

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

n. 178/2022

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.Es.

* * *

LOTTO 2 di 2

➤ **Dati pignoramento**

Nella procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n° 178/2022 promossa dalla
- nella qualità di mandataria di - a seguito di cambio di denominazione della
-, sono stati sottoposti ad esecuzione forzata per espropriazione un
appartamento di piena proprietà di - quale debitrice e un capannone con area
cortiliva esclusiva di - quale terzo datore di ipoteca, fabbricati posti in
Comune di Vergato (Bo).

Vista la natura dei beni e l'andamento del mercato, la scrivente ha ritenuto
opportuno procedere alla stima degli stessi suddividendoli in due lotti.

LOTTO 1:

Via Fornaci 237 – Vergato (BO)

foglio 48,

particella 165 sub 3 (appartamento)

LOTTO 2:

Via Berleda 596 – Vergato (BO)

foglio 55,

particella 112 (capannone su area cortiliva esclusiva)

* * *

LOTTO 2

➤ **Consistenza e ubicazione degli immobili**

ARCH. VALENTINA CAIVANO

Trattasi di un lotto inserito nella zona industriale a sud rispetto il centro di Vergato.

La zona non è servita da trasporto pubblico e inoltre il centro di Vergato dista circa 1,5 Km.

La cittadina dista dal Comune di Bologna, con il quale è collegato attraverso la Strada Statale 64 "Porrettana" e dalla ferrovia Bologna-Porretta Terme, circa 43 km.

Trattasi di un capannone con un piano fuori terra area cortiliva esclusiva.

Il capannone ha una superficie utile di circa **555,32** comprensiva di zona uffici, mentre l'area cortiliva è di circa **2804 mq** (lotto di 3390 mq – 586 mq di SLV capannone).

➤ **Identificazione catastale**

Visura del 04/10/2023: **Catasto Terreni**

N	FOGLIO	PART.	SUB	PORZ	QUALITA'	CL.	SUPERFICIE (M2)			REDDITO	
							Ha	Are	Ca	Domin.	Agrario
1	55	112		-	ENTE URBANO		33	90			

Visura del 04/10/2023: **Catasto Fabbricati**

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	SEZ. URB	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	ZONA CENS.	MICRO ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA	
1		55	112				C/3	3	608 mq	Euro 1.601.,43	VARIAZIONE del 09/11/2015

➤ **Corrispondenza tra identificazione catastale attuale e dati di pignoramento**

I dati catastali della visura notarile e quelli riportati nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento **concordano**. Si evidenzia che nella planimetria catastale in atti dal 15/05/1998 n. A02441.1/1998, il capannone è rappresentato come nell'elaborato grafico allegato alla Variante essenziale

n. 2518 rilasciata in data 08/04/1998 e non come dal rilievo da me eseguito

in data 10 ottobre 2023 con il quale si sono riscontrate molteplici difformità.

Inoltre, si evidenzia che nella visura catastale è riportata la p.iva dell'impresa individuale invece che il codice fiscale.

Si evidenzia che nella certificazione notarile a firma del notaio Dott. -,

l'immobile viene indicato in Via Nazionale SNC anziché Via Berleda 596,

riportando quindi quanto presente in visura.

Sarà cura dell'aggiudicatario regolarizzare dette difformità.

➤ **Parti comuni e servitù**

Gli immobili oggetto di stima comprendono anche le comproprietà pro-quota sulle parti comuni come per legge, destinazione e regolamento, servitù attive e passive se e come legalmente esistenti.

Si evidenzia la servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio per

accedere agli – e dagli – stradelli che consentono l'immissione nella Strada

Statale Porrettana; detta servitù dovrà essere esercitata lungo la **striscia di**

terreno larga 4 metri sul lato sud e sul lato ovest del terreno, inoltre è

vietato sostare lungo detta striscia di terreno; il tutto meglio identificato

nell'allegato A dell'atto notarile di donazione del Notaio Esposto Mario del

29/07/1992 Rep. 3372/470 trascritto a Bologna Part. 15945 Reg. Gen.

25687 del 31/07/1992. Il fondo dominante, nel succitato atto, è identificato

al NCT di Vergato al Foglio 55 Mappali 125, 126, 127 et 128.

➤ **Altri vincoli e oneri**

In relazione all'immobile oggetto di perizia non si sono riscontrati ulteriori

vincoli che influiscano sulla valutazione economica del bene, ad esclusione

di quanto riportato nell'atto di provenienza, **atto di donazione** del Notaio

ARCH. VALENTINA CAIVANO

Esposto Mario del 29/07/1992 Rep. 3372/470 trascritto a Bologna Part.

15945 Reg. Gen. 25687 del 31/07/1992.

Sul bene gravano le formalità come da relazione notarile ventennale datata 05/09/2022 depositata agli atti.

1) **Iscrizione** nn. 10741/44238 del 6 luglio 2006 – Ipoteca volontaria;

2) **Trascrizione** nn. 29057/40920 del 26 luglio 2022 – Verbale di pignoramento immobili a favore di - contro - quale debitrice e - quale datore di terza ipoteca.

➤ **Confini**

Gli immobili oggetto di perizia confinano con i mappali 125, 128, 1, 175 e 176 oltre alla via Berleda, salvo altri.

➤ **Proprietà**

Le unità immobiliari ed i terreni oggetto di perizia risultano intestati per la piena proprietà all'esecutato.

➤ **Provenienza dei bene**

Come si evince dalla relazione notarile agli atti a firma del Notaio Dott. Giorgio Castiglioni, alla data del 5 settembre 2022, gli immobili in oggetto, risultavano appartenere in piena ed esclusiva proprietà del signor -, già proprietario del terreno su cui è stato edificato l'edificio, in forza di **atto di donazione** dei terreni Fg. 55 Mapp. 112 e 124 a rogito del Notaio Esposto Mario del 29/07/1992 Rep. 3372/470 trascritto a Bologna Part. 15945 Reg. Gen. 25687 del 31/07/1992, dai - e -, titolari della piena proprietà.

Ai signori - , in regime patrimoniale di comunione legale, la proprietà del già menzionato terreno all'epoca distinto al NCT fg. 55 Mapp. 111 e 112, era pervenuto per atto di acquisto a ministero Notaio Gallerani Valeri

Caldesi del 19/03/1979 Rep. 33008/2781, trascritto a Bologna Part. 6594

Reg. Gen. 9115 del 06/04/1979, della signora -, titolare della piena proprietà.

➤ **Stato civile al momento dell'acquisto del bene**

All'atto della donazione l'esecutato dichiara di essere celibe.

➤ **Atti pregiudizievoli**

Vedere relazione notarile.

➤ **Regime fiscale**

Il bene è stato costruito da più di 10 anni dall'esecutato, il quale non si identifica come impresa edile.

La vendita del bene sarà assoggettata a IVA o a imposta di registro secondo il regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene.

➤ **Indagine Amministrativa**

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato, l'area distinta al Foglio 55 Mapp.le 112 del Comune di Vergato è soggetta alle seguenti previsioni urbanistiche:

nel PSC approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 02 del 29.01.2016:

- 14% - Ambiti a prevalente rilievo paesaggistico (art. 11.8 PTCP)
- 35% - U.I.E non idonee ad usi urbanistici (art. 6.9 PTCP - art. 12 PSAI)
- 69% - Territorio urbanizzato (Art. 6.1 PSC)
- 31% - Territorio rurale (Art. 6.1 PSC)
- 2% - Elementi a rischio (artt. 6.2 e 6.8 PTCP)
- 100% - Perimetro dei bacini montani (art. 6.9 e 6.10 PTCP)

- 1% - Rispetto per la prevenzione e la riduzione dell'inquinamento luminoso per osservatori astronomici (10 km) - Felsina
- 40% - Aree tutelate per legge (Art 142 Dlgs 42/2004 - ex legge 431/1985)
- 31% - ARP - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (L.R.20/2000 art. A-18 - art. 7.3 PSC)
- 69% - APC.c - Ambiti consolidati, specializzati per attività produttive (Art. 6.22)
- 65% - Fasce di pertinenza fluviale (art.2.28 PSC - art.4.4 PTCP)
- 87% - Aree sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici i sensi del RDR 3267/1923
- 35% - Limite delle Unità Idromorfologiche Elementari (U.I.E.) Bacino del fiume Reno (art. 6.1 PTCP)
- 35% - Zona 3 - Area di possibile influenza del dissesto (art. 2.18 PSC - artt. 6.6, 6.7 PTCP)
- 35% - Aree sottoposte a perimetrazione (art. 2.15 PSC - art.6.2 PTCP)
- 65% - Terrazzi fluviali (artt. 2.32, 2.33 PSC - artt.5.2 e 5.3 PTCP)
- 97% - Potenzialità archeologica bassa (CAPO IV, art. 2.40 PSC)
- 35% - Rischio da frana (art. 2.21 PSC - art. 6.8 PTCP) - U.I.E a rischio medio - R2
- 3% - Potenzialità archeologica alta (CAPO IV, art. 2.40 PSC)
- 69% - Perimetro del Centro Abitato ai sensi dell'art.3, D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285
- 100% - Rispetto per la prevenzione e la riduzione dell'inquinamento

luminoso per osservatori astronomici (25 km) - INAF

nel RUE approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 03 del 29.01.2016:

- 69% - Territorio urbanizzato
- 31% - Territorio rurale
- 69% - APC.c - Ambiti consolidati, specializzati per attività produttive
- 1% - Rispetto per la prevenzione e la riduzione dell'inquinamento luminoso per osservatori astronomici (10 km) - Felsina
- 31% - ARP - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (L.R.20/2000 art. A-18 - art.4.6.3, art.4.6.5 RUE)
- 100% - Rispetto per la prevenzione e la riduzione dell'inquinamento luminoso per osservatori astronomici (25 km) - INAF

Catasto Incendi

Le aree oggetto del presente certificato non sono state percorse dal fuoco, ai sensi dell'art. 10 della Legge n. 353 del 21.11.2000 "Legge-quadro in materia di incendi boschivi".

Dagli accertamenti fatti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vergato, relativamente ai fabbricati oggetto di perizia risultano costruiti in periodo **successivo al 01/09/1967**, inoltre è stato possibile reperire quanto segue:

1. **Concessione Edilizia n. 199/1994 Prot. 6021 del 02/06/1994 rilasciata il 04/11/1994**, per la costruzione di un fabbricato artigianale;
2. **Variante essenziale n. 2518 del 07/03/1998 rilasciata il 08/04/1998**, per opere eseguite in difformità alla Concessione edilizia n. 199 del 04/11/1994, opere soggette a richiesta di Sanatoria ai sensi dell'art. 13

Legge 47/85;

3. **Abitabilità prot. 7629/1998** richiesta in data 15/07/1998:

- il settore urbanistica del Comune di Vergato con prot. 9286 del 04/09/1998 richiede integrazione di documentazione consistente nel *certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio*;

- la documentazione di fine lavori per opere di conglomerato cementizio armato normale e precompresso viene protocollata in data 29/09/1998;

- il collaudo statico per opere in cemento armato e cemento armato precompresso e metalliche viene protocollato in data 27/10/1998.

In considerazione dell'art. 4 del DPR 425/94 i termini per il rilascio dell'abitabilità risultano trascorsi pertanto si ha **abitabilità per silenzio assenso** non avendo trovato il rilascio della stessa dall'autorità competente all'interno del fascicolo.

Gli interessati al bene oggetto di stima è bene che prendano atto delle pratiche depositate e dei vizi amministrativi e fisici degli stessi.

Si sono rilevate difformità ricadenti nella variazione prospettica e pertanto assoggettati a SCIA a Sanatoria (vedasi elaborati di confronto allegati), inoltre si evidenzia la realizzazione di una scala in legno che permette l'accesso al vano soprastante gli uffici con aumento della superficie utile entro sagoma, oltre alla diversa distribuzione degli spazi tra uffici e zona di lavorazione. Nella zona produzione è stato realizzato, illegittimamente, un soppalco in legno autoportante (non ancorato alla struttura in cemento armato) per l'accatastamento del materiale, risulta però inagibile in quanto la scala di accesso non è posta in sicurezza.

Per poter sanare tali difformità è necessaria una pratica di sanatoria o una pratica di ripristino delle opere all'ultimo titolo edilizio, tale procedura sarà a cura dell'aggiudicatario.

➤ **Certificazione energetica**

Zona Uffici piano terra (foglio 55 mappale 112 - a)

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 26 ottobre 2023, codice identificativo 04838-488654-2023, dall'Arch. - n° di accreditamento 04838, valevole sino al giorno 26 ottobre 2033. Nel già menzionato certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica F (103,49 kWh/mq anno).

Capannone Artigianale piano terra (foglio 55 mappale 112 - b)

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 26 ottobre 2023, codice identificativo 04838-488689-2023, dall'Arch. - n° di accreditamento 04838, valevole sino al giorno 26 ottobre 2033. Nel già menzionato certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica G (296,70 kWh/mq anno).

➤ **Stato di occupazione**

Gli immobili al momento del sopralluogo da me effettuato in data 10 ottobre 2023 risultavano occupati dall'attività di artigianato dell'esecutato.

➤ **Descrizione dei beni**

L'accesso all'immobile avviene dalla Strada Statale Porrettana, per mezzo della strada vicinale, via Berleda, si ha accesso da un cancello carrabile all'area cortiliva su cui insiste l'immobile.

Sul retro del capannone si trova materiale accatastato di varia natura, oltre ad un silos collegato ad una struttura prefabbricata in legno, e un paio di

piccole tettoie in lamiera collegate alla struttura del capannone, il tutto non legittimato da alcuna pratica edilizia.

La struttura del capannone è in cemento armato con travi e pilastri e pannelli di tamponatura coibentata di spessore di 20 cm. e la copertura è in c.a.p.

Gli infissi dell'intero stabile sono in legno a vetro singolo mentre i portoni di accesso sono in metallo, legno e vetro.

Frontalmente rispetto al cancello carrabile si trova l'accesso alla sala mostra costituita da due vani, attigui. Dalla sala mostra e da un accesso posto sul lato corto dello stabile si accede all'area adibita a uffici dove si trovano due servizi igienici. Rispetto allo stato legittimato, tale spazio, risulta essere stato ampliato annettendo parte della zona adibita alla produzione. La zona uffici e la sala mostra risultano riscaldate e servite da acqua calda sanitaria grazie alla presenza di un termo-camino con accumulo mentre d'estate l'acqua calda sanitaria è gestita da un boiler elettrico, posto in uno dei due bagni.

Dagli uffici e dalla sala mostra si accede alla zona lavorazione ad oggi occupata dall'attrezzatura per la lavorazione del legno (attività dell'esecutato è: posa in opera di pavimenti e rivestimenti in legno, nonché produzione di pavimenti in legno, commercio all'ingrosso e al minuto di materiali da costruzione e legnami).

L'accesso alla zona produttiva avviene anche per mezzo di due portoni scorrevoli con porta di servizio posti nei due lati lunghi dell'edificio.

Nella zona produzione è stato realizzato, illegittimamente, un soppalco in legno autoportante (non ancorato alla struttura in cemento armato) per l'accatastamento del materiale, risulta però inagibile in quanto la scala di

accesso non è posta in sicurezza.

All'interno del capannone è stata realizzata anche un'altra scala volta a raggiungere il solaio di copertura degli uffici; questo spazio è stato chiuso e diviso internamente da pannellature leggere, inoltre per permetterne l'illuminazione, sono state realizzate tre finestre, il tutto senza alcun titolo edilizio.

All'estremità opposta del capannone si trovano le macchine collegate ad un silos esterno volto a raccogliere il materiale di scarto delle lavorazioni.

Lo spazio di lavorazione non risulta riscaldato.

➤ **Conformità impianti**

Le dichiarazioni degli impianti sono presenti all'interno della richiesta di abitabilità, ma rispetto all'impianto di riscaldamento si evidenzia che la caldaia a gas è stata sostituita con un termo-camino con accumulo oltre all'installazione di Boiler elettrico nel bagno, dei quali però la proprietà non ha fornito alcuna certificazione di conformità.

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 stessi alla normativa vigente in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

* * *

➤ **Consistenza commerciale**

Con riferimento al D.P.R. 23 Marzo 1998 n°138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe

d'estimo..." la superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

- Per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e accessori, aventi altezza utile superiore a 1,50 m e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm.;
- la superficie dell'area scoperta esclusiva, computata nella misura del 10% fino alla superficie utile dell'unità immobiliare di cui è pertinenza; e il 2% per superfici eccedenti detto limite;
- il valore delle parti comuni viene compreso nella valutazione del bene;

La superficie, come sopra determinata, è arrotondata al metro quadrato e la valutazione dei beni è a corpo e non a misura, si ha pertanto:

Destinazione dei beni	sup. mq	coeff.	Sup. comm.
Capannone	586	1	586
Area cortiliva fino a 586 mq	586	0,1	58,60
Area cortiliva oltre i 586 mq	2218	0,02	44,36
tot. Mq			688,96
Superficie totale di riferimento 689 mq.			

➤ **Stima dei beni**

L'andamento del settore immobiliare degli immobili ad uso industriale risente inevitabilmente delle difficoltà all'accesso al credito a seguito dell'inflazione e del conseguente aumento dei tassi di interesse dei mutui.

Ciò ha determinato rallentamento delle compravendite, soprattutto nelle zone di periferia; pertanto, ritengo che un atteggiamento di prudenza nella valutazione sia doveroso. Si evidenzia inoltre che il bene sorge su un terreno oggetto di donazione nel 1992, sono si passati più di 20 anni dalla data

dell'atto, ma è altresì importante evidenziare che le banche difficilmente concedono mutui su beni di questo tipo.

Aspetto economico

Il quesito del G.E. chiede di determinare il valore commerciale del bene **alla data odierna, per la vendita nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare.**

Nella fattispecie, trattandosi di una procedura esecutiva, al fine di migliorare l'appetibilità del bene, soprattutto in considerazione dell'attuale congiuntura immobiliare, si reputa opportuno applicare al valore di mercato come *infra* determinato una riduzione percentuale di circa il 20%.

PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO

La valutazione viene effettuata con il **metodo detto per comparazione**, consistente nella ricerca del valore commerciale di immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso, e di cui è già stata definita la libera contrattazione. Il valore più probabile è il valore più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento per la stima.

In questo determinato caso non è stato possibile reperire immobili in vendita aventi le stesse caratteristiche e ubicazione, si è pertanto valutato il bene su quello che sono i valori dati dall' *Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio.*

La valutazione degli immobili è da considerarsi effettuata a corpo anche se riferita alla superficie commerciale quindi, variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione dei beni.

VALUTAZIONE DEI BENI

In base a quanto visto in luogo, prima brevemente descritto, tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva degli immobili, delle loro caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano con particolare riguardo alla necessità di regolarizzarli dal punto di vista urbanistico e igienico sanitario, della presenza di una donazione come ultimo atto notarile, dei criteri di valutazione precedentemente esposti e dell'attuale situazione del mercato immobiliare si ritiene di poter considerare i valori unitari che seguono:

Capannone:

$$\text{Sc mq } 689,00 \times \text{€}/\text{mq } 350,00 = \text{€ } 241.150,00$$

Detraendo il 20% circa per tenere conto della vendita forzata si ottiene

$$\text{€ } 271.150,00 \times (-20\%) = \text{€ } 192.920,00$$

Infine, considerando che l'aggiudicatario dovrà sostenere delle procedure amministrative di regolarizzazione degli immobili compresi gli oneri economici annessi, gli oneri per i ripristini e per rendere conforme il bene agli strumenti urbanistici, la scrivente ritiene di valutare i beni come di seguito riportato:

VALORE DEL BENE STIMATO € 190.000,00

(Euro CENTONOVANTAMILA,00)