

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

N. \*\*\*

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

R.G. ESEC.

\* \* \*

Udienza 22/05/2023

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Ore 12.00

\* \* \*

LOTTO DODICI

**PREMESSA**

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in considerazione, specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITÙ
- VINCOLI E ONERI
- CONFINI
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- PROVENIENZA DEL BENE
- STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE

- CONFORMITA' IMPIANTI
- CONSISTENZA SUPERFICIALE
- STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di comparazione. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni. Trattandosi di beni oggetto di procedura esecutiva, il sottoscritto dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale in base alle caratteristiche di commerciabilità dei beni oggetto di esecuzione.

\* \* \*

### **DATI DI PIGNORAMENTO**

Con atto di pignoramento immobiliare a favore di \*\*\* contro **SOCIETA' ESECUTATA** trascritto a Bologna in data \*\*\* al N.\*\*\* Registro Generale e N.\*\*\* Registro Particolare, è stata pignorata la **piena proprietà** dei seguenti beni identificati nella predetta Nota di trascrizione come segue:

*- Catasto Fabbricati del Comune di DOZZA: Foglio 18 - Map. 410*

- Sub. 98 - Natura **C/6** - **STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE**, consistenza -, indirizzo VIA VALSELLUSTRA N°-;
- Sub. 111 - Natura **F/3** - **UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE**, consistenza -, indirizzo VIA VALSELLUSTRA N°-;

- Sub. 112 - Natura **F/3** - **UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE**,  
consistenza -, indirizzo VIA VALSELLUSTRA N°-;
- Sub. 16 - Natura **C/6** - **STALLE, SCUDERIE, RIMESSE,**  
**AUTORIMESSE**, consistenza -, indirizzo VIA VALSELLUSTRA N°-;
- Sub. 17 - Natura **C/6** - **STALLE, SCUDERIE, RIMESSE,**  
**AUTORIMESSE**, consistenza -, indirizzo VIA VALSELLUSTRA N°-;
- Sub. 18 - Natura **C/6** - **STALLE, SCUDERIE, RIMESSE,**  
**AUTORIMESSE**, consistenza -, indirizzo VIA VALSELLUSTRA N°-;
- Sub. 19 - Natura **C/6** - **STALLE, SCUDERIE, RIMESSE,**  
**AUTORIMESSE**, consistenza -, indirizzo VIA VALSELLUSTRA N°-;
- Sub. 20 - Natura **C/6** - **STALLE, SCUDERIE, RIMESSE,**  
**AUTORIMESSE**, consistenza -, indirizzo VIA VALSELLUSTRA N°-;
- Sub. 21 - Natura **C/6** - **STALLE, SCUDERIE, RIMESSE,**  
**AUTORIMESSE**, consistenza -, indirizzo VIA VALSELLUSTRA N°-;
- Sub. 22 - Natura **C/6** - **STALLE, SCUDERIE, RIMESSE,**  
**AUTORIMESSE**, consistenza -, indirizzo VIA VALSELLUSTRA N°-;
- Sub. 52 - Natura **F/3** - **UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE**,  
consistenza -, indirizzo VIA VALSELLUSTRA N°-;
- Sub. 76 - Natura **F/3** - **UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE**,  
consistenza -, indirizzo VIA VALSELLUSTRA N°-;
- Sub. 77 - Natura **F/3** - **UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE**,  
consistenza -, indirizzo VIA VALSELLUSTRA N°-;
- Sub. 121 - Natura **F/3** - **UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE**,  
consistenza -, indirizzo VIA VALSELLUSTRA N°-;

- Sub. 122 - Natura **C/6** - **STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE**, consistenza -, indirizzo VIA VALSELLUSTRA N°-.

La procedura esecutiva è promossa da \*\*\* in persona della mandataria speciale \*\*\*.

I beni sono costituiti da posti auto scoperti posizionati all'interno del mappale 410, con accesso carrabile da via Valsellustra 16 - Dozza (BO).

Tenuto conto dello stato di fatto, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche significative e di quanto rilevato durante i sopralluoghi, della appetibilità di ciascun bene, al fine di rendere più competitiva la gara **il sottoscritto ritiene di poter facilitare la vendita dei beni procedendo alla composizione di quindici lotti ed in particolare:**

- **LOTTO 1:** Catasto Fabbricati del Comune di DOZZA: Foglio **18** - Map. **410** Sub. 98 - Natura **C/6** - **STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE**, consistenza -, indirizzo VIA VALSELLUSTRA N°-; trattasi di posto auto scoperto di superficie pari a c.ca 10,00 mq con accesso carrabile da via Valsellustra 16 - Dozza (BO);
- **LOTTO 2:** Catasto Fabbricati del Comune di DOZZA: Foglio **18** - Map. **410** Sub. 111 - Natura **F/3** - **UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE**, consistenza -, indirizzo VIA VALSELLUSTRA N°-; trattasi di posto auto scoperto di superficie pari a c.ca 12,00 mq con accesso carrabile da via Valsellustra 16 - Dozza (BO);
- **LOTTO 3:** Catasto Fabbricati del Comune di DOZZA: Foglio **18** - Map. **410** Sub. 112 - Natura **F/3** - **UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE**, consistenza -, indirizzo VIA VALSELLUSTRA N°-; trattasi di posto

auto scoperto di superficie pari a c.ca 12,00 mq con accesso carrabile da via Valsellustra 16 - Dozza (BO);

- **LOTTO 4:** Catasto Fabbricati del Comune di DOZZA: Foglio **18** - Map. **410** Sub. 16 - Natura **C/6** - **STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE**, consistenza -, indirizzo VIA VALSELLUSTRA N°-; trattasi di posto auto scoperto di superficie pari a c.ca 12,00 mq con accesso carrabile da via Valsellustra 16 - Dozza (BO);
- **LOTTO 5:** Catasto Fabbricati del Comune di DOZZA: Foglio **18** - Map. **410** Sub. 17 - Natura **C/6** - **STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE**, consistenza -, indirizzo VIA VALSELLUSTRA N°-; trattasi di posto auto scoperto di superficie pari a c.ca 12,00 mq con accesso carrabile da via Valsellustra 16 - Dozza (BO);
- **LOTTO 6:** Catasto Fabbricati del Comune di DOZZA: Foglio **18** - Map. **410** Sub. 18 - Natura **C/6** - **STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE**, consistenza -, indirizzo VIA VALSELLUSTRA N°-; trattasi di posto auto scoperto di superficie pari a c.ca 12,00 mq con accesso carrabile da via Valsellustra 16 - Dozza (BO);
- **LOTTO 7:** Catasto Fabbricati del Comune di DOZZA: Foglio **18** - Map. **410** Sub. 19 - Natura **C/6** - **STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE**, consistenza -, indirizzo VIA VALSELLUSTRA N°-; trattasi di posto auto scoperto di superficie pari a c.ca 12,00 mq con accesso carrabile da via Valsellustra 16 - Dozza (BO);
- **LOTTO 8** Catasto Fabbricati del Comune di DOZZA: Foglio **18** - Map. **410** Sub. 20 - Natura **C/6** - **STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE**, consistenza -, indirizzo VIA VALSELLUSTRA N°-;

trattasi di posto auto scoperto di superficie pari a c.ca 12,00 mq con accesso carrabile da via Valsellustra 16 - Dozza (BO);

- **LOTTO 9:** Catasto Fabbricati del Comune di DOZZA: Foglio **18** - Map. **410** Sub. 21 - Natura **C/6** - **STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE**, consistenza -, indirizzo VIA VALSELLUSTRA N°-; trattasi di posto auto scoperto di superficie pari a c.ca 12,00 mq con accesso carrabile da via Valsellustra 16 - Dozza (BO);
- **LOTTO 10:** Catasto Fabbricati del Comune di DOZZA: Foglio **18** - Map. **410** Sub. 22 - Natura **C/6** - **STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE**, consistenza -, indirizzo VIA VALSELLUSTRA N°-; trattasi di posto auto scoperto di superficie pari a c.ca 14,00 mq con accesso carrabile da via Valsellustra 16 - Dozza (BO);
- **LOTTO 11:** Catasto Fabbricati del Comune di DOZZA: Foglio **18** - Map. **410** Sub. 52 - Natura **F/3** - **UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE**, consistenza -, indirizzo VIA VALSELLUSTRA N°-; trattasi di posto auto scoperto di superficie pari a c.ca 12,00 mq con accesso carrabile da via Valsellustra 16 - Dozza (BO);
- **LOTTO 12:** Catasto Fabbricati del Comune di DOZZA: Foglio **18** - Map. **410** Sub. 76 - Natura **F/3** - **UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE**, consistenza -, indirizzo VIA VALSELLUSTRA N°-; trattasi di posto auto scoperto di superficie pari a c.ca 12,00 mq con accesso carrabile da via Valsellustra 16 - Dozza (BO);
- **LOTTO 13:** Catasto Fabbricati del Comune di DOZZA: Foglio **18** - Map. **410** Sub. 77 - Natura **F/3** - **UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE**, consistenza -, indirizzo VIA VALSELLUSTRA N°-;

trattasi di posto auto scoperto di superficie pari a c.ca 12,00 mq con accesso carrabile da via Valsellustra 16 - Dozza (BO);

- **LOTTO 14:** Catasto Fabbricati del Comune di DOZZA: Foglio **18** - Map. **410** Sub. 121 - Natura **F/3** - **UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE**, consistenza -, indirizzo VIA VALSELLUSTRA N°-; trattasi di posto auto scoperto di superficie pari a c.ca 12,00 mq con accesso carrabile da via Valsellustra 16 - Dozza (BO);
- **LOTTO 15:** Catasto Fabbricati del Comune di DOZZA: Foglio **18** - Map. **410** Sub. 122 - Natura **C/6** - **STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE**, consistenza -, indirizzo VIA VALSELLUSTRA N°-; trattasi di posto auto scoperto di superficie pari a c.ca 11,00 mq con accesso carrabile da via Valsellustra 16 - Dozza (BO).

\* \* \*

**- LOTTO DODICI -**

\* \* \*

**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

**Piena proprietà per la quota di 1/1** di posto auto scoperto posto nel Comune di Dozza (BO), con accesso carrabile su via Valsellustra 16 (fare riferimento a paragrafo “DESCRIZIONE DEL BENE” ed elaborato catastale per l’esatto posizionamento”) per una superficie lorda di ca. 12mq (misure rilevate su area individuata a terra pari a 5,1x2,4m, vedasi paragrafo “CORRISPONDENZA EDILIZIA”).

Si evidenzia che il bene è soggetto ad amministrazione condominiale e che il mappale catastale a cui appartiene è tutelato per rilevanza paesaggistica (vedasi paragrafo “VINCOLI E ONERI”).

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto di stima risulta attualmente così identificato:

### INTESTAZIONE:

**SOCIETA' ESECUTATA - Proprieta' per 1000/1000;**

**Catasto Fabbricati del Comune di DOZZA (BO), Foglio 18 - Mapp. 410 Sub.**

**76 - Cat. F/3 - VIA VALSELLUSTRA n. SNC Piano T.**

Si evidenzia che l'accesso carrabile avviene su via Valsellustra 16 e che la categoria catastale F/3 (Unità in corso di costruzione) deve essere aggiornata in quanto categoria provvisoria (salvo eventuale proroga già presentata).

L'eventuale aggiornamento catastale sarà a carico del futuro aggiudicatario del bene.

## CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

### ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

I dati catastali attuali e quelli riportati nella Nota di trascrizione del verbale di pignoramento sostanzialmente **concordano**, si evidenzia che nella nota è indicata la SOCIETA' ESECUTATA mentre nelle visure catastali è indicata la \*\*\* (benché il codice fiscale sia il medesimo).

### ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITÙ

**Parti comuni:** è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni dei beni, tali per legge, titolo di provenienza, destinazione d'uso e regolamento condominiale. Dalla documentazione catastale agli atti è possibile desumere la presenza del subalterno 118 - via Valsellustra SNC - piano T - B.C.N.C. (corsello) corte comune a tutti i sub. Dal regolamento condominiale si evince che *“Sono oggetto di proprietà ed uso comune dei condomini dei singoli fabbricati, se il contrario non risulta dal titolo: il suolo su cui sorge l'edificio, il*

*sottosuolo, le fondamenta, i muri maestri, i muri perimetrali, i pilastri, le travi, le colonne verticali di scarico, il tetto, le aiuole antistanti ai singoli condomini gli impianti idrici, fognari, elettrici e del gas fino ai punti di diramazione dagli stessi ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini e, in genere, le altre cose costitutive dell'edificio e le opere indispensabili alla conservazione e all'uso comune. Sono oggetto di proprietà ed uso comune dei condomini del Supercondominio, se il contrario non risulta dal titolo: il vialetto di accesso dalla strada pubblica che passa davanti ai condomini "VIA VALSELLUSTRA A", "VIA VALSELLUSTRA B" e che gira intorno al condominio "VIA VALSELLUSTRA C", l'impianto di illuminazione della suddetta strada, i muretti di confine/recinzioni che delimitano la proprietà del supercondominio e dei singoli condomini con i terzi, le aiuole antistanti i singoli fabbricati, l'impianto fognario fino ai punti di diramazione dallo stesso ai singoli condomini e, in genere, le altre cose costitutive dell'edificio e le opere indispensabili alla conservazione e all'uso comune."*

**Servitù attive e passive:** sono comprensive tutte le servitù attive e passive se e come esistenti od avente ragione legale di esistere ed i diritti ed obblighi derivanti dagli atti di provenienza e dal regolamento condominiale.

#### **VINCOLI E ONERI**

**É a carico dell'acquirente ogni onere (amministrativo, economico ecc..) relativo alla regolarizzazione del bene dal punto di vista edilizio, urbanistico, paesaggistico, catastale ed impiantistico, oltre agli obblighi derivanti da servitù, da alienazione, da atto di compravendita e da regolamento condominiale.**

Si rimanda al paragrafo “*Atti Pregiudizievoli*” per il dettaglio dei gravami presenti sui beni in parola ed al paragrafo “*Indagine amministrativa*” per un completo inquadramento sulle tutele e sui vincoli presenti per il mappale di riferimento; si evidenzia che il mappale catastale a cui il bene appartiene è tutelato per rilevanza paesaggistica in quanto ricadente in “*Fasce di tutela dei corsi d’acqua di rilevanza paesaggistica (D. Lgs. 42/2004 Art. 142c)*”.

Il bene oggetto di pignoramento è **soggetto ad amministrazione condominiale** e si rammenta che il futuro acquirente dovrà tenere conto dei vincoli predisposti dalla gestione condominiale, attualmente affidata allo Studio

\*\*\* che ha fornito allo scrivente le seguenti informazioni in data 22/03/2023:

#### CONDOMINIO VALSELLUSTRA A

- m/mi generali di competenza u.i. in oggetto: mill. 1,48

#### SUPERCONDOMINIO

- m/mi generali di competenza u.i. in oggetto: mill. 0,38

#### SPESE

- Spese generali annue di gestione del bene irrisorie (inferiori a 10,00€)
- Spese condominiali insolute al 22/03/2023 irrisorie (inferiori a 5,00€)
- Nessuna spesa straordinaria deliberata

#### CONFINI

Si evidenzia che il mappale che contiene il bene oggetto di stima confine con i mappali 20, 272, 21, 499, 470, 34, 269, 494, 305, 492, via Valsellustra, salvo altri e più precisi.

#### PROPRIETÀ

Allo stato attuale il bene individuato nella nota di trascrizione è in proprietà della parte esecutata, già individuata.

## PROVENIENZA DEL BENE

Il bene è pervenuto all'attuale società eseguita per la quota in piena proprietà (Foglio 18 ex Particella 187, riguardava la piena proprietà di un complesso immobiliare per cui era prevista la demolizione e successiva costruzione di nuovo fabbricato) per **atto di compravendita** del \*\*\* Numero di repertorio \*\*\* Notaio \*\*\* trascritto il \*\*\* nn. \*\*\* da potere di “\*\*\*”.

Per le provenienze anteriori si veda la relazione notarile allegata a firma del notaio \*\*\*, dalla quale nel ventennio non risultano acquisizioni per donazioni.

## STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

La parte eseguita è una società.

## ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sui beni in parola gravano le formalità indicate nella **certificazione notarile agli atti** a firma del notaio \*\*\* e che, di seguito, si sintetizzano:

### Trascrizioni:

- **ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** come sopra specificato;

### Iscrizioni:

– ISCRIZIONE NN. \*\*\* del \*\*\* IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del \*\*\* Numero di repertorio \*\*\* Notaio \*\*\* a favore di “\*\*\*” Sede \*\*\*, contro “\*\*\*” (su foglio 18 ex particella 187).

Si segnala la presenza di annotazioni ad iscrizioni derivanti da restrizione dei beni, tutte non riguardanti i beni in esame (vedasi certificazione notarile allegata).

Si evidenzia quanto già scritto nel paragrafo “DATI DI PIGNORAMENTO”.

## **REGIME FISCALE**

La vendita del bene sarà soggetta alle imposte fiscali previste nelle percentuali di Legge. La vendita sarà comunque soggetta al regime fiscale vigente all'atto del trasferimento del bene e secondo la scelta fiscale dell'acquirente.

posto auto sub.76: in corso di costruzione pertanto privo di rendita catastale (da calcolare a seguito di aggiornamento catastale).

## **INDAGINE AMMINISTRATIVA**

### ***SITUAZIONE URBANISTICA***

Di seguito si riporta l'inquadramento urbanistico desumibile dagli strumenti cartografici del Comune di Dozza nonché dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato. Quanto segue riguarda il mappale e non i singoli subalterni. Si evidenzia che la verifica e il rispetto di quanto indicato negli strumenti urbanistici, in merito allo stato di fatto e agli interventi eventuali di progetto, è a carico del futuro acquirente. Il mappale è compreso in:

- **PIANO STRUTTURALE COMUNALE:**

*Tav1 - PROGETTO DI ASSETTO DEL TERRITORIO:*

- *ASP\_C – “Ambiti prevalentemente produttivi/terziari comunali esistenti”:*

*Tav2 - TUTELE E VALORIZZAZIONI DELLE IDENTITA' CULTURALI E DEI PAESAGGI*

- *“Fasce di tutela dei corsi d'acqua di rilevanza paesaggistica (D. Lgs. 42/2004 Art. 142c)”:* trattasi di fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal Testo Unico approvato con RD

1775/1933 e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuna, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c);

- Parte “Potenzialità archeologica livello 1 ” e Parte “Potenzialità archeologica livello 2”;
- “Sistema collinare (art. 2.1.15);
- Parte “Alveo attivo – Reticolo idrografico”;

Tav3 - TUTELE RELATIVE ALLA VULNERABILITA' E SICUREZZA DEL TERRITORIO

- “Ambito di controllo degli apporti d'acqua in pianura”(art. 3.1.10);
- “Aree di ricarica indiretta della falda (tipo B)”(art. 3.1.9);
- Parte “Fasce di tutela fluviale”;
- Parte “Alveo attivo – Reticolo idrografico secondario”;
- “Aree a rischio di inondazione - 200 anni”;

Tav4 - INFRASTRUTTURE, ATTREZZATURE TECNOLOGICHE, LIMITI E RISPETTI

- Parte “Fascia di rispetto strade”;
- Parte “Elettrodotti media tensione aereo”.

**REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO**

Tav 1a - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO RUE URBANIZZATO E RURALE

- “Fasce di tutela acque pubbliche (D.Lgs. 42/2004)” (art.2.1.14 PSC NTA); vedasi quanto riportato per le prescrizioni del PSC;
- Parte ASP\_C1 – “Ambiti prevalentemente produttivi/terziari comunali esistenti”;

- “fascia di rispetto strade”;
- Parte “Linee elettriche MT aeree”;
- Parte AVN\_F – “Fiumi”; vedasi quanto riportato per le prescrizioni del PSC;

### **CORRISPONDENZA EDILIZIA**

La costruzione del compendio immobiliare per cui era previsto il bene oggetto di procedura è posteriore al 1 settembre 1967 ( POST '67 ); a seguito della richiesta di accesso agli atti effettuata in data 22/02/2023, ho preso visione in data 29/03/2023 dei seguenti documenti riguardanti il compendio di cui sopra, messi a disposizione dall’Ufficio Tecnico del Comune di Dozza (BO) :

- **Concessione edilizia N. 72/2002 rilasciata in data 14/11/2002** di cui alla domanda presentata in data 10/06/02 Prot. n. 0005605 per *“Nuova costruzione di n° 3 fabbricati ad uso artigianale/industriale previa demolizione del fabbricato industriale esistente in via Valsellustra ...”*;
- **Permesso di Costruire n. 9/2006 rilasciato in data 03/02/2006** di cui alla domanda presentata in data 26/10/05 Prot. n. 0010357 per *“Opere di completamento e in variante alla Concessione edilizia n. 72/02 del 14/11/2002,...”*;
- **Denuncia di Inizio Attività di cui al Prot. N. 0005761 del 23/05/2006** per *“modifiche progettuali e le variazioni in corso d’opera di cui agli artt. 18 e 19 della L.R. 31/2002”*; (STATO LEGITTIMO DEL BENE)

Si precisa che durante l’accesso agli atti amministrativi sono stati ritrovati dei documenti relativi alla fine lavori ed agibilità che riguardano beni non inerenti quello in esame; resta pertanto a carico dell’aggiudicatario verificare la conclusione dell’iter edilizio di cui sopra e la necessità di richiedere

e ottenere regolare certificato di conformità edilizia e agibilità per il bene in oggetto.

Dalla verifica della corrispondenza dimensionale delle poche quote riportate nello stato legittimo (riferite solo ad alcuni parcheggi), e dall'analisi visiva e qualitativa del bene, si evidenzia che l'area definita dalle pavimentazioni di perimetro risulta pari a c.ca 5,10 x 2,40m, larghezza inferiore a quella indicata nell'elaborato grafico dell'ultimo stato legittimo.

Saranno a carico del futuro acquirente le eventuali spese, nel totale o in quota parte, connesse alla regolarizzazione fisica delle dimensioni e/o alle relative procedure amministrative per il posto auto in oggetto o derivanti dalla regolarizzazione delle dimensioni dei posti auto o degli spazi adiacenti, previo verifica dei vincoli e dello stato rilevato (vedasi distanza dai confini, limiti di manovra, indice di permeabilità ecc..).

Di quanto sopra si è tenuto conto nella stima del bene.

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Il bene oggetto della presente perizia è escluso dall'obbligo di redazione di Attestato di Prestazione Energetica.

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

All'atto del rilievo per le operazioni peritali il bene è risultato libero.

Per quanto esposto il bene si riterrà **LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO a seguito di specifica istanza dell'aggiudicatario/assegnatario in attuazione di ordinanza di rilascio.**

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Il bene in oggetto è sito in via Valsellustra 16 nel Comune di Dozza: l'area è caratterizzata dalla presenza di edifici ad uso industriale e commerciale,

servita da viabilità prospiciente la via Emilia e distante circa 3,5 Km in linea d'aria dal centro cittadino di Dozza.

Il bene è posto al piano terra nelle aree di pertinenza esterna di un complesso di edifici; l'accesso sia carrabile che pedonale è posto su via Valsellustra 16 ed è delimitato da due barre telecomandate. La viabilità interna è composta da un asse che costeggia i tre edifici e ai lati del quale sono collocati i vari posti auto scoperti.

Il bene in oggetto coincide con uno dei posti auto collocati parallelamente alla via Valsellustra nei pressi dell'accesso carraio; risulta identificabile come parcheggio a spina perpendicolare al senso di marcia della corsia di accesso di c.ca 12,00mq ed è delimitato dalla recinzione metallica su muretta in cemento sul fondo e dalla pavimentazione in asfalto della viabilità interna. La pavimentazione del posto auto è realizzata in autobloccanti e risultano presenti file di colore diverso a limitare il bene dai posti auto attigui.

Per le eventuali difformità si rimanda a quanto specificato nel paragrafo "CORRISPONDENZA EDILIZIA".

### **CONFORMITÀ IMPIANTI**

**L'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti (compreso quello fognario) e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.**

### **CONSISTENZA SUPERFICIALE**

Come indicato dall'Agenzia delle Entrate, nella fattispecie in esame non ha assolutamente senso distinguere la superficie commerciale, tra utile, lorda o netta. La superficie del posto auto si misura fino al contorno corrispondente alla segnaletica orizzontale che delimita il posto auto, considerata al 50% dello spessore nei tratti in comune.

La superficie, come sopra, è arrotondata al metro quadrato. **Precisando che la vendita dei beni è effettuata a corpo e non a misura**, la superficie del bene in parola, con le percentuali associate per il calcolo della superficie omogeneizzata, a titolo indicativo è la seguente:

Destinazione d'uso	Piano	Superficie	<i>Coeff.</i>	<b>Scc mq</b>
posto auto scoperto	T	ca. 12,00	<i>100%</i>	12,00

### STIMA DEL BENE

Per arrivare alla determinazione del valore commerciale del bene in parola, per la vendita nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare, occorre considerare che il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse messo in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato competitivo nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza costrizioni. Trattandosi di determinare il valore di immobile che sarà oggetto di vendita nell'ambito di una **procedura esecutiva** occorre tenere in considerazione l'assenza della garanzia per i vizi dei beni aggiudicati, i tempi ristretti di pagamento del versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta e la rigida modalità del trasferimento, per cui, in ossequio al primo

principio dell'estimo in base al quale il giudizio di stima dipende dallo scopo per cui è eseguita la stima stessa, al fine di migliorare l'appetibilità del bene nell'ottica di una positiva conclusione della procedura esecutiva, si reputa opportuno applicare al valore di mercato un'opportuna riduzione percentuale.

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 stato locativo, di cui è già stata definita la libera contrattazione. I valori unitari costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata anche accedendo ad altre fonti informative indirette (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, Osservatorio dei valori degli immobili FIAIP).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, dello stato di manutenzione, del grado di finiture, dell'età del fabbricato, delle spese necessarie alla regolarizzazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche significative e delle risultanze delle indagini di mercato esperite, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura** (quindi variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene), nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, assumendo indicativamente €/mq 250,00 quale valore a metro quadro:

**VALORE ARROTONDATO A PREZZO DI MERCATO** € 3.000,00

Detraendo il 15% circa per tenere conto della vendita forzata si ottiene:

**VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA** € 2.500,00

**(Euro duemila e cinquecento/00).**

Si precisa che la stima è sempre a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto hanno un significato puramente indicativo (anche l'eventuale presenza di errori aritmetici di calcolo o arrotondamenti sensibili della consistenza non alterano il valore complessivo di stima), poiché il più probabile valore di mercato scaturisce da considerazioni complessive e compensative di tutto quanto lo scrivente ha osservato e rilevato, anche eventualmente non riportato in perizia.

\* \* \*

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

Bologna, 18 aprile 2023

IL CONSULENTE TECNICO

\*\*\*

**Allegati:**

1. Documentazione catastale.
2. Documentazione amministrativa in atti.
3. Certificato di destinazione urbanistica.
4. Elaborato di rilievo comparativo.
5. Documentazione fotografica.
6. Atto di provenienza.
7. Relazione Notarile (copia).

**Consegnati a parte**

- Allegato A (con nomi).
- Allegato A (senza nomi).
- Allegato G (commerciale).

**Per la pubblicità 1 CD-ROM con all'interno:**

- Perizia senza nomi e parte introduttiva (in pdf)
- Fotografie, schede catastali e piante (in pdf)
- Allegato A senza nomi (in formato word)
- Allegato G con i nomi (in formato word)