

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

* * *

PREMESSA

LIQUIDAZIONE

I beni in oggetto saranno presi in considerazione specificando:

GIUDIZIALE

○ CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

R.G. n. 106/2025

○ IDENTIFICAZIONE CATASTALE

LOTTO unico

○ CORRISPONDENZA CATASTALE

○ CONFINI

○ PROPRIETÀ

○ PARTI COMUNI E SERVITU'

○ VINCOLI ED ONERI

○ PROVENIENZA DEI BENI

○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI

○ REGIME FISCALE

○ INDAGINE AMMINISTRATIVA

○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

○ DESCRIZIONE DEI BENI

○ CONSISTENZA SUPERFICIALE

○ CRITERI E METOLOGIE ESTIMATIVE

○ STIMA DEI BENI

Trattandosi di bene sottoposto a procedura giudiziaria (all'interno della quale

non vi è certamente un libero incontro tra domanda e offerta), 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 del valore commerciale stesso, in base a quelle che

sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione e considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare.

LOTTO unico

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà per la quota di 1/1 su intero fabbricato ad uso produttivo, con annessa area esterna di pertinenza esclusiva. Sito in Comune di Pianoro in Via Nazionale 71, all'interno della zona industriale Boaria, per una superficie complessiva di circa 2.118,00 mq per il fabbricato.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati presso il Catasto Fabbricati del Comune di Pianoro (BO), beni intestati a Società in Liquidazione, per la proprietà per 1/1:

- Foglio 26 Part. 107 Sub. 1 graffato Part. 125, Cat. D/5, Rendita € 7.542,92,46 - Via Nazionale n. 71, Piani PT-S1;
- Foglio 26 Part. 107 Sub. 2 graffato Part. 126, Cat. D/5, Rendita € 8.134,20 - Via Nazionale n. 71, Piani PT-S1.

Catasto Terreni del Comune di Pianoro (BO), beni intestati Società in Liquidazione, per la proprietà per 1/1:

- Foglio 26 Part. 90, Cat. SEM IRR ARB, Classe U, Superficie ha 00 are 01 ca 10, R.D. € 0,73, R.A. € 0,62;
- Foglio 26 Part. 91, Cat. SEM IRR ARB, Classe U, Superficie ha 00 are 02 ca 20, R.D. € 1,45, R.A. € 1,25;
- Foglio 26 Part. 92, Cat. SEM IRR ARB, Classe U, Superficie ha 00 are 08 ca 50, R.D. € 5,62, R.A. € 4,83.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO OGGETTO DI PROCEDURA**

Lo stato di fatto al momento della liquidazione risulta corrispondente con quanto depositato presso il Catasto.

CONFINI

Immobili di altra proprietà e strade pubbliche, salvo altri e più precisi.

PROPRIETÀ

Società in Liquidazione per la proprietà per 1/1.

PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni e Servitù: attive e passive se e come esistenti e aventi ragioni legali di essere. Si segnala in particolare quanto evidenziato nella Relazione Notarile Ventennale ex. Art. 567 c.p.c. in merito a quanto stabilito dalla Licenza n. 116 del 03/09/1968, che ha legittimato l'originale costruzione del fabbricato.

VINCOLI ED ONERI

Secondo quanto riportato nella Relazione Notarile Ventennale ex. Art. 567 c.p.c., ad oggi non risultano altri vincoli o oneri gravanti sui beni in oggetto.

PROVENIENZA DEL BENE

Relativamente ai beni identificati presso il Catasto Fabbricati del Comune di Pianoro (BO) al Foglio 26 Part. 107 Sub. 1 graffato Part. 125, e presso il Catasto Terreni del Comune di Pianoro (BO) al Foglio 26 Part. 92:

- Atto di compravendita, notaio del 19/12/1968, Rep. n. 14517/9636, trascritto a Bologna il 2/01/1969 all'art. 6;
- Dichiarazione di successione, del 15/12/2014 n. 4697 Volume 9990, trascritta a Bologna il 3/02/2015 all'art. 3003 e relativa accettazione

tacita di eredità trascritta a Bologna il 27/03/2023 all'art. 10798;

- o Atto di compravendita, notaio del 05/05/2023, Rep. n. 26604/9423,

trascritto a Bologna il 18/05/2023 all'art. 17673.

Relativamente ai beni identificati presso il Catasto Fabbricati del Comune di Pianoro (BO) al Foglio 26 Part. 107 Sub. 2 graffato Part. 126, e presso il Catasto Terreni del Comune di Pianoro (BO) al Foglio 26 Partt. 90-91:

- o Atto di compravendita, notaio del 19/12/1968, Rep. n. 14517/9636

e successivo atto, Notaio del 13/01/1978, Rep. n. 9646, trascritto a Bologna il 07/02/1978 all'art. 3137;

- o Dichiarazione di successione, del 25/07/2012 n. 3728 Volume 9990, trascritta a Bologna il 07/08/2012 all'art. 23478 e relativa accettazione

tacita di eredità trascritta a Bologna il 10/12/2020 all'art. 37164;

- o Dichiarazione di successione, del 13/02/2020 n. 56406 Volume 88888,

trascritta a Bologna il 27/02/2020 all'art. 6541 e relativa accettazione

tacita di eredità trascritta a Bologna il 10/12/2020 all'art. 37165;

- o Atto di compravendita, notaio del 05/05/2023, Rep. n. 26604/9423,

trascritto a Bologna il 18/05/2023 all'art. 17674.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedere la relazione notarile aggiornata dal notaio delegato alla data del 19/09/2025, dalla quale si evince che sugli immobili oggetto della presente stima gravano le seguenti:

TRASCRIZIONI:

- o Sentenza dichiarativa di apertura di liquidazione giudiziale del 14/08/2025 al n. 160 R.P., trascritta il 19/09/2025 al n. 33119 R.P. e al n. 45768 R.G. a favore della massa dei creditori.

ISCRIZIONI:

- Ipoteca volontaria iscritta a Bologna il 18/05/2023 n. 3709 R.G. a favore di

REGIME FISCALE

La Società in Liquidazione NON E' qualificabile come IMPRESA COSTRUTTRICE. Gli immobili NON SONO abitativi e fanno parte di fabbricati che NON HANNO i requisiti della Legge "Tupini". I beni oggetto di vendita saranno assoggettati a tassa di registro e/o ad IVA, al variare del regime fiscale vigente al momento dell'atto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Il Lotto oggetto di stima ha costruzione successiva al 1° settembre 1967 e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pianoro (BO) sono stati riscontrati, tra gli altri, i seguenti Atti Abilitativi:

- Licenza n. 116 del 03/09/1968, Prot. n. 3142, per la costruzione di un nuovo fabbricato ad uso industriale;
- Autorizzazione all'Uso del 30/10/1970, Prot. n. 4691;
- C.Ed. in Sanatoria nn. 923 e 925 del 01/06/1988, Prot. n. 4953, per aumento di superficie;
- C.I.L.A. in Sanatoria n. 295 del 13/12/2021, Prot. n. 25118, per regolarizzazione difformità interne.

Da quanto concesso e quanto rilevato non si riscontrano difformità di rilievo. Si segnala per completezza quanto prescritto dalle Concessioni in Sanatoria nn. 923 et 925, in merito alla necessità di redigere una nuova richiesta del certificato di abitabilità o agibilità, che però non risulta mai

stata presentata. Eventuali oneri e spese inerenti al completamento di tale iter

abilitativo saranno interamente a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Conformità impianti

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'eventuale aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n° 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando, ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile, gli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Attualmente gli immobili risultano nella piena disponibilità della proprietà.

DESCRIZIONE DEL BENE

I beni sono siti in zona industriale Boaria, frazione del Comune di Pianoro (BO), presso Via Nazionale n. 71. L'immobile in oggetto è un intero fabbricato ad uso produttivo, con annessa area esterna di pertinenza esclusiva. L'edificio ha pianta regolare di forma quasi quadrata, è realizzato con strutture in c.a. e tamponamenti in laterizio, si sviluppa su due piani complessivi principalmente adibiti ad uso produttivo, con la parte direzionale situata al piano superiore in corrispondenza della facciata principale, costituita da uffici, servizi igienici, spogliatoi e locali mensa. L'area esterna è recintata, quasi prevalentemente asfaltata e gode di due accessi pedonali ed uno carrabile in corrispondenza dell'affaccio sulla via Nazionale, oltre ad un ulteriore accesso carrabile laterale. In posizione retrostante rispetto al fabbricato principale è presente anche un piccolo manufatto adibito a locali verniciatura.

Il grado delle finiture dell'immobile è da considerarsi mediocre e se ne

elencano qui di seguito le principali caratteristiche:

- pareti interne intonacate e tinteggiate di colore bianco;
- infissi esterni in metallo con vetro singolo ed inferriate metalliche installate esternamente al piano seminterrato;
- pavimentazione in elementi ceramici di colore rosso tipo “*klinker*”, posati a correre;
- impianto di riscaldamento/raffrescamento alimentato dalla Centrale Termica a gas situata al piano seminterrato, con rete di distribuzione a vista e terminali del tipo ventil-termo-convettori, integrati da alcuni radiatori in acciaio;
- impianto elettrico fuori traccia con tubazioni a vista in pvc;
- in entrambe le porzioni è presente un montacarichi interno.

Il livello di manutenzione e conservazione degli immobili sono da considerarsi scadenti, principalmente a causa dei diffusi danni subiti a causa degli episodi alluvionali degli ultimi anni, ancora visibili, che hanno compromesso principalmente i locali del piano interrato.

CONSISTENZE COMMERCIALI

Premessa: il principio adottato per il calcolo della consistenza degli immobili fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 “*Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d’estimo ai sensi della Legge 662/96*” ed il relativo allegato C “*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*”, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani. Per le unità immobiliari

appartenenti alle categorie produttive, la superficie catastale è data dalla

somma:

a) della superficie dei locali aventi funzione principale e nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quello principali;

b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura del 50% se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a) e del 25% se non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, computata al 30%;

d) della superficie dell'area scoperta, o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, computata nella misura del 10%.

La superficie commerciale, al lordo delle murature, dei beni in argomento, viene calcolata in base alle percentuali associate per il calcolo della superficie omogeneizzata, ovvero, a titolo di esempio:

Zone di lavorazione e uffici	- coeff. 100%
------------------------------	---------------

Vani di servizio direttamente collegati	- coeff. 50%
-----------------------------------------	--------------

Vani di servizio non direttamente collegati	- coeff. 25%
---------------------------------------------	--------------

Terrazze e Balconi	- coeff. 30%
--------------------	--------------

Autorimesse e posti auto	- A Corpo
--------------------------	-----------

Corti esterne	- coeff. VAR
---------------	--------------

(calcolati al 10% fino alla consistenza dell'immobile ed al 2% l'eccedenza)

Tutto ciò premesso, si procede ad una descrizione INDICATIVA delle superfici commerciali individuate:

Capannone	circa mq 2.118,00
-----------	-------------------

Area Esterna	circa mq 1.180,00
--------------	-------------------

CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

L'aspetto economico di un immobile è il valore che lo stesso assume in relazione al punto di vista sotto il quale economicamente lo si considera.

Comunemente un immobile, a seconda dell'aspetto economico considerato, può essere differentemente stimato e pertanto, allo stesso, potrebbero essere attribuiti più valori di stima anche di diversa entità, sebbene nelle condizioni teoriche di mercato in regime di libera concorrenza e di equilibrio economico essi tenderebbero a coincidere.

Quindi dall'aspetto economico di un immobile scaturisce il criterio di stima da adottare, ovvero l'analisi approfondita da seguire per pervenire al giudizio di valore. Nel caso specifico di un immobile urbano i diversi aspetti economici che lo stesso può assumere, e quindi i relativi criteri di stima, possono essere così genericamente sintetizzati:

- il più probabile Valore di Mercato;
- il più probabile Valore di Capitalizzazione;
- il più probabile Valore di Produzione;
- il più probabile Valore di Trasformazione;
- il più probabile Valore Complementare;
- il più probabile Valore di Surrogazione.

Valore di Mercato (metodo diretto di comparazione)

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata a 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. Il procedimento prevede quindi la comparazione degli immobili da stimare con

altri simili esistenti nella zona e dei quali siano noti i prezzi di mercato.

Condizione indispensabile per poter adottare questo procedimento è la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica comparativa:

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare, laddove l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili;
- che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, ovvero riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;
- che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona;
- che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;
- che i parametri tecnici di computazione (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione.

Valore di Capitalizzazione (metodo indiretto, o analitico)

La stima analitica può trovare pratica e razionale applicazione allorché è possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo di affitto dell'immobile urbano. Risulta quindi indispensabile: conoscere e/o determinare il canone annuo netto da capitalizzare; scegliere il saggio di capitalizzazione; capitalizzare il canone annuo netto; effettuare eventuali

aggiunte e detrazioni al valore capitale.

E' possibile stimare, per via analitica, anche un immobile non condotto in affitto, purchè sia determinabile per comparazione il suo presunto canone.

Valore di Produzione

La determinazione del valore di produzione può adottarsi per qualsiasi tipo di fabbricato, qualunque sia la sua destinazione. Fondamentalmente l'applicazione di questo criterio ricorre per quegli immobili urbani che non hanno un mercato proprio, in considerazione della loro specifica destinazione (scuole, ospedali, chiese ed edifici pubblici in genere) e quando non si ritiene opportuno adottare il criterio del valore di trasformazione, ovvero per i fabbricati distrutti parzialmente o totalmente a seguito di un sinistro e per i quali è richiesta la determinazione del danno subito.

Valore di Trasformazione

Si adotta questo criterio quando il fabbricato è suscettibile di trasformazione e la suscettività è evidente ed apprezzata dal mercato. Il valore di trasformazione non è altro che la differenza tra il probabile valore di mercato del fabbricato trasformato ed il costo della trasformazione.

Valore Complementare

Questo criterio è perseguibile nel caso della valutazione di una parte di immobile urbano o di un immobile urbano appartenente ad un complesso di beni, con i quali, però, sussistono evidenti ed apprezzati rapporti di complementarietà. Si ottiene per differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile o del complesso di beni e quello che avrebbe la parte residua, considerata stralciata e separatamente vendibile.

Valore di Surrogazione

Il valore di surrogazione è quello che viene attribuito all'immobile urbano che si stima pari al prezzo di mercato di un altro immobile che può surrogare/sostituire quello da valutare, ritenuto di pari utilità. Da tale criterio discende anche il procedimento estimativo detto "a costo deprezzato", ovvero il valore del costo di riproduzione diminuito del costo necessario per rendere tale immobile analogo a quello di cui si ipotizza la ricostruzione.

* * *

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del *più probabile valore di mercato*, si ritiene del **metodo diretto (comparazione)**.

In considerazione dell'attuale situazione del mercato sono stati esaminati immobili simili proposti in vendita, applicando poi le percentuali medie di sconto proposte all'interno delle trattative; a conforto esaminate fonti dirette ed indirette, così distinte:

- fonti dirette, ovvero sorgenti di dati utilizzabili ai fini delle valutazioni immobiliari che prendono in considerazione solo prezzi reali di mercato utilizzati in maniera immediata senza alcuna elaborazione;
- fonti indirette, ovvero sorgenti di dati utilizzabili ai fini delle valutazioni immobiliari che prendono in considerazione prezzi reali di trattativa, ovvero dati di offerta e non derivanti dalla compravendita.

Le fonti dirette ed indirette si differenziano in mercantili e strumentali.

Le fonti dirette si definiscono mercantili quando raccolgono, classificano e distribuiscono i dati senza rielaborarli e riferendoli ad un preciso segmento di mercato: sono fonti dirette mercantili il venditore/acquirente, gli atti di compravendita, le agenzie immobiliari, il registro immobiliare.

Le fonti dirette si definiscono strumentali quando i dati saranno soggetti ad

operazioni di omogeneizzazione tra diversi segmenti di mercato: sono fonti

dirette strumentali l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia

delle Entrate, il Consulente Immobiliare.

Le fonti indirette mercantili riportano dati relativi a reali prezzi offerta: sono

fonti indirette mercantili i siti web come casa.it e immobiliare.it.

Le fonti indirette strumentali sono soggette al maggior numero di

elaborazioni, in quanto si riferiscono a valori di offerta trasformati in prezzi

di mercato, oppure a segmenti di mercato contigui a quello oggetto di

valutazione ed a questo omogenizzati.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica

dell'indagine di mercato effettuata. La valutazione degli immobili è

effettuata a corpo, anche se ci si riferisce alla superficie commerciale;

variazioni nel calcolo delle superfici non modificano la valutazione del bene.

STIMA DEL BENE

Piena proprietà per la quota di 1/1 su intero fabbricato ad uso produttivo, con

annessa area esterna di pertinenza esclusiva. Sito in Comune di Pianoro in

Via Nazionale 71, all'interno della zona industriale Boaria, per una

superficie complessiva di circa 2.118,00 mq per il fabbricato.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto

del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed

estrinseche, 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 corpo e non a**

misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, come di

seguito riportato:

CAPANNONE (Sub 1)	Consistenza		Coefficiente	€/mq
	922,85	mq	100,00%	€ 300,00
	92,31		50,00%	
Probabile Valore Mercato:				€ 290.701,50
CAPANNONE (Sub 2)	Consistenza		Coefficiente	€/mq
	1021,75	mq	100,00%	€ 300,00
	81,61		50,00%	
Probabile Valore Mercato:				€ 318.766,50
CORTE ESTERNA	Consistenza		Coefficiente	€/mq
	1180,00	mq	10,00%	€ 300,00
Probabile Valore Mercato:				€ 35.400,00
PROBABILE VALORE DI MERCATO:				€ 644.868,00

PROBABILE VALORE DI MERCATO (arrotondato): € 645.000,00

Considerata la modalità di vendita tramite asta giudiziaria e la natura del lotto in oggetto, con particolare riferimento ai danni subiti a seguito degli episodi alluvionali degli ultimi anni, si propone un abbattimento del prezzo di circa il 20% del valore di mercato per un:

PREZZO BASE D'ASTA € 516.000,00

(Euro cinque-cento-sedici-mila/00)

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con osservanza

Bologna, 29/01/2026

IL CONSULENTE TECNICO