

GEOM. DAVIDE FERRI

Via Emilia n° 136
40064 OZZANO DELL'EMILIA (BO)
Tel.051/6511206-Fax.051/6523475

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI**

* * *

N. 327/23**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE****N. 165/24****LOTTO UNICO**

R.G. ESEC.

Piena Proprietà di porzione di Edificio ad uso Industriale/Artigianale,**Udienza 13.12.2024**

con annessa abitazione, avente sviluppo ai Piani Terra, Primo e Secondo

Ore 9.30

oltre a corte pertinenziale, il tutto sito in Comune di Molinella (BO), in Via

Tagliamento n.42-44-46.

La superficie lorda delle porzioni adibite a Magazzini, Laboratorio,

Celle Frigo e Servizi (P.T) risulta pari a circa mq. 576, la superficie lorda

adibita ad Archivio, Ufficio e Bagno (P.1.) risulta pari a circa mq. 48, la

superficie lorda adibita a Soppalco (P.1.) risulta pari a circa mq. 275, la

superficie lorda adibita ad Abitazione (P.T-1-2) risulta pari a circa mq. 212,

la superficie lorda adibita ad Autorimessa risulta pari a circa mq. 35 ed infine

la superficie della corte pertinenziale, catastalmente desunta, risulta di circa

mq. 845.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Molinella (BO):

- Foglio 78, Mappale 776, Sub. 6, Cat. A/2, Classe 1, Consistenza vani 6,

R.C. € 666,23, Via Tagliamento n.22, (Abitazione) Piano T-1-2;

- Foglio 78, Mappale 776, Sub. 7, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza mq. 31,

Superficie Catastale Totale mq. 31, R.C. € 140,89, Via Tagliamento

n.22, (Autorimessa) Piano T;

▪ Foglio 78, Mappale 776, Sub. 14, Cat. D/8, R.C. € 4.183,30, Via

Tagliamento n.42, (Fabbricato per attività commerciale) Piano T-1.

Lo 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’Agenzia delle Entrate

- Ex Territorio (Sezione Catasto Fabbricati) di Bologna, si permette di

osservare quanto segue:

- la toponomastica, così come risultante dalle Planimetrie Catastali e

dalle Visure Catastali, risulta *errata* in quanto nelle unità immobiliari

distinte con il Sub.6 (Abitazione) e Sub.7 (Autorimessa) viene

riportato come indirizzo Via Tagliamento n.22 in luogo dell’indirizzo

corretto che risulta essere Via Tagliamento n.42 e nell’unità

immobiliare distinta con il Sub.14 (Magazzino) viene riportato come

indirizzo Via Tagliamento n.42 in luogo dell’indirizzo corretto che

risulta essere Via Tagliamento n.44-46;

- le Unità Immobiliari oggetto di Esecuzione immobiliare (*Magazzini,*

Autorimesse e Uffici) sono state oggetto di alcuni interventi di

modifiche interne ed esterne realizzati in assenza di regolare titolo

abilitativo, che comportano una diversa consistenza catastale, una

variazione del classamento delle Unità Immobiliari e necessitano

quindi di un aggiornamento della rappresentazione grafica riportata

nelle Planimetrie Catastali.

Tali variazioni **non** sono state denunciate all’Agenzia delle Entrate – Ex Territorio (Sezione Catasto Fabbricati e/o Terreni) di Bologna, pertanto il

bene in oggetto, è da regolarizzare dal punto di vista catastale a cura e

spese dell'aggiudicatario.

La regolarizzazione delle difformità sopraesposte, potrà avvenire con la presentazione di idonee Denunce di Variazione Catastale (a cura di Tecnico Abilitato) mediante procedura Doc.Fa., per un' ammontare complessivo, puramente a titolo indicativo di circa € 2.400,00, a cui andrà aggiunta l'eventuale sanzione per omessa Denuncia di Variazione, il tutto da porsi a

cura e spese dell'aggiudicatario.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza tra l'identificazione catastale e quanto riportato nel Verbale di pignoramento immobiliare.

CORRISPONDENZA TRA QUANTO IN TITOLARITA' DELL'

ESECUTATO E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza tra quanto Pignorato e quanto in Titolarità dell'Esecutato.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: è compresa la comproprietà pro quota di tutto quanto è di uso e servizio comune per legge e per destinazione d'uso per fabbricati di analoga tipologia.

Servitù attive e passive: se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere e siano conseguenti allo stato di condominio in cui si trovano i beni stessi.

VINCOLI E ONERI

Non risulta costituito condominio.

Lo scrivente segnala che:

- l'unità immobiliare distinta all'attualità con il Sub. 14 **risulta**

direttamente collegata con l'adiacente unità immobiliare Sub.3

(non oggetto di esecuzione immobiliare) ed all'interno dei locali

Laboratorio e Disimpegno siti al Piano Terra si rileva l'installazione

dei quadri elettrici a servizio dell'unità immobiliare distinta con il

Sub.3;

- le unità immobiliari distinte con i subalterni 10 e 11 (*oggi*

subalterno 14), risultano destinate a Negozio come da Convenzione

per concessione di attività commerciale a ministero del Notaio

....., sottoscritta in data 12.01.1995, per una superficie

complessiva pari a mq.350.

CONFINI

Il bene in oggetto confina con beni Sub.3-8, Mappali 905-813 e strada comunale Via Tagliamento salvo altri come meglio sul posto.

PROPRIETÀ

Piena proprietà dell'intero bene.

PROVENIENZA DEL BENE

Con Atto di Successione legittima in morte di, nato a

..... il, registrata presso l'Ufficio del Registro di Bologna

(BO) al n. e trascritta a Bologna in data all'art.

..... e successivo atto di Divisione Notaio del

Rep. n., trascritto a Bologna in data all'art., il

sig. diviene pieno ed esclusivo proprietario del bene in oggetto.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Nell' Atto di Divisione il sig. dichiara di essere coniugato in

regime di comunione legale, ma che trattasi di suoi beni personali.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla Relazione Notarile ventennale depositata agli atti dal creditore

precedente risultano le seguenti formalità:

- Ipoteca Volontaria iscritta in data ai nn., per un importo di € a garanzia di un debito di € a favore di iscritta a carico del sig. oltre ad altri soggetti, gravante i beni oggetto della procedura esecutiva (ad eccezione del Sub.9) oltre ad altri beni;
- Ipoteca Volontaria iscritta in data ai nn., per un importo di € a garanzia di un debito di € a favore di iscritta a carico del sig. oltre ad altri soggetti, gravante i beni oggetto della procedura esecutiva oltre ad altri beni;
- Ipoteca Volontaria iscritta in data ai nn., per un importo di € a garanzia di un debito di € a favore di iscritta a carico del sig. oltre ad altri soggetti, gravante i beni oggetto della procedura esecutiva oltre ad altri beni;
- Ipoteca del concessionario della riscossione iscritta in data ai nn., per un importo di € a garanzia di un debito di € a favore di iscritta a carico del sig., gravante i beni oggetto della procedura esecutiva oltre ad altri beni;
- Pignoramento Immobiliare del Reg. Part. n. e Reg. Gen. n. a favore di trascritto a carico del sig., gravante gli immobili oggetto della presente relazione estimativa;

- Pignoramento Immobiliare del Reg. Part. n. e Reg. Gen. n. a favore di trascritto a carico del sig., gravante gli immobili oggetto della presente relazione estimativa.

Non risultano ulteriori trascrizioni Vincolanti

Per ulteriori informazioni a riguardo vedasi Relazione Notarile allegata.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a I.V.A. e/o Tassa di Registro secondo il regime fiscale vigente all'atto del trasferimento del bene e secondo la scelta fiscale dell'acquirente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

La proprietà non ha prodotto elementi probanti circa la legittimità edilizia, pertanto lo scrivente a seguito di accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Molinella (BO), rassegna quanto segue:

Regolarità edilizia: Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento è stato edificato in data **successiva il 1 settembre 1967** ed è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Molinella (BO):

- Licenza di Costruzione n.1137, prot. n.3194 rilasciata in data 22.11.1971 (*Nuova costruzione fabbricato ad uso commerciale*);
- Autorizzazione di agibilità prot. n.3194/71 rilasciata in data 31.10.1973;
- Licenza di Costruzione n.1360, prot. n.3957 rilasciata in data 23.01.1974 (*Variante in corso d'opera a precedente Licenza n.1137*);
- Autorizzazione di abitabilità prot. n.3957/73 rilasciata in data

	08.09.1975;	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Concessione Edilizia n.65, prot. n.2547 rilasciata in data 20.06.1977 	
	<i>(Ampliamento complesso commerciale);</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Concessione Edilizia n.540, prot. n.741 rilasciata in data 13.03.1980 	
	<i>(Ampliamento complesso artigianale);</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Concessione Edilizia n.1221, prot. n.6013 rilasciata in data 	
	21.01.1985 <i>(Modifica interna a magazzini lavorazione prodotti</i>	
	<i>agricoli ed annessa abitazione);</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Autorizzazione di abitabilità pratica n.1221 rilasciata in data 	
	12.08.1985;	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Concessione Edilizia n.1254, prot. n.785 rilasciata in data 01.04.1985 	
	<i>(Variante in corso d'opera per costruzione negozio);</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Autorizzazione di abitabilità pratica n.1254 rilasciata in data 	
	12.08.1985;	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Concessione Edilizia n.2074, prot. n.6028 rilasciata in data 	
	04.01.1989 <i>(Ampliamento e variazioni interne – ad uso negozio);</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Convenzione per la Concessione ad attività commerciale <i>(negoziato)</i> 	
	del 19.01.1989 Rep.51510, Fascicolo n.3105 a ministero del Notaio	
;	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Autorizzazione di abitabilità pratica n.2074 rilasciata in data 	
	13.11.1989;	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Concessione Edilizia n.4218, prot. n.3682 rilasciata in data 	
	17.01.1995 <i>(Cambio destinazione d'uso e modifiche interne);</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Convenzione per la Concessione ad attività commerciale <i>(aumento</i> 	
	<i>superficie adibita a negozio)</i> del 12.01.1995 a ministero del Notaio	
		PAGINA 7 DI 21

.....;

- Approvazione Variante in corso d'opera alla Concessione n.4218, ai sensi dell'art.15 della Legge n.47/85 - Prot. n.3682/93 - rilasciata in data 20.04.1995;
- Autorizzazione di abitabilità pratica n.4218 rilasciata in data 24.09.1996;
- DIA n.360 Prot. n.10286 presentata in data 01.12.1995 (*Modifiche interne*);
- Concessione Edilizia n.5517/1999, prot. n.4354 rilasciata in data 13.04.1999 (*Ristrutturazione di fabbricato artigianale-commerciale*);
- DIA n.830 Prot. n.21946 presentata in data 28.12.2000 (*Variante In corso d'opera alla Concessione n.5517*);
- Autorizzazione di usabilità prot. n. n.2241/01-23163/01 rilasciata in data 12.02.2002.

Successivamente a tali provvedimenti non sono stati rilasciati, relativamente al bene oggetto di pignoramento, ulteriori titoli abilitativi per l'esecuzione di opere o varianti, né sono stati elevati Verbali di accertamento di Violazione Urbanistica.

In occasione del sopralluogo ed a seguito di comparazione tra lo stato legittimo e quanto rilevato in loco sono state accertate le seguenti difformità:

- Unità immobiliare distinta con il Sub.14 (Negozio-Magazzino-Celle frigo):
 - al Piano Terra, il locale Cella Frigo risulta frazionato in due locali adibiti rispettivamente a Cella Frigo e Disimpegno; quest'ultimo locale risulta collegato direttamente con l'adiacente unità immobiliare

(Sub.3) non oggetto di pignoramento. Il locale Ripostiglio ubicato tra l'autorizzato Magazzino e Negozio risulta demolito. I locali autorizzati come Negozi risultano utilizzati come Magazzini. Infine, nei locali adiacenti all'unità immobiliare distinta con il Sub.6 (abitazione) adibiti a Disimpegno/CellaFrigo/Antibagno/Spogliatoio/Bagno, si rilevano difformità nel posizionamento delle tramezzature.

- Al Piano Primo, si rileva rispettivamente che il Locale Ricreativo viene utilizzato come Archivio e che il locale Spogliatoio Donne è utilizzato come Ufficio; la larghezza dell'Archivio risulta pari a cm.500 in luogo degli autorizzati cm.470.

- Unità immobiliare distinta con il Sub.7 (Autorimessa):

- si rilevano alcune difformità negli spessori delle murature perimetrali; la larghezza della porzione adiacente al portone di accesso risulta pari a cm.290 in luogo degli autorizzati cm.330.

- Unità immobiliare distinta con il Sub.6 (Abitazione):

- al Piano Terra, si rilevano difformità nel posizionamento delle tramezzature del locale Bagno, nelle dimensioni della finestra a servizio dello stesso che risulta pari a cm. 80x125(h) in luogo degli autorizzati cm. 100x150(h) e nello sviluppo della scala di accesso ai piani superiori in quanto la prima rampante risulta costituita da n.8 alzate in luogo delle n.6 autorizzate.

- Al Piano Primo, si rilevano difformità nello sviluppo della scala di accesso al piano superiore in quanto le rampanti sono costituite da n.9 alzate in luogo delle n.8 autorizzate; la finestra a servizio del locale Cucina risulta spostata; all'interno del locale Cucina si rileva una

risega impiantistica; il locale autorizzato come Ripostiglio viene utilizzato come Camera.

- Al Piano Secondo, la finestra a servizio del locale Camera (sovrastante la Cucina) risulta spostata; all'interno dello stesso si rileva una risega impiantistica; il locale autorizzato come Ripostiglio risulta frazionato in due locali adibiti rispettivamente a Camera e Ripostiglio.

In riferimento alle difformità di cui sopra, rimandando all'allegato elaborato grafico per una più chiara identificazione, si può affermare che tali opere sono generalmente riconducibili ad intervento di Manutenzione Straordinaria, e risulta possibile, ove ve ne siano i presupposti, e quindi nel caso in cui l'intervento risulti conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non risulti in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda, in conformità all'art. 17 della L.R. 22/10/2004, n. 23, procedere alla sanatoria o la legittimazione delle difformità mediante la predisposizione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) o Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) a Sanatoria allegando, oltre agli elaborati di Progetto, una relazione descrittiva nella quale è dichiarata la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della richiesta, nonché autocertificazione, nella quale sia esplicitamente denunciata la data di avvenuta esecuzione delle opere in difformità per le quali si richiede la sanatoria; si provvederà altresì al pagamento delle sanzioni previste dalla legge al momento della presentazione, oltre alle spese tecniche, diritti di segreteria ed eventuali oneri

Concessori, ponendo tali incombenze **a cura e spese dell'aggiudicatario.**

Lo scrivente C.T.U. puntualizza che data la destinazione d'uso del bene oggetto della presente relazione, il Progetto a Sanatoria di cui sopra dovrà essere sottoposto ad esame preventivo da parte della A.U.S.L. competente, per il rilascio del *Parere Igienico-Sanitario*.

Il sottoscritto C.T.U., ritiene inoltre doveroso precisare che, sarebbe opportuno effettuare una puntuale verifica, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Molinella (BO), sebbene quest'ultima sia stata condotta dallo Scrivente, dell'effettiva possibilità di sanatoria degli abusi rilevati; si ritiene peraltro utile ribadire che, qualora le opere di cui sopra non possano essere regolarizzate urbanisticamente, si dovrà procedere al ripristino dello **status quo ante gli abusi rilevati**, ponendo tale incombenza **a cura e spese dell'aggiudicatario.**

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il bene in oggetto è dotato di n.3 Attestati di Prestazione Energetica:

- Unità immobiliare distinta con il Sub.6 (Abitazione): registrato in data 09 novembre 2024, codice identificativo 03157-628169-2024, dal Geom., numero di accreditamento 03157, valevole sino al giorno 09 novembre 2034. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in **classe energetica F**;
- Unità immobiliare distinta con il Sub.14 (a) (Ufficio+servizi): registrato in data 09 novembre 2024, codice identificativo 03157-628170-2024, dal Geom., numero di accreditamento 03157, valevole sino al giorno 09 novembre 2034. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in **classe energetica**

E;

- Unità immobiliare distinta con il Sub.14 (b) (Magazzino): registrato in data 09 novembre 2024, codice identificativo 03157-628172-2024, dal Geom., numero di accreditamento 03157, valevole sino al giorno 09 novembre 2034. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in **classe energetica F**.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data di verifica sul posto è emerso che:

- le unità immobiliari distinte con il Sub.6 (Abitazione) e con il Sub.7 (Autorimessa) risultano occupate dal sig. (Esecutato) e dalla moglie sig.ra
- l'unità immobiliare distinta con il Sub.14 (Magazzino) risulta occupata dalla società con sede in, con amministratore unico sig.ra, in forza di contratto di affitto di azienda registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data al n. Serie; nel predetto contratto di affitto, al punto "d" della premessa, le Parti dichiarano che "...verrà sottoscritto specifico contratto di locazione...", ciò non è mai avvenuto e quindi, **all'attualità, non vi è alcun contratto di locazione in essere opponibile alla procedura.**

DESCRIZIONE DEL BENE

Come risultante dall'indagine amministrativa, il fabbricato nella sua interezza è stato edificato in data **successiva il 01 settembre 1967**, costruito tra gli anni 1971-1973, risulta edificato nel Comune di Molinella (BO), nel capoluogo, in Via Tagliamento n.42-44-46; risulta facilmente raggiungibile

percorrendo la Circonvallazione/Via Podgora in quanto il fabbricato si trova nelle immediate vicinanze.

Il lotto su cui risulta edificato il fabbricato presenta sagoma regolare e giacitura pianeggiante, l'area esterna antistante al Magazzino (Sub.14) risulta completamente asfaltata; l'area esterna antistante all'Abitazione (Sub.6) ed all'Autorimessa (Sub.7) risulta parzialmente pavimentata in lastre di porfido e sono altresì presenti aree adibite a verde; si rileva infine che il lotto risulta recintato e dotato di cancelli carrabili.

La porzione di fabbricato in oggetto risulta suddivisa in due corpi di fabbrica adiacenti rispettivamente adibiti ad abitazione+autorimessa (Sub.6 e Sub.7) ed a Magazzino (Sub.14).

Il corpo di fabbrica adibito ad abitazione+autorimessa (Sub.6 e Sub.7) si eleva su n.3 piani fuori terra, risulta costituito da struttura mista in muratura e cemento armato, con solai intermedi in latero-cemento, solaio di copertura a falde inclinate e murature perimetrali intonacate e tinteggiate di colorazione giallo; si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione, consta al Piano Terra di Ingresso, Bagno ed Autorimessa; al Piano Primo di Disimpegno, Cucina, Soggiorno e Camera; al Piano Secondo di Disimpegno, n.3 Camere a tipologia matrimoniale, Bagno e Ripostiglio (con accesso alla sovrastante soffitta a mezzo di botola dotata di scala metallica retrattile).

Il bene in oggetto consta di finiture di livello discreto quali:

- pavimentazioni in piastrelle di ceramica di varie fattezze in tutti i locali ad eccezione delle due adiacenti Camere poste al Piano Secondo che risultano pavimentate in parquet (tipologia a

“quadrotte”);

- pareti e soffitti intonacati in malta di calce e cemento, complete di tinteggiatura;
- locale Bagno sito al Piano Terra con rivestimento per l'intero perimetro, eseguito in piastrelle di ceramica di mediocre qualità e dotato di sanitari in ceramica bianca, box doccia, completi di rubinetteria sia tradizionale che monocomando;
- locale Bagno sito al Piano Secondo con rivestimento per l'intero perimetro, eseguito in piastrelle di ceramica di mediocre qualità e dotato di sanitari in ceramica bianca, lavabo integrato in mobile-arredo, vasca, completi di rubinetteria monocomando;
- serramenti delle porte/finestre realizzati in legno con vetrocamera, completi di avvolgibili in pvc di colore grigio ed inferriate (quest'ultime installate solamente al Piano Terra);
- porte interne in legno del tipo “tamburato”, di colore marrone e complete di ferramenta economica;
- locale Autorimessa, posto al Piano Terra, collegato direttamente all'abitazione, avente portone di accesso carrabile in legno a due ante, privo di automazione, porta di accesso pedonale metallica con specchiatura a vetro, pavimentazione interna in piastrelle di ceramica posate “a correre”, pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco e soffitto privo di intonaco e tinteggiatura; nella parete perimetrale, vicino alla caldaia si rileva una vasta porzione di intonaco ammalorata;
- impianto autonomo di riscaldamento e produzione acqua calda,

alimentato a gas metano, con Caldaia Stagna del tipo a “tiraggio forzato” marca “IMMERGAS” mod. ”HERCULES MINI”, ubicata nell’ Autorimessa, presumibilmente in regola con la Normativa di cui alla Legge 46/90; gli elementi di diffusione del calore sono del tipo radiante, in alluminio verniciati di colore bianco; lo scrivente rileva che i locali Spogliatoio e Bagno siti al Piano Terra ed Ufficio e Bagno siti al Piano Primo, facenti parte dell’adiacente unità immobiliare distinta con il Sub.14 (Magazzino), risultano collegati alla caldaia sopra descritta per quel che riguarda l’impianto di riscaldamento, mentre per l’impianto di produzione acqua calda si rileva l’installazione di boiler elettrici in entrambi i locali Bagno;

- nelle due adiacenti Camere poste al Piano Secondo è presente l’impianto di climatizzazione estiva;
- impiantistica elettrica sottotraccia con punti di utilizzo sufficientemente distribuiti e frutti di mediocre qualità presumibilmente rispettante la Normativa Vigente;
- tutti gli impianti di cui sopra sono allacciati alle pubbliche utenze e risultano regolarmente funzionanti.

Il corpo di fabbrica adibito a Magazzino (Sub.14) si eleva su n.2 piani fuori terra, risulta costituito da struttura mista in muratura e cemento armato, con piano primo realizzato mediante soppalchi metallici oltre a solaio di copertura a falde inclinate **in lastre di amianto in pessime condizioni**; i tamponamenti risultano realizzati in blocchi di laterizio ed all’esterno si rileva la finitura del tipo “faccia a vista”. Il bene si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione e consta al Piano Terra di

n.2 ampi Magazzini (autorizzati come Negozi), Magazzino, n.5 Celle Frigo, Laboratorio, n.2 Disimpegni, Antibagno, Spogliatoio, Bagno e Veranda oltre ad ampio Soppalco accessibile mediante rampante scala metallica posta all'interno del locale Magazzino; al Piano Primo di Archivio, Ufficio e Bagno.

Il bene in oggetto consta di finiture di livello mediocre quali:

- pavimentazioni sia in piastrelle di ceramica di varie fattezze, sia in calcestruzzo;
- pareti intonacate in malta di calce e cemento con finitura al civile e tinta a tempera; alcune pareti presentano rivestimento in piastrelle di ceramica di qualità economica;
- locale Bagno sito al Piano Terra con rivestimento per l'intero perimetro, eseguito in piastrelle di ceramica di mediocre qualità e dotato di sanitari in ceramica bianca;
- locale Bagno sito al Piano Primo privo di rivestimento e dotato di sanitari in ceramica bianca con lavabo dotato di comando a pedale;
- infissi e porte interne di varie fattezze e tipologie (alluminio, legno, porte tagliafuoco REI, etc...);
- impianto autonomo di riscaldamento e produzione acqua calda, alimentato a gas metano, con Caldaia Stagna del tipo a "tiraggio forzato" marca "IMMERGAS" mod. "EOLO MINI", ubicata nel Soppalco, presumibilmente in regola con la Normativa di cui alla Legge 46/90; lo scrivente rileva inoltre l'installazione di n.2 generatori d'aria calda pensili tipo "Robur" funzionanti a gas metano, rispettivamente installati al piano terra nel locale Magazzino ed al

piano primo nel Soppalco;

- impiantistica elettrica realizzata sia fuoritraccia che sottotraccia presumibilmente *non* rispettante la Normativa Vigente; lo scrivente rileva che all'interno dei locali Laboratorio e Disimpegno siti al Piano Terra risultano installati i quadri elettrici a servizio dell'adiacente unità immobiliare distinta con il Sub.3, non oggetto di pignoramento;
- tutti gli impianti di cui sopra sono allacciati alle pubbliche utenze e risultano regolarmente funzionanti.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Sono state reperite le copie delle Dichiarazioni di Conformità dell'Impianto Idrico-Sanitario, Riscaldamento, Gas ed Impianto Elettrico.

A puro titolo cautelativo si precisa quindi che, qualora gli impianti esistenti siano stati oggetto di ulteriori trasformazioni e/o modificazioni, ed a seguito dell'esecuzione degli stessi non sia stata rilasciata Idonea Dichiarazione di Conformità, l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 rinunzierà irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e si farà 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 dell'intero compendio immobiliare è stata valutata al lordo delle murature, sulla base dei dati catastali e dei Progetti Autorizzati dal Comune di Molinella. Le misure riportate nell'allegato "Elaborato

Grafico” sono state verificate dal sottoscritto per l’espletamento del presente giudizio di stima.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie lorda</i>
Magazzini+Servizi (P.T.)	mq. 576,1
Archivio+Uff.+Bagno (P.1.)	mq. 48,1
Soppalco (P.1.)	mq. 275,4
Abitazione (P.T-1-2)	mq. 212,2
Autorimessa (P.T.)	mq. 35,2
<u>SUPERFICIE LORDA TOTALE</u>	<u>mq. 1.147,0</u>

Area Cortiliva Ha 00.08.45

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di porzione di Edificio ad uso Industriale/Artigianale, con annessa abitazione, avente sviluppo ai Piani Terra, Primo e Secondo oltre a corte pertinenziale, il tutto sito in Comune di Molinella (BO), in Via Tagliamento n.42-44-46.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto e tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato di uso e manutenzione, per lo stato di possesso, per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e 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 misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, considerando i seguenti valori unitari:

Magazzini e Servizi (P.T.)	mq. 576,1 x €/mq. 300 =	€ 172.830,00
Archivio+Uff.+Bagno (P.1.)	mq. 48,1 x €/mq. 450 =	€ 21.645,00
Soppalco (P.1.)	mq. 275,4 x €/mq. 150 =	€ 41.310,00
Abitazione (P.T-1-2)	mq. 212,2 x €/mq. 900 =	€ 190.980,00
Autorimessa (P.T.)	mq. 35,2 x €/mq. 400 =	€ 14.080,00
Area Cortiliva	mq. 845 x €/mq. 25 =	€ 21.125,00
VALORE DEL BENE A PREZZO DI MERCATO		€ 461.970,00
% di abbattimento per procedura esecutiva		circa 20 %
VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA (arrotondato)		€ 370.000,00
(Euro trecentosettantamila/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		
Ozzano dell'Emilia, 12 novembre 2024		
IL CONSULENTE TECNICO		
(Geom. Davide Ferri)		
<u>Allegati:</u>		
o	Allegato A (con nomi)	
o	Allegato A (senza nomi)	
o	Allegato G (commerciale)	
o	Estratto di Mappa Catastale	
		PAGINA 19 DI 21

	o N.3 Visure Catasto Fabbricati	
	o N.3 Planimetrie Catastali	
	o Elaborato planimetrico	
	o Elenco subalterni	
	o Licenza di Costruzione n.1137, prot. n.3194 rilasciata in data	
	22.11.1971	
	o Concessione Edilizia n.1221, prot. n.6013 rilasciata in data	
	21.01.1985	
	o Convenzione del 12.01.1995	
	o DIA n.830 Prot. n.21946 presentata in data 28.12.2000	
	o Autorizzazione di usabilit� prot. n. n.2241/01-23163/01 rilasciata in	
	data 12.02.2002	
	o Elaborato grafico di Stato Rilevato	
	o N.3 Certificazioni Energetiche (APE)	
	o Documentazione fotografica	
	o Atto di Divisione	
	o Contratto affitto di azienda	
	o Relazione notarile	
	o Atto di pignoramento immobiliare R.G.E. n. 327/23	
	o Atto di pignoramento immobiliare R.G.E. n. 165/24	
	o Comunicazione riunione procedure R.G.E. n. 165/24 con R.G.E. n.	
	327/23.	
	<u>Per la pubblicit� 1 CD-ROM con all'interno:</u>	
	o Perizia senza nomi e parte introduttiva (in pdf)	
	o Fotografie, schede catastali e piante (in pdf)	
		PAGINA 20 DI 21

