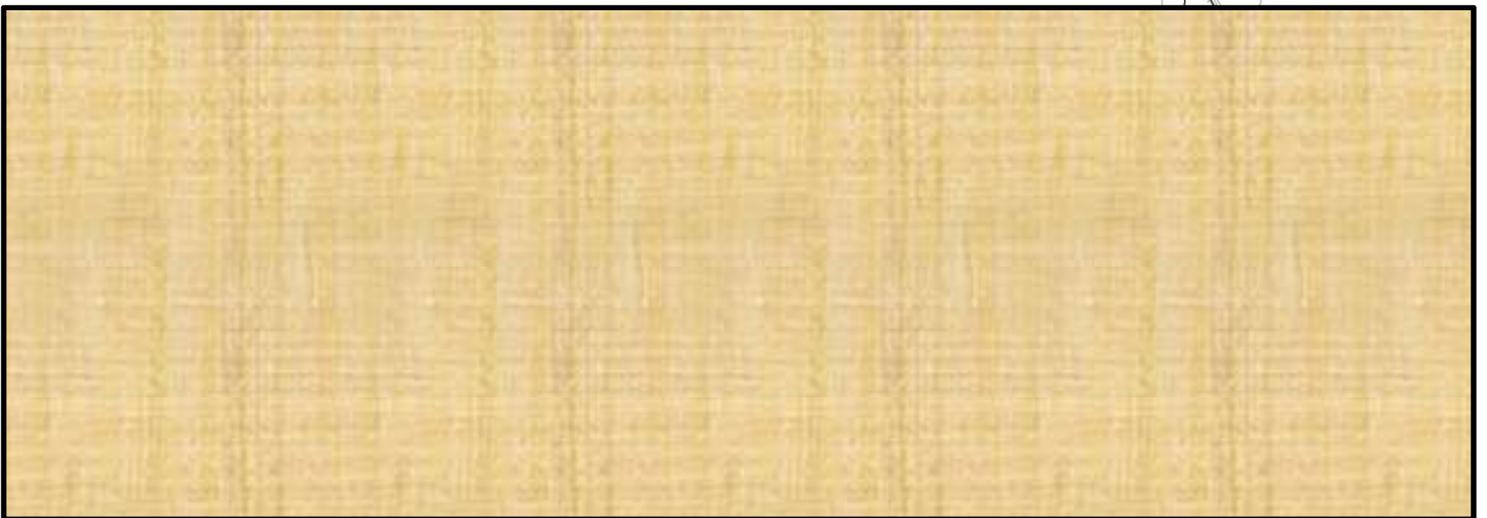


Elaborato planimetrico mappale 1267

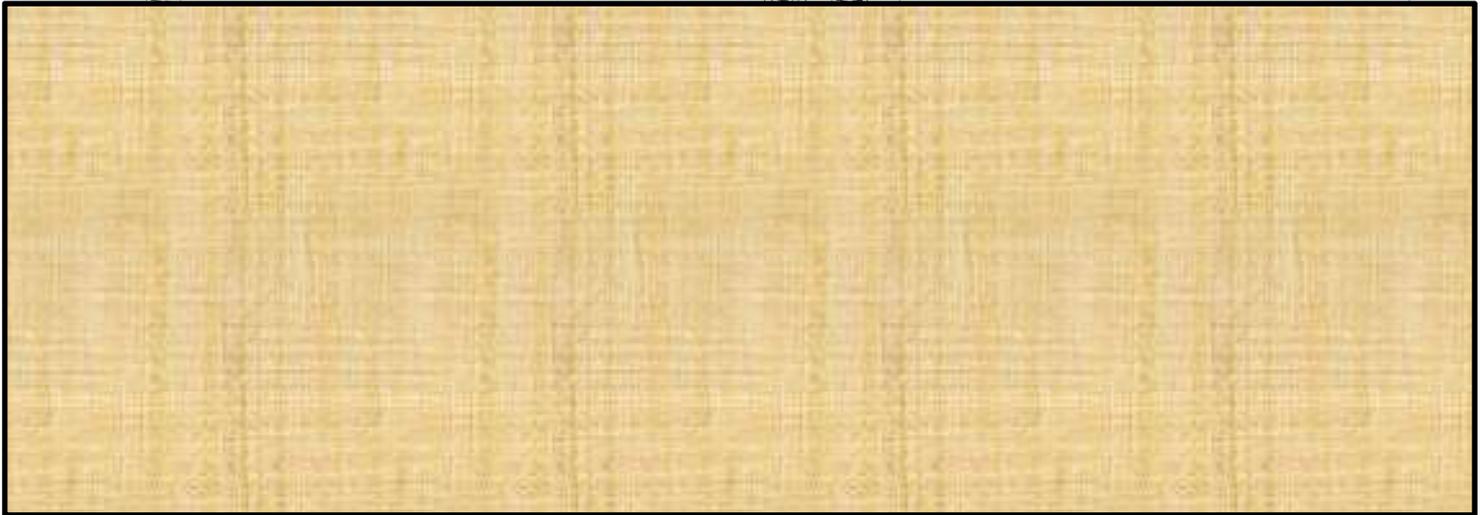


Subalterno 2

Subalterno 5



Subalterno 4



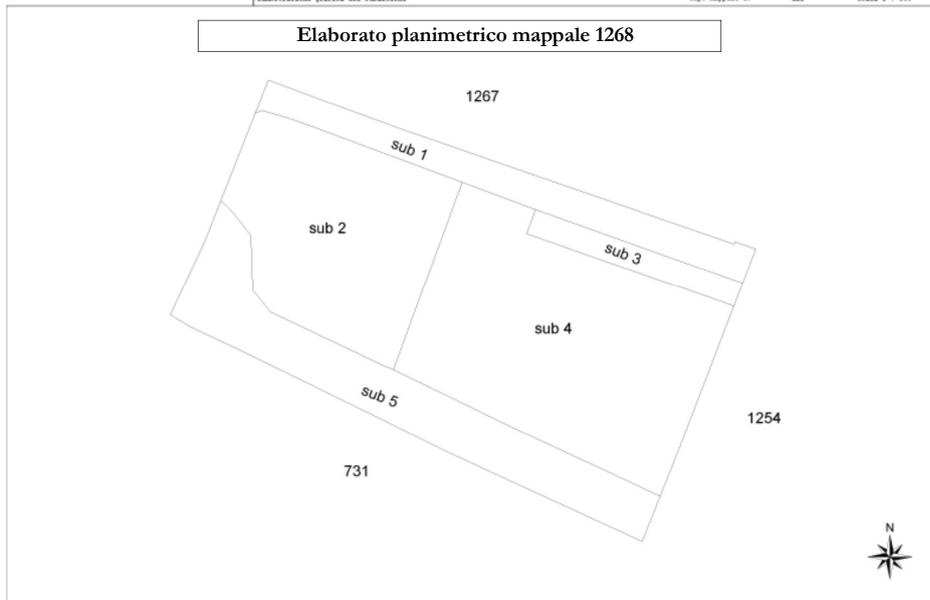
Subalterno 3



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Bologna

ELABORATO PLANIMETRICO	Completato da: Bettini Francesca	Inserito all'albo: Geometri	Prov. Bologna	N. 4192
Comune di Bologna	Sezione: Foglio 31	Particella: 1268	Fotocopia n. dal	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tip. Mappale n. dal	Scala 1 : 500	

Elaborato planimetrico mappale 1268



4 RISPOSTA AL QUESITO 2: Sommaria descrizione del bene.

Documentazione fotografica – Allegato . Rogito di provenienza – Allegato <C>.

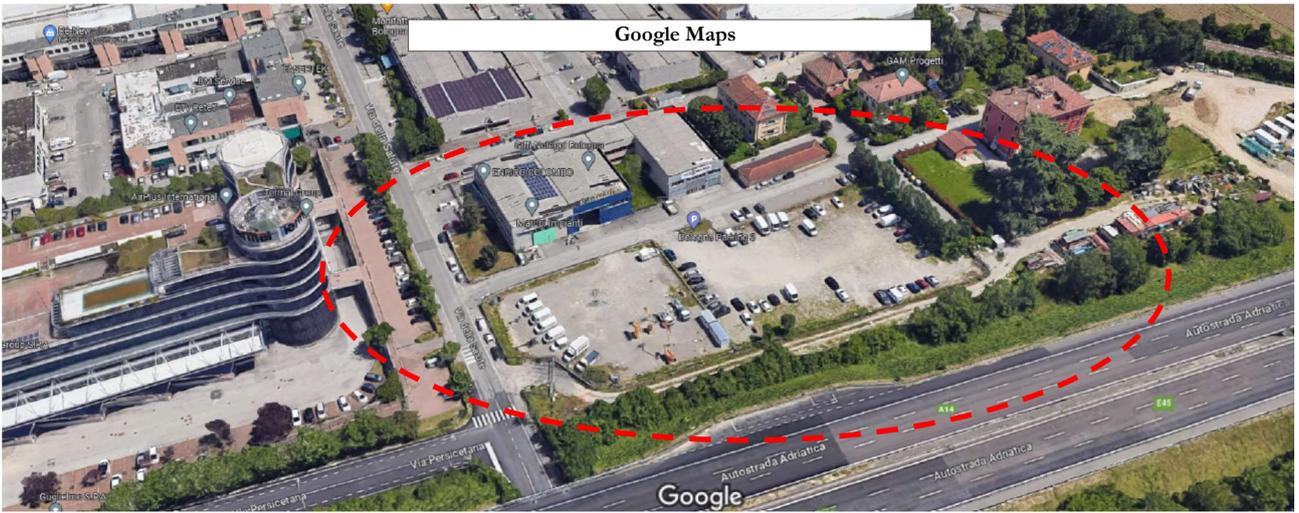
Bologna via della Salute 83-83/2°-83/2°A

Il complesso industriale/commerciale è posto nella zona periferica nord-ovest di Bologna, nella continuità sud dell'area industriale il Bargellino (di Calderara di Reno) e dell'aeroporto di Bologna. L'ubicazione è all'interno della vasta area industriale (che ospita oltre cento aziende, alcune operanti a livello internazionale) strategica sia per le vie di comunicazione interne che per l'accessibilità in genere. In particolare il complesso è raggiungibile in tempi rapidissimi dalla Tangenziale Nord di Bologna che a sua volta permette di raggiungere i tre assi autostradali, la A1 Autostrada del Sole verso Milano o verso Firenze, la A13 Autostrada Bologna-Padova e la E45 Autostrada Adriatica.

L'edificio del tipo "classico capannone", ha struttura prefabbricata a travi e pilastri, realizzato a metà degli anni novanta ma profondamente riqualficato negli anni 2015-2017.

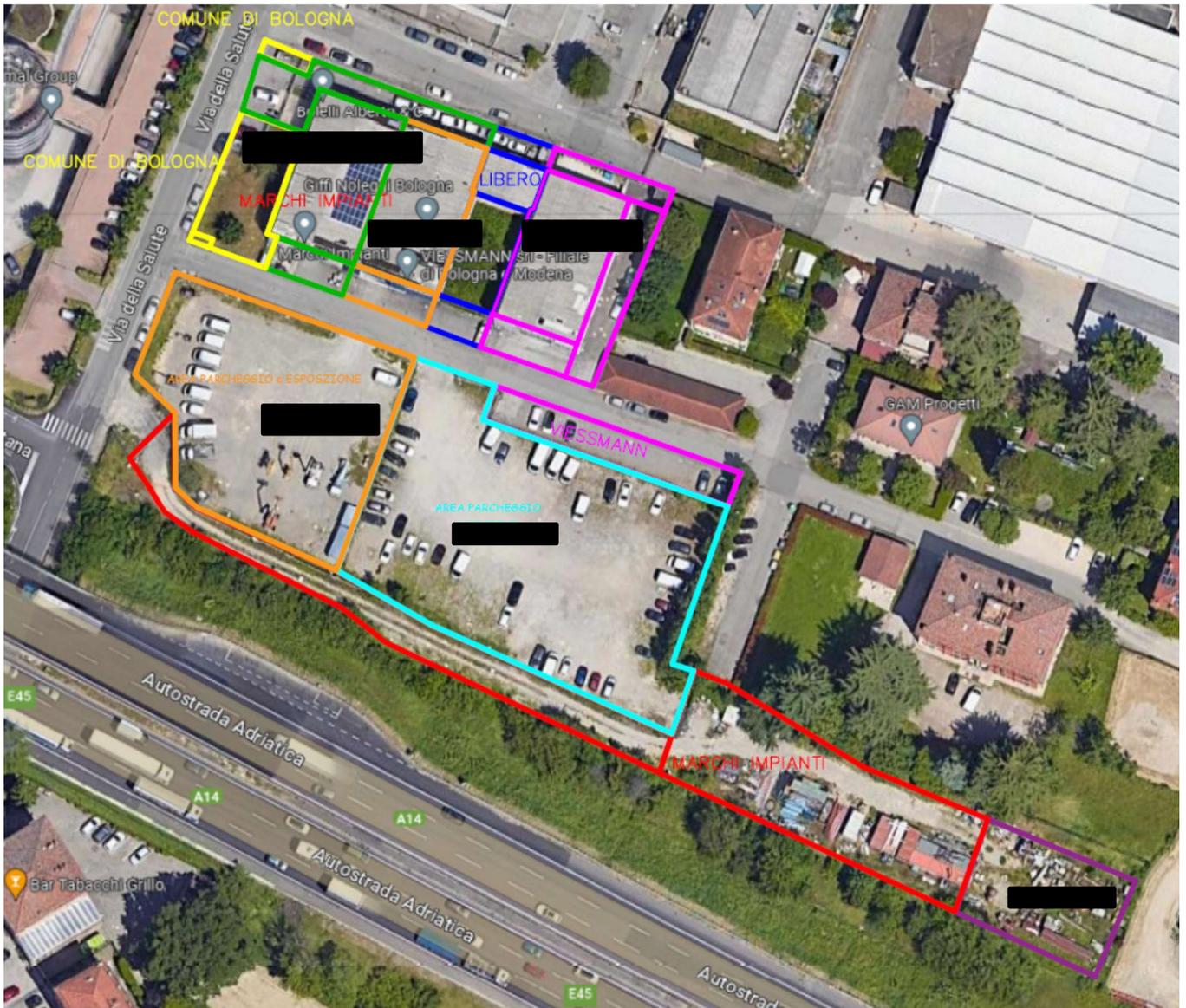
Il complesso è composto strutturalmente da quattro volumi in telaio di cemento armato, costituito da pilastri e travi precomprese. Tre blocchi, di cui due affiancati, delle dimensioni di circa 29 x 17 m ciascuno ed uno più ridotto di collegamento, racchiusi in un rettangolo di circa 29 x 61,5 m. I tamponamenti sono costituiti da pannelli in calcestruzzo. La copertura, a due falde per bocco di capannone, è costituita da tegoli a doppia "T" su cui è posto il manto di impermeabilizzazione. A servizio dell'immobile principale vi è un'ampia area usata prevalentemente a parcheggio e uno spazio a deposito sul lato autostrada. Negli ultimi sei anni sono state apportate modifiche e miglioramenti alla struttura, sia dal punto di vista antisismico che di prestazione energetica.

Dall'analisi dei documenti amministrativi/edilizi (**allegato <D>**) emerge che, l'edificio è stato sottoposto ad un intervento di eliminazione delle vulnerabilità strutturali, come identificate nel D.L. 74/2012. In particolare la pratica PG. 18092/2015 segnala che sono stati effettuati interventi di messa in sicurezza del nodo trave-pilastro, del nodo tegolo-tegolo e del collegamento pannello esterno-pilastro. Successivamente sono stati effettuati ulteriori interventi a servizio delle singole unità immobiliari.

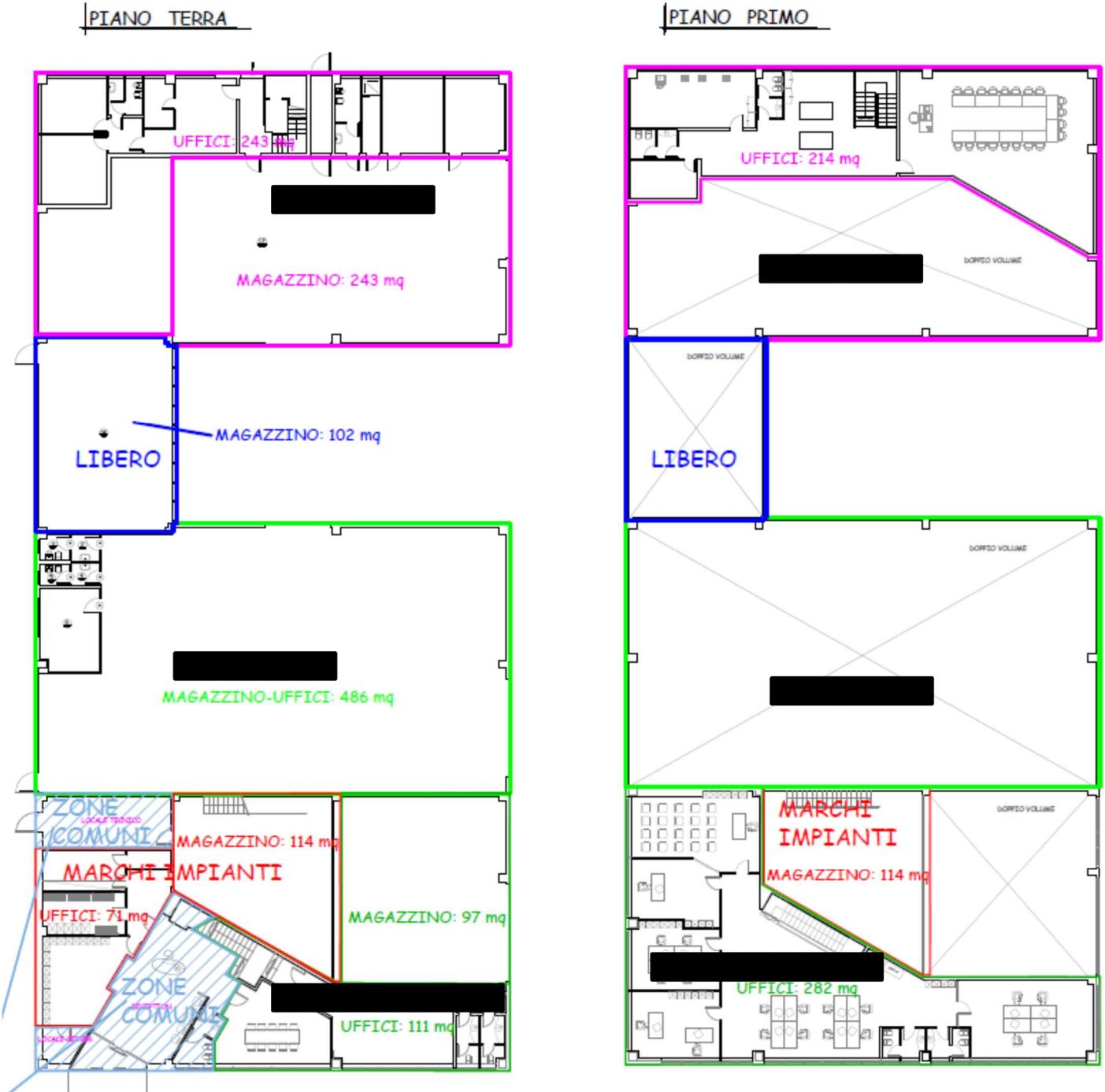


Allo stato attuale, si individuano i seguenti usi e funzioni:

ATTUALE GESTIONE DEGLI SPAZI



ATTUALE GESTIONE DEGLI SPAZI



1) Sede società "Marchi Impianti S.r.l." (sub 3), in parte in affitto ramo d'azienda alla società "omissis".

omissis

2) Locazione alla società "omissis" (Sub 2).

omissis

3) Magazzino libero (sub 5).

[omissis]

- 4) Locazione alla società “[omissis]” (Sub 4).

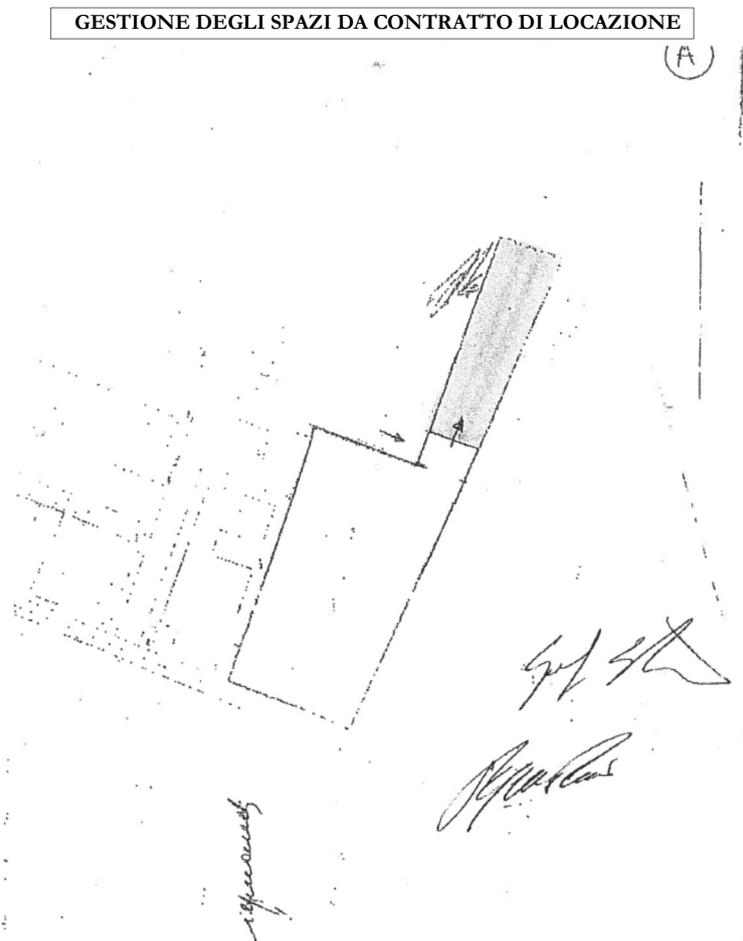
[omissis]

- 5) Area Esterna **particella 1268** in parte in locazione alla società “[omissis]”.

Tra il complesso edilizio e l'autostrada è presente un'area la cui consistenza catastale nominale è di mq. 6.622 (illuminata - con fondo in parte asfaltato ed in parte a ghiaia). Su tale area insiste la viabilità privata asfaltata (di circa 714 mq catastali nominali), collocata a nord del terreno in adiacenza al capannone, sulla quale sussistono diritti di passaggio già acquisiti e/o trascritti da parte di soggetti estranei al presente procedimento. Come indicato nei paragrafi dedicati alle locazioni riferite alla società “[omissis]” ed alla società “[omissis]” (Allegato <G>), una porzione della particella è dedicata a parcheggi di servizio esclusivo ([omissis] circa mq. 312 da contratto) ed una come *esposizione gru*, ([omissis] - spazio recintato circa 2.100 mq da contratto). Altresì lungo il lato sud della particella è stata ricavata una ulteriore viabilità a “fondo bianco” che funge da accesso all'area mappale 734 (oltre che progettualmente per accedere all'area 1254 di proprietà estranea al presente procedimento). Riferendosi ai titoli edilizi, gli elaborati grafici allegati al PdC a sanatoria PG. 465982/2018, indicano diversi impegni a carico dell'istante che allo stato non risultano pienamente attuati, principalmente riferibili alla residua area in locazione alla “[omissis]”. Detta porzione “residua” (3.100 mq da contratto - indicati in circa 2.370 nella PdC a sanatoria PG. 465982/2018 quali zona da adibire a garage a cielo aperto – circa 2.646 mq catastali nominali) delimitata da cancellate in ferro e recinzioni metalliche su basamenti in calcestruzzo, è stata concessa in locazione dalla società “Marchi Impianti S.r.l.” alla società “[omissis]” (Allegato <G>) per la durata di anni 6 (dal 01/01/2024 al canone di 1.800,00/mese), a decorrere dal 01/04/2021 per terminare il 01/03/2027 (con possibilità di rinnovo tacito di sei anni in sei anni). **Si segnala che il contratto indica erroneamente la locazione del mappale 734 anziché porzione della particella 1268 come effettivamente in uso.**

6) Terreno ex mappale 734 ora mappali 1373 e 1374 in parte in locazione alla società "omissis".

In data 02/01/2020, la società "Marchi Impianti S.r.l." ha concesso in locazione alla società "omissis." (Allegato <G>) per la durata di 6 anni a decorrere dal 02/01/2020 al corrispettivo complessivo di 3.000,00 €/anno oltre iva (con possibilità di rinnovo tacito per ulteriori 6 anni), porzione di terreno catastalmente censito al foglio 31 **mappale 734** per 900 mq. La planimetria allegata al contratto di locazione, perimetra l'intera particella di sup catastale 2.386, anziché un'area di 900 mq come invece effettivamente in uso sui luoghi ed altresì indica l'accesso dal mappale 1254 di cui non si ha riscontro (proprietà terza al presente procedimento). Di fatto l'accesso avviene attraverso la viabilità a "fondo bianco" passante a sud della particella 1268.



In generale, si segnala che nell'ambito della presente stima, non sono stati effettuati sondaggi per la verifica della corrispondenza strutturale ed edilizia. Non sono state compiute verifiche di funzionamento degli impianti e del sistema fognario. Non sono state effettuate verifiche topografiche di confine dei terreni in proprietà.

5 **RISPOSTA AL QUESITO 3: Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.**

Contratti di locazione e affitto di ramo di azienda – Allegati <G>.

Come illustrato nel paragrafo precedente, a cui si rimanda per i dettagli di descrizione, risultano i seguenti contratti di locazione:

- 1) Affitto ramo d'azienda alla società "omissis" (porzione sub 3).

omissis

- 2) Locazione alla società "omissis" (Sub 2).

omissis

- 3) Locazione alla società "omissis" (Sub 4).

omissis

- 4) Locazione alla società "omissis" di porzione terreno **particella 1268**.

La società "Marchi Impianti S.r.l." ha concesso in **locazione alla società "omissis" porzione del terreno particella 1268** (3.100 mq da contratto - indicati in circa 2.370 nella PdC a sanatoria PG. 465982/2018 quali zona da adibire a garage a cielo aperto – circa 2.646 mq catastali) per la durata di anni 6 a decorrere dal 01/04/2021 per terminare il **01/03/2027**, con possibilità di rinnovo tacito di sei anni in sei anni, a meno che una delle parti non dia disdetta all'altra, da comunicarsi a mezzo di lettera raccomandata A.R., almeno dodici mesi prima della scadenza naturale o degli eventuali rinnovi. **Si segnala che il contratto di locazione indica erroneamente la locazione del mappale 734 anziché porzione della particella 1268.**

- 5) Locazione alla società "omissis" di porzione terreno **particella 734 ora parte mappale 1374**.

In data 02/01/2020 la società "Marchi Impianti S.r.l." ha concesso in **locazione alla società "omissis"** per la durata di 6 anni a decorrere dal 02/01/2020 con possibilità di rinnovo tacito per ulteriori 6 anni, al corrispettivo complessivo di 3.000,00 €/anno oltre iva, **porzione di terreno particella 734 per 900 mq**. La planimetria allegata al contratto di locazione perimetra un'area decisamente superiore ai 900 mq

indicati (sup catastale del mappale 734 = 2.386 mq) ed altresì indica l'accesso dal mappale 1254 di cui non si ha riscontro se non meramente progettuale (proprietà terza al presente procedimento). Di fatto l'accesso avviene attraverso la viabilità a "fondo bianco" passante a sud della particella 1268.

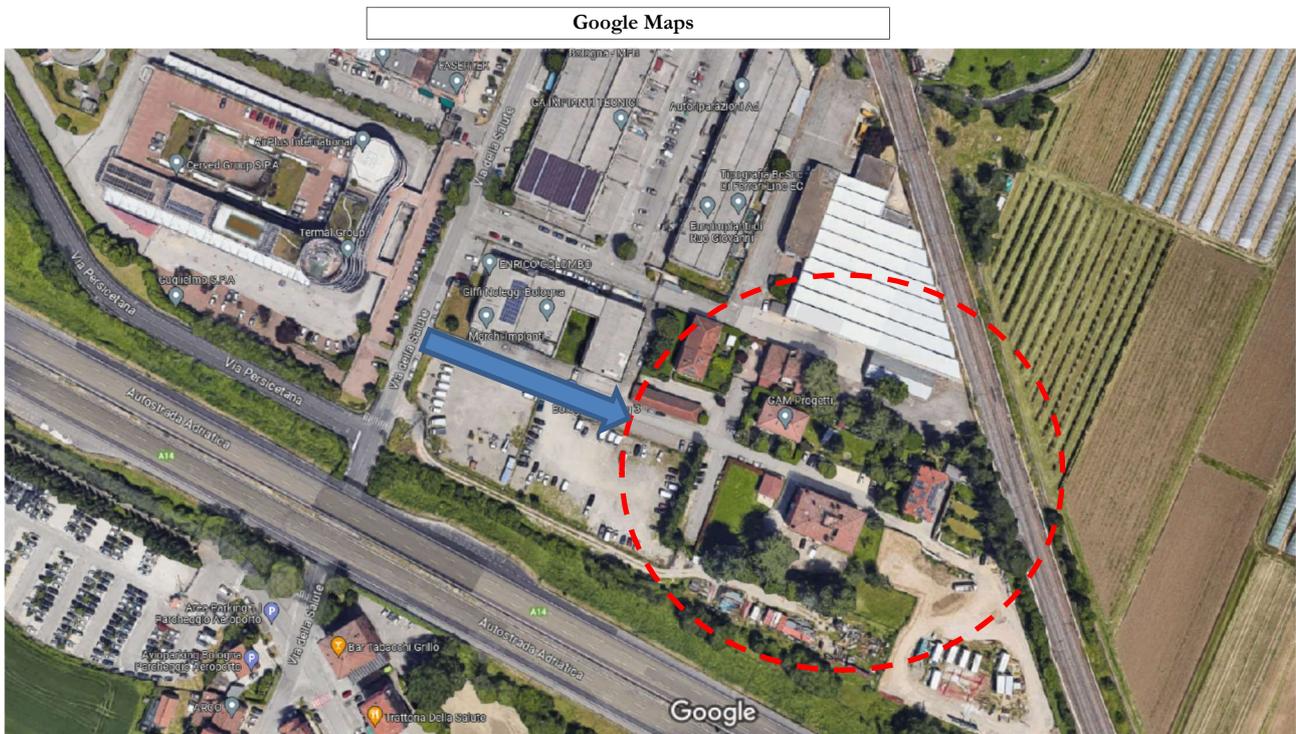
6 RISPOSTA AL QUESITO 4: L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Documentazione urbanistica e rogito di provenienza - Allegato <C>.

Ricognizione ventennale Dott. Guglielmo Lepre - Allegato <F>.

Non risultano esservi vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente, si rimanda alla lettura della relazione ex art. 567 c.p.c. a cura del Notaio Dott.ssa Milena Motto.

Si segnala che la viabilità privata asfaltata (di circa 700 mq), collocata a nord del terreno **particella 1268**, in adiacenza al capannone, è utilizzata per l'accesso al gruppo di immobili posti ad est del comparto, di proprietà estranea al presente procedimento.



In relazione alla disciplina urbanistica, il comune di Bologna è dotato del **Piano Urbanistico Generale (PUG)**. Il Piano è stato approvato dal Consiglio Comunale con delibera P.G. 342648/2021 ed è entrato in vigore il 29/09/2021 a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 286 dell'Avviso di avvenuta approvazione; insieme al Piano sono entrate in vigore le modifiche al Regolamento Edilizio approvate con delibera P.G. 342650/2021.

È stato approvato ed è vigente anche il **Regolamento Edilizio** che contiene la disciplina definitiva e prescrittiva sui materiali urbani. Il Regolamento è luogo di convergenza anche del Regolamento del verde pubblico e privato e del Regolamento per l'applicazione del vincolo idrogeologico.

Dal quadro normativo è emerso il seguente report.

Quartieri Borgo Panigale – Reno – Areali Birra – Bargellino – Lavino;

Area interessata a rischi antropici;

Perimetro del territorio urbanizzato;

Arre produttive pianificate.

Si rimanda alle schede **Disciplina del Piano** (allegato<C>).

7 **RISPOSTA AL QUESITO 5: L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.**

Non risulta ancora costituito il condominio essendo il complesso immobiliare intestato ad una unica proprietà.

8 **RISPOSTA AL QUESITO 6: La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso. La verifica della conformità catastale del bene.**

Titoli edilizi – Allegato <D> - Elaborati grafici di confronto titoli edilizi e catasto – Allegato <E>.

- **Titoli edilizi a disposizione:**

- omissis

- **Permesso di costruire a sanatoria lr 15/2013 PG 465982/2018** - non residenziale Marchi Impianti via della salute n. 83 interno 0 piano t per opere da sanare realizzazione di recinzione, stesa di ghiaia pozzetti a caditoia e nuova costruzione di depositi a cielo aperto;

- omissis

- **CORRISPONDENZA AI TITOLI ABILITATIVI:**

omissis

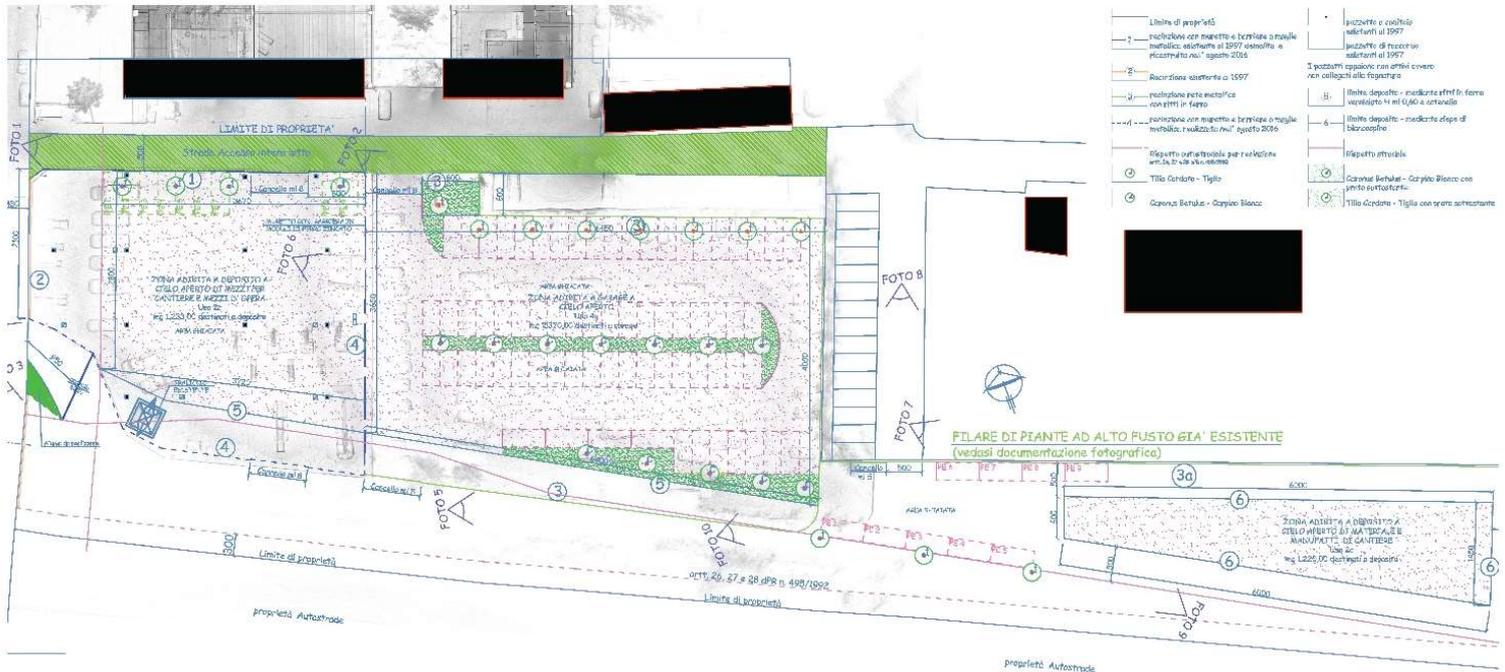
In relazione al **Permesso di Costruire a sanatoria con opere PG. 465982/2018**, riferito alla “*realizzazione di passo carraio, recinzione, depositi e la relativa messa a dimora della vegetazione*”, si osserva che la sanatoria prevede le seguenti opere che non risultano realizzate:

- *Realizzazione di un'aiuola al fine di limitare il passaggio conforme ai regolamenti esistenti ovvero a ml 12,00 rispetto al limite della via Persicetana.*
- *Demolire la recinzione e realizzare un'aiuola per avere migliore visibilità al momento dell'immissione sulla via Della Salute.*
- *Delimitazione del deposito di materiale edili con siepe di biancospino;*
- *Delimitazione degli altri due depositi con ritti in metallo H 60 e catenella.*
- *Nella zona adibita a garage all'aperto, e nei parcheggi privati, è prevista la piantumazione di alberi ad alto fusto di specie autoctone e previste dal regolamento comunale, nella quantità sufficiente per ombreggiare in modo quasi completo gli interi parcheggi; ovvero quanto prevede il regolamento del verde comunale.*

SOVRAPPOSIZIONE RILIEVO LASER SCANNER
CON PC PROT. 465982/2018

Scala 1:500

Planimetria generale aree esterne



• **CONFORMITÀ CATASTALE:**

Il Complesso immobiliare è censito al catasto fabbricati, in comune di Bologna, al foglio **31**, mappale **1267**:

- omissis

- Particella **1268** via della Salute n. 81 Piano T Dati di classamento Categoria F/1, consistenza mq. 6622.

Catasto terreni:

- Mappale **ex 734 ora 1373 e 1374**;
- Mappale **1267** ente urbano di mq. 2758 quale area cortiliva e di sedime sul quale sorge il fabbricato.

Si osserva la **conformità dei censimenti catastali** riferibili ai capannoni. **Non si è provveduto alla verifica dei confini dei terreni e delle aree urbane.**

omissis

9 **RISPOSTA AL QUESITO 7:** In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

omissis

In relazione al **Permesso di Costruire a sanatoria con opere PG. 465982/2018**, riferito alla *“realizzazione di passo carraio, recinzione, depositi e la relativa messa a dimora della vegetazione”*, si osserva che la sanatoria prevede le seguenti opere che non risultano realizzate:

- *Realizzazione di un'aiuola al fine di limitare il passaggio conforme ai regolamenti esistenti ovvero a ml 12,00 rispetto al limite della via Persicetana.*
- *Demolire la recinzione e realizzare un'aiuola per avere migliore visibilità al momento dell'immissione sulla via Della Salute.*
- *Delimitazione del deposito di materiale edili con siepe di biancospino;*
- *Delimitazione degli altri due depositi con ritti in metallo H 60 e catenella.*
- *Nella zona adibita a garage all'aperto, e nei parcheggi privati, è prevista la piantumazione di alberi ad alto fusto di specie autoctone e previste dal regolamento comunale, nella quantità sufficiente per ombreggiare in modo quasi completo gli interi parcheggi; ovvero quanto prevede il regolamento del verde comunale.*

10 **RISPOSTA AL QUESITO 8:** La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Nel rimandare alla lettura integrale dell'allegato atto di provenienza, si segnala che non risulta che i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi.

11 **RISPOSTA AL QUESITO 9: L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato**

Non risulta ancora costituito il condominio, essendo il complesso intestato ad una unica proprietà.

12 **RISPOSTA AL QUESITO 10: Determinare il valore commerciale dei beni secondo la migliore scienza ed esperienza nel settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto.**

Il Complesso produttivo è suddiviso in quattro blocchi di autonomi capannoni, oltre all'area esterna che in parte è a servizio delle unità produttive ed in parte ad autonomo utilizzo.

Analizzata la morfologia dei luoghi e tenuto conto sia dell'utilizzo in corso, nonché in considerazione delle opere realizzate al fine di portare a compimento l'attuale struttura produttiva, lo scrivente ritiene di interesse ai fini della commercializzazione, mantenere dove possibile l'attuale suddivisione fisica.

Per quanto prospettato vengono individuati i seguenti LOTTI:

1) **LOTTO 1** (Sede società "Marchi Impianti S.r.l.", in parte in affitto ramo d'azienda alla società "omissis"):

omissis

2) **LOTTO 2** (Locazione alla società "omissis"):

omissis

3) **LOTTO 3** (Capannone libero):

omissis

4) **LOTTO 4** (Locazione alla società "omissis"):

omissis

5) **LOTTO 5** (Area Esterna in parte in locazione alla società “**omissis**” ed in parte in locazione a “**omissis**”):

Comune di Bologna, al foglio **31** particella **1268 sub. 4 - 5 e mappale 734**, oltre a **comproprietà in quota di 1/5** della particella **1268 sub. 1**.

- Particella **1268 sub. 4** via della Salute sn Categoria F/1, Consistenza 2.646 mq catastali.
- Particella **1268 sub. 5** via della Salute sn Categoria F/1, Consistenza 1.319 mq catastali.
- Mappale **1373** Dati di classamento Redditi dominicale Euro 0,96 - agrario Euro 0,48, particella con qualità SEMIN ARBOR di classe 1°, superficie mq. 71;
- Mappale **1374** Dati di classamento Redditi dominicale Euro 31,32 - agrario Euro 15,54, particella con qualità SEMIN ARBOR di classe 1°, superficie mq. 2.315;
- Comproprietà **in quota di 1/5** viabilità privata asfaltata **mappale 1268 sub. 1** (di circa 714 mq catastali nominali), così da garantire il transito e l'accesso all'area ad uso esclusivo, fatti salvi diritti di passaggio già acquisiti e/o trascritti a favore di terzi.

Dati dimensionali:

AREE ESTERNE – TERRENO		
PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE
PT	AREA ESCLUSIVA PARTICELLA 1268 SUB. 4 IN LOCAZIONE ALLA “ omissis ”	2.646 mq catastali
PT	AREA STRADA BIANCA A SUD PARTICELLA 1268 SUB. 5	1.319 mq catastali
PT	TERRENO-MAPPALE 1373	71 mq catastali
PT	TERRENO-MAPPALE 1374	2.315 mq catastali

Oltre a **comproprietà in quota di 1/5** viabilità privata asfaltata particella **1268 sub. 1** (circa 714 mq catastali nominali).

PROGETTO LOTTI SU BASE CATASTALE



Legenda			
	Lotto 1		Lotto 5
	Lotto 2		Viabilità privata in comunione
	Lotto 3		Area comunali
	Lotto 4		

PROGETTO LOTTI SU BASE FOTO AEREA



Legenda			
	Lotto 1		Lotto 5
	Lotto 2		Viabilità privata in comunione
	Lotto 3		Arce comunali
	Lotto 4		

Valore di mercato e valore cauzionale.

Il **valore di mercato** è: *“L’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.*

Il prezzo di mercato di un'immobile può essere espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dello stesso. Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi dell'immobile e possono essere classificate in: caratteristiche vocazionali (contesto urbano in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, ecc.); caratteristiche posizionali (contesto edilizio in rapporto all'esposizione, al livello di piano, ecc.); caratteristiche tipologiche (superfici, stato di manutenzione, impianti, ecc.); caratteristiche economiche (limitazioni di uso, ecc.); caratteristiche istituzionali relative al quadro normativo vigente al momento della stima (sistema impositivo, agevolazioni, ecc.), caratteristiche quantitative (superficie, impianti, ecc.); caratteristiche qualitative (livello di piano, panoramicità, inquinamento, ecc.). Il valore attribuito in fase di stima, è desunto non solo tenendo conto delle caratteristiche tecniche ed economiche dei beni esaminati ma anche in riferimento alle condizioni di mercato desunte dalle ricerche effettuate. Ordinariamente il valore commerciale, è quindi determinato con metodo sintetico comparativo sulla base dei prezzi riscontrabili di beni, ricadenti nello stesso segmento di mercato e localizzazione adeguatamente parametrati. Il valore costituisce l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata accedendo alle fonti informative indirette. In particolare, per la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione e per garantire un accettabile grado di dettaglio nella raccolta delle informazioni, si è effettuato - per quanto possibile - un "processo di aggiustamento", di tipo qualitativo, per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche fisiche (intrinseche ed estrinseche), dove possibile giuridiche ed economico-finanziarie del bene oggetto di stima e quelle del campione indiretto di raffronto.

In particolare nell'analisi complessiva del **Complesso immobiliare** oggetto di stima, si è tenuto conto dei seguenti dati di rilievo economico-estimativo:

- Tipologia di immobile e destinazione d'uso;
- Caratteristiche architettoniche, strutturali e costruttive, epoca di edificazione e generale vetustà dell'edificio in termini tecnico-strutturali.
- Ubicazione della proprietà immobiliare (in relazione anche alla destinazione d'uso).
- Presenza di spazio esterno esclusivo e sua conformazione;

- Superficie complessiva delle singole unità immobiliari e pertinenze insieme per l'intero in stima, grado di finiture di ciascun alloggio e pertinenza, stato conservativo (anche in relazione all'uso), situazione degli impianti e presenza di elementi di criticità di particolare rilevanza in stima;

Va precisato che l'individuazione del valore di mercato si distingue dal valore cauzionale¹. Pertanto ed in altri termini, non è il prezzo ottenibile da un'eventuale vendita all'asta dei beni. Il documento *"Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie"* elaborate nel maggio 2011 a cura dell'ABI (Associazione Bancaria Italiana), Tecnoborsa, Ordine Nazionale Dottori Agronomi, Agrotecnici, Architetti e Geometri, definisce il **valore cauzionale** come segue: *"Il valore di un immobile determinato mediante una stima prudentiale della commerciabilità futura dell'immobile, tenendo conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine dell'immobile, delle ordinarie condizioni del mercato locale, dell'uso corrente dell'immobile stesso e dei suoi possibili e appropriati usi alternativi"*.

Comparativi per la ricerca del valore all'attualità:

- **BANCA dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate:** report relativo 2° semestre 2022: Valori riferiti al comune di Bologna Fascia Suburbana/BORGO PANIGALE – BIRRA – CASTEL DEBOLE.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: BOLOGNA

Comune: BOLOGNA

Fascia/zona: Suburbana/BORGO PANIGALE- BIRRA- CASTELDEBOLE

Codice zona: E5

Microzona: 5

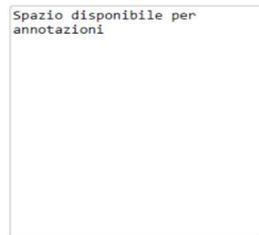
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Ottimo	700	950	L	4	5,5	L
Capannoni industriali	Normale	500	800	L	3	4,7	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



¹ IVS 2007 – IVA 2, nota 2.5: "Il valore di un immobile determinato mediante una stima prudentiale della commerciabilità futura dell'immobile, tenendo conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine dell'immobile, delle ordinarie condizioni del mercato locale, dell'uso corrente dell'immobile stesso e dei suoi appropriati usi alternativi. Gli elementi speculativi non devono essere presi in considerazione per la stima del valore cauzionale. Il valore cauzionale deve essere stabilito in maniera trasparente e chiara".



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: BOLOGNA

Comune: BOLOGNA

Fascia/zona: Suburbana/BORGO PANIGALE- BIRRA- CASTELDEBOLE

Codice zona: E5

Microzona: 5

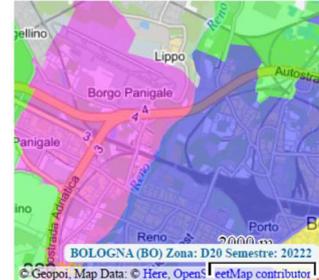
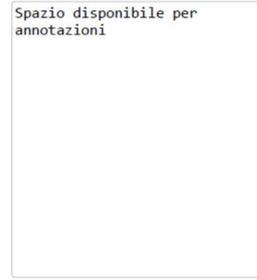
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Ottimo	1950	2250	L	5,7	8,5	L
Uffici	Normale	1600	1950	L	5	8	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



➤ **Comparativi di promozione in vendita:**

Sono state svolte indagini presso i siti di pubblicità di immobili produttivi di nuova costruzione. Dall'analisi svolta si riscontrano alcune proposte cosicché si possa ritenere che capannoni, spazi commerciali e uffici in lottizzazione di **nuova costruzione** con le dotazioni date dalle normative vigenti, alle attuali condizioni di mercato, possa essere proposto ad un prezzo di circa **1.100,00 €/mqSL**.

Per quanto a compravendite in edifici esistenti si segnala:

➤ **Compravendite:**

1. Compravendita n. [omissis] di Repertorio:

Intero fabbricato da cielo a terra con circostante area cortiliva esclusiva posto in Comune di Calderara di Reno (BO), via O. Serra [omissis], costituito nel suo insieme unicamente da una unità immobiliare ad uso laboratorio industriale posta al piano terra, dotata di uffici e servizi, che trovasi censita nel Catasto Fabbricati di Calderara di Reno al [omissis], Piano T, Cat. D/7. Immobile edificato nei primi anni '90 con copertura in eternit. Non presente certificato usabilità e certificazione impianti. Classe energetica G Prezzo 260.000,00 €. Superficie da planimetria circa 700 mq, prezzo medio 371 €/m².

2. Compravendita n. [omissis] di Repertorio:

Porzione di fabbricato ad uso magazzino all'ingrosso con doppio volume, sito in Comune di Bologna, Via Torquato Secchi [omissis], costituita da un magazzino con deposito, sala relax, spogliatoio e servizi al piano terra, ufficio e servizi al piano primo, oltre ad area cortiliva esclusiva [omissis]. Presente certificato di usabilità. Classe energetica F Superficie da planimetria circa 395 mq, euro 360.000,00 €, prezzo medio 911 €/m².

3. Compravendita n. [omissis] di Repertorio:

Fabbricato ad uso industriale, con sviluppo su tre piani fuori terra e area cortiliva esclusiva, sito in Comune di Calderara di Reno, Via G. Bastia n.ri [omissis], costituito da zona carico/scarico e blocco servizi/uffici al piano terra, uffici al piano primo e secondo, [omissis], piano T-1-2, cat. D/7. Presente certificato di usabilità. Classe energetica G Superficie da planimetria circa 2.900 mq, euro 900.000,00 €, prezzo medio 310 €/m2



➤ Considerazioni e stima:

Il Complesso edilizio oggetto di stima, del tipo “classico capannone” realizzato a metà degli anni novanta, ha struttura prefabbricata a travi e pilastri, profondamente riqualficato negli anni 2015-2017. In particolare le porzioni sub. 3 e 4 sono dotate anche di impianti di elevato livello tecnologico.

Per quanto alle aree esterne, si deve tenere in debita considerazione gli oneri per l’adempimento delle prescrizioni dettate dal Permesso di Costruire a sanatoria con opere, **PG. 465982/2018**, nonché quanto necessario in termini di ripristini per il rispetto dell’elaborato Tav. 5 *Planimetria-legittimo-variante SCIA Ir 15/2013 PG. 347583/2015* (posizionamento muro di recinione e posteggi LOTTO 1).

L’obiettivo primario della pratica estimativa è quello di ricondurre l’immobile oggetto di stima all’interno di un potenziale mercato, del quale si ricerca un numero congruo di prezzi trattati ed un adeguato numero

di rapporti sulla base dei quali, è possibile stimare il probabile valore dell'immobile. Tuttavia, può accadere che il rilievo dei dati per formulare un giudizio di stima sia particolarmente difficoltoso, per motivazioni di svariata natura, quali la possibile unicità o rarità del bene, la collocazione ecc... Tutte queste circostanze comprimono la possibilità di recuperare a comparazione prezzi certi sul mercato. Da questa valutazione, ed in riferimento all'immobile in oggetto, si evidenzia una particolare carenza di compravendite direttamente equiparabili relative al segmento di mercato di interesse, che suggerisce al perito estimatore di utilizzare in affiancamento al tipo di standard estimativo sintetico-comparativo, un approccio di stima reddituale, basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dall'affitto dell'immobile oggetto di stima, in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale relativo al segmento di interesse. Tale metodo viene utilizzato pertanto a verifica della stima per comparazione. Nel caso in esame, si possiede un valore di reddito relativo ad una parte dell'edificio oggetto di stima ed un valore medio di locazione dettato dagli osservatori immobiliari. La capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina il valore di mercato V_m , dividendo il reddito che il capitale produce "RI" per un saggio "r": $V_m = RI/r$. Si dovrà considerare il reddito lordo ordinario, ovvero il reddito che l'immobile genera in una situazione stazionaria, senza che elementi eccezionali ne determinino variazioni verso l'alto o verso il basso, e lo stesso vale per il saggio di capitalizzazione.

Attualmente una consistente parte di immobile risulta affittato con importo dei canoni mensili in linea con quanto indicato dagli osservatori immobiliari. Tali valori ricomprendono globalmente sia l'affitto di locali ad uso capannone, sia l'affitto di locali ad uso ufficio. Il saggio di capitalizzazione si ricerca in maniera indiretta come rapporto tra il canone di locazione medio annuo ed il prezzo medio di vendita di immobili situati nella zona ove è situato il bene da stimare, attingendo dati forniti dagli osservatori immobiliari. Per tale motivo, si ritiene opportuno calcolare una media del saggio di capitalizzazione relativo alla destinazione d'uso ufficio e relativo alla destinazione d'uso capannone. Una volta ottenuti i due valori si procede al calcolo di un saggio di capitalizzazione complessivo.

Si riportano di seguito i valori riassuntivi:

Valutazione su 100 mqSL. Uffici:

Reddito annuo medio: 100/mq Superficie comm. affittata uffici x 6,50 €/mqSL x 12 mesi = 7.800,00 €

Valore medio uffici = 1.750,00 €/mqSLx 100 mqSL = 175.000,00 €.

Saggio di capitalizzazione lordo = 0,044 = 4,40%

Valutazione su 100 mqSL. Capannoni

Reddito annuo medio: 100/mq Superficie comm. affittata uffici x 4,75 €/mqSL x 12 mesi = 5.700,00 €

Valore medio capannoni = 825,00 €/mqSLx 100 mqSL = 82.500,00 €.

Saggio di capitalizzazione lordo = 0,069 = 6,90 %

Tenendo conto delle condizioni al contorno relative allo specifico mercato nonché sulla scorta delle indicazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, lo scrivente ritiene coerente utilizzare un saggio di capitalizzazione al 6,0%.

Come documentato nella presente stima, allo stato solo una parte del complesso produttivo risulta locata.

In relazione alla potenzialità dell'intero complesso edilizio, lo scrivente ritiene che:

Il LOTTO 1 abbia una potenzialità locatizia di 62.517,00 €/anno.

Il LOTTO 2 escluso il terreno abbia una potenzialità locatizia di 27.702,00 €/anno.

Il LOTTO 3 abbia una potenzialità locatizia di 5.814,00 €/anno.

Il LOTTO 4 abbia una potenzialità locatizia di 49.497,00 €/anno.

Totale potenzialità locatizia capannoni = 145.560,00 €.

$V_m = 143.960,00 \text{ €} / 0,06 = 2.399.333,33 \text{ €}$ escluso terreni > 2.353.900,00 € (stima per comparazione delle sole porzioni di capannone e pertinenze escluso terreni – differenza di circa il 2% a conferma accettabile).

In relazione a quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene che il Complesso industriale composto da quattro capannoni oltre pertinenze e terreni, abbia un valore a corpo, nelle condizioni di conservazione riscontrate a corpo di **2.735.000,00 €**, così composti:

1) **LOTTO 1** (Sede società “Marchi Impianti S.r.l.”, in parte in affitto ramo d’azienda alla società “**omissis**”) Comune di Bologna, al foglio **31**:

omissis

2) **LOTTO 2** (Locazione alla società “**omissis**”): Comune di Bologna, al foglio **31**:

omissis

3) **LOTTO 3** (Capannone libero) Comune di Bologna, al foglio **31**:

omissis

4) **LOTTO 4** (Locazione alla società “**omissis**”) Comune di Bologna, al foglio **31**:

omissis

5) **LOTTO 5** (Area Esterna in parte in locazione alla società “**omissis**” ed in parte in locazione a “**omissis**”) Comune di Bologna, al foglio **31**:

- **Area esclusiva** particella **1268 sub. 4** come da delimitazione in loco, via della Salute sn Categoria F/1, Consistenza 2.646 mq catastali nominali così.
- **Area esclusiva** particella **1268 sub. 5** come da delimitazione in loco, via della Salute sn Categoria F/1, Consistenza 1.319 mq catastali nominali.
- **Terreno mappale 1373** Dati di classamento Redditi dominicale Euro 0,96 - agrario Euro 0,48, particella con qualità SEMIN ARBOR di classe 1°, superficie mq. 71;
- **Terreno mappale 1374** Dati di classamento Redditi dominicale Euro 31,32 - agrario Euro 15,54, particella con qualità SEMIN ARBOR di classe 1°, superficie mq. 2.315;
- Comproprietà **in quota di 1/5** viabilità privata asfaltata **mappale 1268 sub. 1** (di circa 714 mq catastali nominali), così da garantire il transito e l’accesso all’area ad uso esclusivo, fatti salvi diritti di passaggio già acquisiti e/o trascritti a favore di terzi.

Dati dimensionali:

AREE ESTERNE – TERRENO mappale 734 e 1268 parte				STIMA €.
PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE	€uro/mq.	
PT	AREA ESCLUSIVA PARTICELLA 1268 SUB. 4 in locazione a “omissis”	2646	65	283.140,00 €
PT	AREA ESCLUSIVA STRADA BIANCA PARTICELLA 1268 SUB. 5 in locazione a “omissis”	1319	30	
PT	TERRENO .- MAPPALE 1373	71		
PT	TERRENO-MAPPALE 1374	2315		

Rimangono a carico dell’aggiudicatario gli oneri di adeguamento al **Permesso di Costruire a sanatoria con opere PG. 465982/2018, per quanto di competenza della particella 1268 sub. 4 e 5**, riferito alla “realizzazione di passo carraio, recinzione, depositi e la relativa messa a dimora della vegetazione”, quali:

- Realizzazione di un’aiuola al fine di limitare il passaggio conforme ai regolamenti esistenti ovvero a ml 12,00 rispetto al limite della via Persicetana.
- Demolire la recinzione e realizzare un’aiuola per avere migliore visibilità al momento dell’immissione sulla via Della Salute.
- Delimitazione del deposito di materiale edili con siepe di biancospino;
- Delimitazione degli altri due depositi con ritti in metallo H 60 e catenella.
- Nella zona adibita a garage all’aperto, e nei parcheggi privati, è prevista la piantumazione di alberi ad alto fusto di specie autoctone e previste dal regolamento comunale, nella quantità sufficiente per ombreggiare in modo quasi completo gli interi parcheggi; ovvero quanto prevede il regolamento del verde comunale.

Stima a corpo € 280.00,00 € ai fini dell’asta immobiliare.

Ringraziando della fiducia affidata si consegna la presente relazione composta di 47 pagine oltre allegati.

Bologna 21/03/2024

In fede

Adriano Borri



Allegati complessivi lotti 1- 2 – 3 – 4 - 5

- A) Documentazione catastale;
- B) Documentazione fotografica;
- C) Documentazione urbanistica e rogito di provenienza;
- D) Titoli Edilizi;
- E) Rilievo e elaborati grafici di confronto titoli edilizi e catasto;
- F) Relazione ex art. 567 c.p.c. Notaio Dott.ssa Milena Motto;
- G) Contratti di affitto;
- H) Attestazione Prestazione Energetica.
- I) certificato di destinazione urbanistica