TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

IV SEZIONE CIVILE E PROCEDURE CONCORSUALI — **R.G. N. 168/2025**

GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA ANTONELLA RIMONDINI — **LOTTO 3**

* * *

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Curatore: ***Dott. CESARIO VERDE***

Perito Stimatore: ***Ing. ROSINA BOCCUTI***

* * *

Il Curatore della Liquidazione Giudiziale in epigrafe, giusta autorizzazione dell'Ill.mo Giudice Delegato, nominava in qualità di Perito Stimatore la scrivente ing. Rosina Boccuti, dandole l'incarico di procedere alla determinazione del valore dei beni immobili in carico alla procedura.

La 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 del Territorio e con l'ufficio tecnico del Comune in cui i beni oggetto della procedura sono posti, espone quanto segue.

* * *

PREMESSA

I beni in oggetto sono stati presi in considerazione, specificando:

- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'
- VINCOLI E ONERI

- CONFINI
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- CONFORMITA' IMPIANTI
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- 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 raffronto.

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.

Vista la consistenza del compendio, si predispone la vendita in TRE LOTTI.

* * *

LOTTO 3

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà di porzioni di fabbricato sito nel Comune di Dozza, frazione Toscanella, in Via Emilia nn. 93-95-97 (catastalmente n. 99), costituite da:

- locale ad uso bar-pasticceria con servizi al piano terra, della superficie commerciale complessiva di circa 145 mq;
- laboratorio con ufficio, spogliatoi e servizi al piano terra, della superficie commerciale complessiva di circa 202 mq;
- magazzino con ripostigli al piano interrato, della superficie commerciale complessiva di circa 231 mq;
- autorimessa al piano interrato, della superficie commerciale complessiva di circa 101 mq;
- centrale termica al piano interrato e area esterna esclusiva di pertinenza.

Beni da regolarizzare dal punto di vista edilizio e catastale a cura e carico dell'aggiudicatario. Classe energetica "C" per il bar/pasticceria e "D" per il laboratorio.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, sono così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Dozza,

- **Foglio 16, Particella 239, sub 14**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 198 m², Totale: 231 m², Rendita Euro 685,13, Via Emilia n. 99 Piano S1;
- **Foglio 16, Particella 239, sub 15**, Categoria C/3, Classe 3, Consistenza 176 m², Totale 202 m², Rendita Euro 763,53, via Emilia n. 99 Piano T;
- **Foglio 16, Particella 239, sub 16**, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 136 m², Totale 145 m², Rendita Euro 2.570,72, via Emilia n. 99 Piano T;

intestati a:

- **---** (CF ---) sede in --- (---) Diritto di Proprietà per 1/1;

e

- **Foglio 16, Particella 239, sub 26**, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 88 m², Totale 101 m², Rendita Euro 404,49, via Emilia n. 99 Piano S1;

intestato a:

- **---** (CF ---) nato a --- (---) il ---, Diritto di Proprietà per 5/12;
- **---** (CF ---) nata a --- (---) il ---, Diritto di Proprietà per 1/12;
- **---** (CF ---) nata a Imola (BO) il ---, Diritto di Proprietà per 1/2.

Ai sensi dell'art.29, comma 1bis, della legge 52/85, come modificata ed integrata dal D.L. 21.05.2010 n.78, convertito in legge dalla L. n.122/2010, art.19, i dati catastali degli immobili e le planimetrie catastali dei beni oggetto di stima **non sono corrispondenti** allo stato dei luoghi rilevato. In particolare si evidenzia, fra l'altro, quanto segue:

- per il **sub. 14**, diversa destinazione d'uso di una porzione di immobile, catastalmente censita come magazzino, ma legittimamente autorizzata dal punto di vista edilizio ad uso autorimessa; il locale rappresentato in planimetria catastale come bagno è utilizzato come ripostiglio, mentre i locali indicati come ripostigli risultano adibiti a lavanderia;
- per il **sub. 15**, diversa numerazione civica: dal Sistema Informativo Territoriale WebSit del Circondario Imolese, il laboratorio risulta identificato al civico n. 93 di Via Emilia e non al civ. n. 99, come indicato nella visura e nella planimetria catastale;

- per il **sub. 16**, diversa numerazione civica: dal Sistema Informativo Territoriale WebSit del Circondario Imolese, il bar-pasticceria risulta identificato ai civici nn. 95 e 97 di Via Emilia e non al civ. n. 99, come indicato nella visura e nella planimetria catastale;
- l'autorimessa **sub. 26** risulta attualmente utilizzata come magazzino; inoltre, l'immobile è ancora intestato al sig. ---, deceduto in data 22/05/2025 e, alla data odierna, non risulta ancora presentata e/o registrata la relativa voltura catastale conseguente alla dichiarazione di successione, con conseguente mancato aggiornamento dell'intestazione catastale.

Si rende pertanto necessario procedere all'aggiornamento e/o alla regolarizzazione catastale a cura e a carico dell'aggiudicatario.

La base imponibile dei beni a fini I.M.U. risulta: € 115.101,84 per il sub 14, € 112.238,91 per il sub 15, € 148.459,08 per il sub 16 e € 67.954,32 per il sub 26.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Dall'elaborato planimetrico Prot. BO0124523 del 19/09/2022 e dall'elenco subalterni risulta che:

- il bene censito al foglio 16 mappale 239 sub 18 è B.C.N.C. – vano scala e disimpegno comuni ai sub 9, 10, 11, 12, 14, 15 e 16;
- il bene censito al foglio 16 mappale 239 sub 20 è B.C.N.C. – centrale termica comune ai sub 9, 10, 11 e 12;
- il bene censito al foglio 16 mappale 239 sub 21 è B.C.N.C. – ingresso, disimpegno e vano scala comuni ai sub 9, 10, 11, 12, 14, 15 e 16;

- il bene censito al foglio 16 mappale 239 sub 24 è B.C.N.C. – area comune a tutti i subalterni;
- il bene censito al foglio 16 mappale 239 sub 34 è B.C.N.C. – area esterna comune ai subalterni 9, 10, 11, 12, 30, 31, 32, 33.

Inoltre, in base all'elaborato planimetrico costituiscono parti comuni ai soli subb 14, 15 e 16 e sono pertanto compresi in proprietà esclusiva nel presente Lotto 3: (i) il disimpegno e vano scala ai piani terra e interrato (sub 17, comune ai soli subalterni 14, 15 e 16); (ii) il vano centrale termica al piano interrato (sub 19, comune ai soli subalterni 14, 15 e 16); (iii) una porzione dell'area cortiliva adiacente il fabbricato (sub 25, comune ai soli subalterni 15 e 16); il tutto identificato in Catasto come segue:

Catasto Fabbricati, Comune Dozza, foglio 16:

- particella 239 sub 17, B.C.N.C., via Emilia n. 99, piano T-S1;
- particella 239 sub 19, B.C.N.C., via Emilia n. 99, piano S1;
- particella 239 sub 25, B.C.N.C., via Emilia n. 99, piano T.

Nel Regolamento di Condominio, all'art. 5 lettera p), si legge: "*viene riservato al locale bar la possibilità di utilizzare tutto l'anno con gazebi, tavoli e sedie per i clienti, l'area comune individuata dal sub 24), adibita anche al passaggio di pedoni ed autovetture, in tale eventualità, dovrà essere sempre e comunque consentito l'accesso pedonale alla palazzina dal sub 24) riservando un passaggio ben definito, distante e separato dai tavoli/sedie/gazebo/clienti, mentre quello carrabile dovrà avvenire dal corsello privato individuato in rosso sub 25), la cui manutenzione rimarrà a carico della sola proprietà. Nel periodo in cui il locale bar occupa l'area comune sub 24) il corsello individuato in rosso sub 25) deve essere sempre*

manutenuto libero per consentire l'eventuale doppio passaggio di auto dei condomini in entrata-uscita e quindi sarà vietato sostare o far sostare e fermare autoveicoli anche solo per operazioni veloci di carico/scarico. L'accesso al sub 25) deve essere regolato mediante sbarra automatica (con fotocellula o telecomando) e le spese di gestione e manutenzione saranno a carico della proprietà del locale bar per cui l'utilizzo da parte de condomini dovrà essere gratuito."

Alla lettera q) dell'art. 5 del medesimo Regolamento di condominio si legge: "*nel periodo in cui il locale bar occupa l'area comune sub 24), tale sub 24) deve essere sempre ben separato mediante divisori che impediscano ai clienti la visuale della restante zona cortiliva (portoncino entrata condomini/parcheggio/sub23) ai clienti e al personale del bar deve anche essere impedito l'accesso alla restante area cortiliva (portoncino di entrata condomini/parcheggio/sub23)."*

VINCOLI E ONERI

Non si sono evidenziati vincoli specifici oltre a quelli evidenziati nel paragrafo "Atti pregiudizievoli".

Altre informazioni per l'acquirente:

In data 16/05/2026, l'amministratore del condominio denominato "Emilia 95-99" sito in via Emilia n. 93-95-97-99 comunicava che "*Le spese previste anno 2026 a carico "---" ammontano circa a 8.000,00 euro se verranno approvate (appartamenti e attività) mentre per il conduttore attività circa 1.800,00 euro.*"

L'amministratore ha inoltre comunicato che nella primavera del 2026 si è verificato il distacco di porzioni di intonaco dallo sporto di copertura,

causato da infiltrazioni provenienti dalla copertura e si è intervenuti in urgenza esclusivamente per rimuovere l'intonaco distaccato ed evitare il pericolo di caduta del materiale dall'alto.

Da informazioni acquisite in loco, si segnala che la caldaia marca Thermital posta nella CT (sub 20, B.C.N.C. comune ai subb 9, 10, 11 e 12) al piano interrato risulta a servizio dei due appartamenti posti all'ultimo piano e risulta ancora attiva, diversamente da quanto dichiarato nel verbale dell'assemblea condominiale del 23/09/2025 in cui si legge che *"Nelle precedenti due assemblee è stato verbalizzato (su comunicazione verbale del sig. ---, alla presenza dei condomini), il distacco della centrale termica di produzione di acqua calda e riscaldamento a servizio dei due appartamenti allora facenti capo ai sigg. ---".*

CONFINI

Il laboratorio (sub 15) confina con il bar-pasticceria (sub 16) con aree cortilive (subb 24 e 25) e con la rampa carrabile (sub 29) e con parti comuni.

Il bar-pasticceria (sub 16) confina con il laboratorio (sub 15) con l'area cortiliva sub 25 e parti comuni.

Il magazzino (sub 14) confina con l'autorimessa (sub 26), con le CT (subb 19 e 20) e con parti comuni.

L'autorimessa (sub 26) confina con il magazzino (sub 14), con la CT (sub 20), con il corsello (sub 29), con parti comuni e con beni di terzi.

Salvo altri e più precisi ed attuali confini.

PROPRIETÀ

Dalla certificazione notarile ventennale del notaio Dott. --- risulta che:

- i beni pignorati subb. 14-15-16, nonché i subalterni 17, 19 e 25

(B.C.N.C. comuni ai soli subb 14, 15 e 16) risultano di proprietà esclusiva della società "---" con sede a --- (---), C.F. ---;

- il bene pignorato sub 26 risulta di proprietà dei soci illimitatamente responsabili --- (per la quota di 5/12), --- (per la quota di 1/12) e --- (per la quota di 6/12).

PROVENIENZA DEL BENE

Dalla certificazione notarile ventennale del notaio Dott. --- risulta che le porzioni del fabbricato identificate con i subalterni 14, 15, 16, 17, 19 e 25 della particella 239 foglio 16 sono pervenute alla società "---" con rogito del notaio --- in data 28/12/2021 Repertorio n. ---, trascritto in data 04/01/2022 reg. part. ---.

La porzione di fabbricato identificata con il sub 26 della particella 239 foglio 16 è pervenuta ai Sigg. ---, --- e ---, in parte con atto di permuta del notaio --- , in data 5 agosto 1986 Repertorio n. ---, trascritto in data 28 agosto 1986 reg. part. --- (a seguito di questo atto l'intero fabbricato e la corte pertinenziale spettavano a --- per 1/3, a --- e --- quali coniugi in comunione legale dei beni per 1/6, a --- per 1/3, a --- e --- quali coniugi in comunione legale dei beni per 1/6) e in parte per dichiarazione di successione di ---, deceduto il 4 marzo 2022, registrata a Bologna n. --- vol. --- anno 2023, devolutasi per legge a favore di --- trascritta in data 23 agosto 2023 reg. part. ---. Si precisa che la trascrizione della successione ha ad oggetto la quota di 5/12 di comproprietà dei subalterni 11, 12, 26, 30 e 33 della particella 239, contro --- e a favore della coniuge ---; inoltre risulta che chiamate all'eredità erano anche le figlie --- e ---, che hanno rinunciato all'eredità con lo rogito Notaio --- in data 2 settembre 2022 Repertorio n. ---, come pure vi hanno

rinunciato i figli di queste ultime.

Nella relazione notarile si precisa infine che *il suddetto --- è deceduto in data 22 maggio 2025 e che il Tribunale di Bologna, Volontaria Giurisdizione, Ufficio Successioni, con provvedimento in data 5 dicembre 2025 RG n. ---, ha dichiarato giacente l'eredità del predetto ---, nominando curatore la dott.ssa ---.*

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile ventennale a firma del notaio Dott. ---, i beni risultano oggetto delle seguenti formalità:

Iscrizioni contro:

- **ipoteca volontaria** in data 16 febbraio 2011 reg. part. --- reg. gen. --- a favore ---, con sede a --- (---), contro i suddetti --- (per la quota di 5/12), --- (per la quota di 1/12), --- (per la quota di 5/12) e --- (per la quota di 1/12); grava la proprietà dei subalterni 14, 15, 16, 17, 19 della particella 239;
- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** in data 1° dicembre 2022 reg. part. --- reg. gen. --- a favore ---, con sede a ---, contro "---"; grava la proprietà dei subalterni 14 e 15 della particella 239.

Trascrizioni contro:

- Sentenza Liquidazione Giudiziale del Tribunale di Bologna n. --- pubblicata in data 23 dicembre 2025 Rep. n. --- - R.G. ---. La sentenza è stata trascritta a Bologna in data 17 aprile 2026 reg. part. --- reg. gen. ---, a favore della Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale ---, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà di tutti gli immobili oggetto di procedura e contro "---" per la quota di 1/1 di

proprietà degli immobili censiti foglio 16, particelle 239 sub 14, 239 sub 15 e 239 sub 16, e contro --- (per la quota di 5/12 di proprietà), --- (per la quota di 1/12 di proprietà), --- (per la quota di 6/12 di proprietà) degli immobili censiti al foglio 16, particella 239 subb 11, 12, 26, 30 e 33.

REGIME FISCALE

La vendita dei beni sarà soggetta ad imposta di registro e a IVA a seconda del regime fiscale vigente all'atto del trasferimento.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Situazione Urbanistica

Il Comune di Dozza è parte dei dieci Comuni del Nuovo Circondario Imolese. Con delibera C.C. n.47 del 30/09/2025 è stato adottato il Piano Urbanistico Generale PUG (attualmente vige il regime di salvaguardia) e con delibera C.C. n. 09 del 05/02/2014 sono stati approvati gli strumenti urbanistici vigenti (PSC e RUE).

Il PSC classifica la zona in cui ricadono i beni oggetto di stima nell'ambito AUC - Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali (art. 5.2.3); il RUE nell'ambito "AUC A1.2 - AUC_A1 - Ambiti urbani consolidati costituiti da edifici di vecchio impianto e da nuclei compatti (capo 15.3)".

Regolarità Edilizia

Trattasi di immobili facenti parte di fabbricato edificato in data successiva al 1° settembre 1967.

Dalla ricerca effettuata presso l'archivio del comune di Dozza sono state reperite le seguenti pratiche edilizie che hanno riguardato i beni oggetto del presente lotto:

- Licenza di Costruzione Prot. n. 24 rilasciata in data 05/04/1969 su domanda presentata al Prot. n. 1174 in data 20/03/1969 riferita alla *demolizione e ricostruzione di casa da adibirsi a negozi ed alloggi superiori*;
- Variante alla Licenza di Costruzione n. 24/1969, su domanda presentata in data 22/07/1970 Prot. 2681;
- Autorizzazione di Abitabilità Prot. n. 24 rilasciata in data 28/08/1970 su domanda presentata al Prot. n. 3125 del 24/08/1970;
- Concessione Edilizia n. 2 rilasciata in data 09/03/1977 su domanda presentata al Prot. n. 6 del 03/01/1977 *per l'ampliamento del laboratorio per pasticceria*;
- Concessione Edilizia n. 39 Prot. 1957 rilasciata in data 02/06/1977 su domanda presentata il 01/06/1977 *per eseguire una tettoia in lamiera*;
- Autorizzazione del 23/03/1985 su domanda del 23/02/1985 Prot. 925 *per realizzazione di opere di pavimentazione e arredi esterni*;
- Concessione Edilizia n. 17 rilasciata in data 24/07/1986 al Prot. n. 2850 su domanda presentata il 09/06/1986 *per ristrutturazione complesso con ampliamento scantinato*;
- Concessione Edilizia n. 94 rilasciata in data 05/12/1988 al Prot. n. 985 su domanda presentata il 22/02/1988 *per variante alla CE n. 17/86*;
- CIL art. 26 L 47/85 depositata il 07/01/1992 al Prot. n. 72 per *sostituzione pavimentazione interna, rimozione e sostituzione di controsoffittatura in cartongesso, opere di pitturazione;*
- Autorizzazione n. 1 rilasciata il 09/01/1992 Prot. n. 71 su domanda depositata il 07/01/1992 per *sostituzione di n. 4 telai in alluminio con*

altri in ferro e la sostituzione dei relativi cristalli del prospetto principale dell'edificio;

- Autorizzazione n. 2 rilasciata il 09/01/1992 al Prot. n. 112 per *sostituzione di n. 4 telai in alluminio con altri in ferro e la sostituzione dei relativi cristalli del prospetto principale dell'edificio*;
- Autorizzazione n. 2 rilasciata il 09/01/1992 al Prot. n. 112 per *smontaggio pensilina in struttura metallica*;
- Concessione Edilizia n. 1 rilasciata in data 04/02/1992 al Prot. n. 8246 su domanda presentata il 23/12/1991 *per risanamento della facciata principale dell'edificio*;
- Permesso di Costruire n. 17/2006 rilasciato in data 12/04/2006 su domanda presentata al Prot. n. 10430 in data 29/10/2005 per *eseguire l'ampliamento di locale ad uso laboratorio di pasticceria-gelateria*;
- Denuncia di Inizio Attività depositata in data 14/12/2006 al Prot. 12634 *in variante al PdC n. 17/2006*;
- Denuncia di Inizio Attività depositata in data 12/06/2007 al Prot. 5583 *in variante al PdC n. 17/2006 e alla DIA Prot. 12634/2006*;
- Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità Parziale rilasciato in data 05/03/2008 su domanda presentata al Prot. n. 7623 in data 07/08/2007 *riferita al sub 15*;
- Nulla Osta temporaneo n. 3/2007 rilasciato il 28/12/2007 su domanda presentata in data 29/10/2005 al prot. 10431 *per installazione di una struttura temporanea amovibile* (durata nulla osta 5 anni)*;*
- CILA Prot. n. 7799/2021 del 22/09/2021 *per opere di manutenzione straordinaria al piano seminterrato.*

Per i beni oggetto del presente lotto, la verifica della conformità edilizia è stata effettuata con riferimento ai seguenti titoli abilitativi:

- per il sub. 14 (magazzino), alla Concessione Edilizia n. 94/1988;
- per il sub. 15 (laboratorio), alla D.I.A. Prot. n. 5583/2007;
- per il sub. 16 (bar/pasticceria), alla Concessione Edilizia n. 1/1992 e alla D.I.A. Prot. n. 5583/2007;
- per il sub. 26 (autorimessa), alla C.I.L.A. Prot. n. 7799/2021.

Dal confronto con lo stato rilevato in sede di sopralluogo sono emerse, tra le altre, le seguenti difformità:

- Sub. 14 – Magazzino: diverse dimensioni degli spazi interni; diversa destinazione d'uso della porzione del locale contigua al corsello sub. 29 (che risulta legittimamente ad uso "garage", catastalmente censita come magazzino, e attualmente utilizzata a magazzino/deposito); presenza di scaffalatura in muratura; diversa destinazione d'uso dei locali sottoscala, attualmente utilizzati a lavanderia e del locale ex box-doccia attualmente utilizzato a ripostiglio;
- Sub. 15 – Laboratorio: diverse dimensioni degli spazi interni; variazione delle dimensioni di alcune aperture esterne; presenza di una nicchia sulla parete contigua alla zona spogliatoio;
- Sub. 16 – Bar/Pasticceria: diversa altezza interna dovuta alla presenza di pedane a pavimento e controsoffitti ribassati;
- Sub. 26 – Autorimessa: modesta differenza delle dimensioni degli spazi interni; diversa conformazione del pilastro contiguo al corsello comune sub. 29. Si evidenzia inoltre che, in sede di sopralluogo, l'autorimessa risultava utilizzata come magazzino a servizio

prevalentemente dell'attività del bar/pasticceria;

- Sub. 19 – Centrale termica comune: diverse dimensioni interne;
- Sub. 25 – Area esterna comune: nell'area esterna sul confine sud sono presenti due manufatti accessori adibiti al ricovero dei contatori e dei rifiuti, rispettivamente uno in muratura e l'altro in struttura metallica con pannellature plastiche, per i quali non sono state reperite pratiche edilizie. Si rileva inoltre la presenza di una struttura temporanea direttamente collegata al bar/pasticceria, funzionale alla sosta dei clienti, per la quale il Nulla Osta n. 3/2007 risulta scaduto e non rinnovato.

Per le difformità riscontrate si renderà necessario presentare idonea pratica edilizia a sanatoria, nel rispetto della normativa vigente in materia sismica, igienico-sanitaria e urbanistica, nonché previo pagamento della relativa sanzione pecuniaria non inferiore a € 2.000,00 oltre ad eventuali oneri non pagati e ai diritti di segreteria.

La regolarizzazione edilizia dei beni pignorati sarà da espletare a cura e spese dell'aggiudicatario.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il bene censito al foglio 16 particella 239 Sub 15 è dotato di Attestato di Prestazione Energetica redatto dall'ing. ---, numero di accreditamento --- rilasciato in data 12/12/2021, avente codice identificativo n. ---, valevole sino al giorno 12/12/2031, Classe Energetica D.

Il bene censito al foglio 16 particella 239 Sub 16 è dotato di Attestato di Prestazione Energetica redatto dall'ing. ---, numero di accreditamento --- rilasciato in data 07/12/2021, avente codice identificativo n. ---, valevole

sino al giorno 07/12/2031, Classe Energetica C.

I beni censiti al foglio 16 particella 239 Subb 14 e 26 sono esclusi dall'obbligo di Attestazione della Prestazione Energetica.

CONFORMITA' IMPIANTI

Presso l'archivio del Comune di Dozza, con riferimento al bene censito al sub 15, allegati alla richiesta di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità Parziale rilasciato in data 05/03/2008 Prot. n. 7623, risultano depositate le Dichiarazioni di Conformità dell'impianto idrico-scarico riferito al bar/pasticceria e laboratorio, nonché le Dichiarazioni di Conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto termico riferiti alla porzione spogliatoi personale del laboratorio.

L'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37, dichiarerà di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti eventualmente difformi o mancanti, e di farsi interamente carico degli eventuali 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.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo i beni censiti ai subb. 14 (magazzino), 15 (laboratorio), 16 (bar-pasticceria) e ai subb. 17, 19 e 25 risultavano occupati con regolare contratto di affitto alla società --- come meglio precisato di seguito.

Con l'"*Atto di affitto di ramo d'azienda*" autenticato nelle firme dal notaio --- in data 23/12/2024 Rep. n. ---, registrato a --- in data 27/12/2024 n. --- Serie ---, la società --- (codice fiscale ---, partita I.V.A. ---) affittava alla società ---

(codice fiscale e partita I.V.A. ---) che accettava, l'azienda sita in Dozza, frazione Toscanella (BO), via Emilia n. 95, cap 40050, *costituita dal complesso di beni organizzati per l'esercizio delle attività di produzione, commercializzazione e somministrazione di prodotti di pasticceria inteso come il complesso di tutti i beni materiali e immateriali, contratti, autorizzazioni ed elementi costituenti il patrimonio dell'azienda, atti allo svolgimento dell'attività predetta già esercitata dalla parte affittante,* tra cui il compendio immobiliare destinato all'esercizio dell'attività aziendale, posto in Comune di Dozza, costituito da un bar-pasticceria con servizi al piano terra, un laboratorio con ufficio, spogliatoi e servizi al piano terra, magazzini con ripostigli e centrale termica al piano scantinato, nonché area esterna esclusiva, il tutto censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 16, particella 239, subb. 14, 15, 16, 17, 19, 25.

All'Art. 6) "Durata e recesso" di detto atto di affitto si legge: "*In considerazione della sua funzione essenzialmente strumentale ed anticipatoria rispetto alla cessione in proprietà dell'azienda, le parti convengono che la durata del presente contratto sia dipendente dalla cessione dell'azienda stessa, anche qualora ciò avvenga nell'ambito di una procedura competitiva, fermo restando i limiti di legge e convenendosi tra le stesse parti che la durata dell'affitto non potrà in alcun caso eccedere il termine di nove anni dalla data odierna. Nel caso in cui dovesse essere individuato un acquirente dell'azienda diverso dalla parte affittuaria, --- si obbliga sin d'ora ad agevolare la consegna anticipata dell'azienda stessa, nei tempi e con le modalità meglio descritti al successivo art. 14).*

All'Art. 8) "Condizione sospensiva" si *legge: "Le parti convengono che, ai*

sensi dell'art. 1353 cod. civ., il presente contratto sia sospensivamente condizionato alla sottoscrizione, da parte dei soggetti interessati, entro il giorno 15 gennaio 2025 del verbale di conciliazione in sede sindacale redatto in data odierna, secondo il modello illustrativo che si allega al presente atto sub E).”

All’Art. 10) “Canone e modalità di pagamento” si legge: “*Le parti dichiarano che il canone annuo di affitto è convenuto come segue:*

- *Omissis…;*
- *euro 17.340,00 (diciassettemilatrecentoquaranta virgola zero zero) a titolo di canone annuo di locazione del bene immobile sopra descritto.*

All’art. 1 dell’“*Atto di accertamento dell'avveramento di condizione sospensiva*” autenticato nelle firme dal notaio ---, Repertorio n. --- Raccolta n. ---, Reg.to a --- il 23/01/2025 n. --- Serie ---, la società "---" e la società "---" *dichiarano e riconoscono che a seguito della sottoscrizione, da parte dei soggetti interessati, del verbale di conciliazione in sede sindacale, le parti comparenti prendono atto che la condizione sospensiva di cui all’art. 8 dell’atto di affitto del ramo d’azienda, si è avverata in data 1 (uno) gennaio 2025 (duemilaventicinque). Conseguentemente, "---" e "---" prendono atto che l'atto di cui in premessa produce effetti a partire dalla data di avveramento della predetta condizione sospensiva*.

Il suindicato contratto di locazione è stato registrato antecedentemente alla data di trascrizione della procedura di Liquidazione Giudiziale.

Vista l’analisi odierna del mercato immobiliare, il canone d’affitto annuo corrisposto risulta inferiore ai livelli medi di mercato per immobili con

analoghe caratteristiche. Tuttavia è importante sottolineare che il canone annuo di € 17.340 riferito alla sola componente immobiliare, pur risultando inferiore ai livelli medi di mercato, deve essere interpretato nell'ambito del contratto di affitto di ramo d'azienda, nel quale è previsto un distinto corrispettivo annui per la gestione dell'attività. Ne consegue che il canone della sola parte immobiliare non è direttamente rappresentativo del relativo valore locativo di mercato, in quanto condizionato dalla struttura unitaria del rapporto contrattuale.

Relativamente al sub 26 (autorimessa), in sede di sopralluogo è emerso che l'unità immobiliare risulta attualmente utilizzata, in assenza di titolo, come deposito di materiale dell'attività bar-pasticceria, nonché da altri condomini; da sommarie informazioni assunte in loco è stato riferito che parte del materiale presente sarebbe riconducibile alla "---".

DESCRIZIONE DEL BENE

I beni oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Dozza, e più precisamente nella frazione di Toscanella di Dozza, in via Emilia n. 99.

La frazione di Toscanella rappresenta il centro abitato più popoloso, nonché il cuore commerciale e industriale del comune di Dozza, noto per il suo borgo medievale di grande interesse storico e culturale.

Toscanella dista circa 3,5 km dal capoluogo comunale, 6 km da Imola, 5 km da Castel San Pietro Terme e 30 km dalla città metropolitana di Bologna. I collegamenti viari sono garantiti dalla Strada Statale 9 "Via Emilia", principale asse di comunicazione che attraversa la frazione. L'autostrada più vicina è la A14 Bologna-Ancona, con i caselli autostradali di Castel San Pietro Terme (per chi proviene da nord) e di Imola (per chi proviene da sud).

Il trasporto pubblico è assicurato da linee extraurbane gestite da TPER.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato realizzato alla fine degli anni '60 e successivamente interessato da diversi interventi di ampliamento e ristrutturazione.

L'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano interrato: il piano terra è occupato da un locale commerciale adibito a bar pasticceria e dal relativo laboratorio; i piani superiori sono destinati a uso residenziale; il piano interrato ospita locali legittimamente adibiti a magazzino, autorimessa, rampa, corsello, centrali termiche e cantine.

Tutti i livelli sono collegati da una scala interna comune. La struttura portante è realizzata in parte in muratura e in parte in cemento armato, mentre la copertura è a falde inclinate.

La facciata principale è rivestita in lastre di marmo verde, mentre le facciate laterali e quella posteriore risultano intonacate e tinteggiate. Il fabbricato è privo di ascensore ma dotato di servoscala.

L'accesso carrabile e pedonale avviene da via Emilia e conduce alle aree cortilive che circondano l'edificio. Una scala esterna, situata nell'area cortiliva identificata con subalterno 25 (BCNC ai subalterni 15 e 16), permette l'accesso alle due centrali termiche poste al piano interrato. La rampa carrabile (sub 29) posta sul retro consente l'accesso al medesimo piano.

Sul confine est sono situati n. 4 posti auto esterni.

Il bar-pasticceria (sub 16) e il laboratorio (sub 15). Il bar/pasticceria è costituito da un locale commerciale posto al piano terra, adibito alla vendita e alla somministrazione, dotato di n. 4 vetrine con affaccio sull'area esterna

esclusiva prospiciente Via Emilia.

Oltre all'ambiente destinato alla vendita e all'accoglienza della clientela, l'immobile comprende una zona servizi igienici ad uso pubblico, articolata in bagno uomini, bagno donne e relativo disimpegno. Le finiture, sebbene datate, risultano di buona qualità: nella porzione destinata alla somministrazione sono presenti pavimentazioni e rivestimenti in marmo verde, mentre nei servizi igienici le finiture sono in ceramica; la zona somministrazione è caratterizzata da un controsoffitto ribassato a doghe. Gli infissi sono in metallo.

Il laboratorio, direttamente collegato al locale bar/pasticceria, è collocato sul retro e comprende, oltre agli spazi destinati alla lavorazione, un piccolo ufficio e una zona spogliatoi per il personale, distinta per uomini e donne. In adiacenza al locale ufficio è presente un montacarichi che collega il laboratorio con il magazzino al piano interrato. Nei locali spogliatoio pavimenti e rivestimenti sono in ceramica; nel laboratorio, invece, le finiture, di più remota realizzazione, sono costituite da pavimentazione in piastrelle di gres rosso e rivestimenti in piastrelle di ceramica bianca.

Lo stato di conservazione e manutenzione del locale adibito a bar/pasticceria può ritenersi discreto, mentre il laboratorio (ad eccezione della zona spogliatoi) presenta finiture e impianti di più risalente realizzazione.

Il magazzino (sub 14) e l'autorimessa (sub 26). I beni sono ubicati al piano interrato e risultano direttamente collegati tra loro. L'accesso avviene dal vano condominiale comune tramite scala interna, nonché dalla scala esterna posta nell'area cortiliva sub. 25 e dalla rampa carrabile con corsello sub. 29.

Il sub. 14 si articola in due distinte porzioni: una destinata, sia catastalmente

sia dal punto di vista edilizio, ad uso magazzino; l'altra che, sotto il profilo edilizio, risulta autorizzata come autorimessa, pur essendo attualmente utilizzata come magazzino. Il bene comprende inoltre due cantine, due montacarichi (di cui uno collegato all'area esterna sub. 25 e l'altro al laboratorio posto al piano terra), un sottoscala adibito a lavanderia e un ripostiglio.

La porzione di magazzino ubicata al di sotto del bar/pasticceria presenta pareti rivestite in piastrelle di ceramica e pavimentazione in clinker rosso. La restante parte del magazzino è caratterizzata dalla medesima pavimentazione, con pareti intonacate e tinteggiate.

L'autorimessa sub. 26, direttamente collegata al magazzino sub. 14, presenta pareti intonacate e tinteggiate, ad eccezione del soffitto, e pavimentazione in piastrelle di clinker rosso. L'ambiente risulta ingombro di materiale vario, prevalentemente riconducibile all'attività dell'attuale bar/pasticceria e/o alla precedente gestione dell'attività. Lo stato complessivo di manutenzione e conservazione evidenzia alcune carenze manutentive.

L'area esterna (sub 25), comune ai subalterni 15 (laboratorio) e 16 (bar/pasticceria), risulta occupata, sul lato nord-est, da un tendone/gazebo con struttura metallica e chiusure laterali e di copertura in materiale plastico, installato in aderenza al fabbricato e direttamente collegato al bar/pasticceria, del quale costituisce pertinenza funzionale destinata alla sosta della clientela del pubblico esercizio. Il tendone/gazebo è dotato di impianto di climatizzazione.

Sul lato nord-ovest, l'area è adibita a corsello carrabile e zona di carico/scarico; in tale porzione è collocato uno dei due montacarichi che

collegano il piano interrato destinato a magazzino sub 14. Sul lato sud-ovest sono inoltre presenti due manufatti accessori destinati al ricovero dei contatori e rifiuti: uno realizzato in muratura e l'altro costituito da struttura metallica con pannellature plastiche.

L'area esterna è pavimentata in piastrelle di clinker rosso e si presenta, nel complesso, in mediocre stato di conservazione e manutenzione, fatta eccezione per la porzione prospiciente via Emilia, occupata da tavoli e sedute a servizio della clientela del bar/pasticceria.

Gli impianti. L'impianto di climatizzazione e la produzione di acqua calda sanitaria del bar-pasticceria sub 16 sono garantiti da una caldaia autonoma marca Baxi, installata nella centrale termica sub 19 (B.C.N.C. comune ai sub 14, 15 e 16), ubicata al piano interrato e accessibile sia dalla scala esterna posta nell'area cortiliva sia dal garage al piano interrato, e da un impianto di climatizzazione marca Daikin, la cui macchina esterna è collocata nell'area esterna sub 25 (B.C.N.C. comune ai sub. 15 e 16), a fianco del montacarichi. Nella zona bar-pasticceria il sistema di emissione è del tipo a cassetta installata a soffitto, mentre nei servizi igienici è costituito da radiatori.

L'impianto di climatizzazione del gazebo è assicurato da un impianto di climatizzazione la cui unità esterna marca Daikin ubicata nell'area cortiliva identificata al sub 25.

In considerazione della pregressa gestione dei beni nell'ambito di un contesto aziendale a carattere familiare, non è possibile escludere la presenza di una parziale promiscuità degli impianti tecnologici a servizio delle diverse unità immobiliari, circostanza confermata anche dalle informazioni sommarie acquisite in sede di sopralluogo.

In particolare, si segnala che: la caldaia centralizzata marca Thermital (vetusta e sprovvista di codice Criter, ovvero non iscritta al Catasto Regionale degli Impianti Termici), ubicata nel locale C.T. sub. 20 (B.C.N.C. comune ai sub 9, 10, 11 e 12), risulta a servizio dei due appartamenti posti al piano secondo, nonché del laboratorio ubicato al piano terra; le unità esterne degli impianti frigoriferi a servizio del bar/pasticceria sub. 16 sono collocate su una griglia metallica sovrastante il corsello comune sub. 29 (B.C.N.C. comune ai sub. 26, bene facente parte di altro lotto, e ai sub. 27 e 28, questi ultimi di proprietà di terzi), mentre parte delle apparecchiature del medesimo impianto frigorifero risulta installata all'interno del sub. 26.

Alla luce della commistione impiantistica sopra descritta, si ritiene opportuno prevedere la separazione/spostamento degli impianti, con eventuale realizzazione di sistemi autonomi a servizio delle rispettive unità immobiliari.

Di quanto sopra si è tenuto conto nella stima dei beni.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale viene determinata, facendo riferimento al DPR N. 138 del 23/03/1998 "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo ai sensi della Legge 662/96" ed all'allegato C "*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*". La superficie così come sopra determinata viene arrotondata al metro quadro.

Foglio 16 - Particella 239 - Sub 14	**Sup. comm.**
Magazzino	mq 231,00

Foglio 16 - Particella 239 - Sub 15	**Sup. comm.**

Laboratorio	mq 202,00
Foglio 16 - Particella 239 - Sub 16	**Sup. comm.**
Bar-pasticceria	mq 145,00
Foglio 16 - Particella 239 - Sub 26	**Sup. comm.**
Autorimessa	mq 101,00

STIMA DEL BENE

Si premette che 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.

Al fine di definire il valore di mercato del bene oggetto di stima, sono state confrontate le informazioni desunte da due fonti opportunamente distinte: fonti dirette cioè 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 cioè 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 elaborarli e riferendoli a 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 a operazioni di omogeneizzazione tra diversi segmenti di mercato. Sono fonti

dirette strumentali l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il Consulente Immobiliare.

Le fonti indirette mercantili, sono quelle dove sono descritti dati relativi a reali prezzi offerta. Sono fonti indirette mercantili i siti web casa.it e immobiliare.it.

Le fonti indirette strumentali, sono fonti soggette al maggior numero di passaggi poiché riferite a prezzi offerta trasformati in prezzi di mercato o riferite a segmenti di mercato contigui a quello oggetto di valutazione e a questo omogenizzati. Sono fonti informative indirette strumentali il FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, Tecnocasa.

Per i beni in parola sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- **OMI** - Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (anno 2025 - secondo semestre). Provincia: Bologna; Comune: Dozza; Fascia/zona: Toscanella e Zona Agricola circostante; Codice di zona: D5; Destinazione: residenziale; Tipologia prevalente: Abitazioni civili; Destinazione prevalente: Residenziali:
  - Negozi: stato conservativo ottimo, valore mercato: min. €/mq 1.050,00 - max. €/mq 1.400,00;
  - Box: stato conservativo normale, valore mercato: min. €/mq 600,00 - max. €/mq 850,00;
- **FIAIP** - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (Edizione anno 2025 – Periodo settembre 2024 - giugno 2025). Comune: Dozza; Zona Toscanella:
  - Negozi: elevato interesse commerciale min. €/mq 1.300,00 – max. €/mq 1.700,00;

- Autorimesse: box oltre i 5 mt min. € 16.000,00 – max. € 22.000,00;

– **<u>Il Borsino Immobiliare</u>** - Comune: Dozza; Zona Toscanella:

- Negozi: elevato interesse commerciale min. €/mq 961,00 – max. €/mq 1.471,00;
- Autorimesse: min. €/mq 650,00 - max. €/mq 1.084,00;
- Magazzini: min. €/mq 486,00 - max. €/mq 939,00;
- Laboratori: min. €/mq 464,00 - max. €/mq 834,00;

– **<u>Immobiliare.it</u>** (asking price – *prima della trattativa* - reperiti nel mese di maggio 2026):

- Locale commerciale (bar al PT con deposito al P-1) via Emilia 193-197, Toscanella di Dozza (annuncio del 27/06/2025): mq 694 prezzo offerta € 599.000, *€/mq 863,00* (buono stato);
- Negozio via Emilia Toscanella di Dozza (annuncio del 24/04/2025): mq 400 (di cui negozio al PT mq 200, magazzino al P-1 mq 100, altro al PT mq 70) prezzo offerta € 399.000, circa *€/mq 998,00* (ottimo stato);
- Locale commerciale (bar al PT con magazzino al P-1 e quattro posti auto esterni) via Emilia, Toscanella di Dozza (annuncio del 15/07/2021): mq 250 prezzo offerta € 300.000, *€/mq 1.200,00* (ottimo stato);
- Garage (5 garage e un magazzino indipendente con giardino) via di Mezzo Toscanella di Dozza (annuncio del 20/03/2026): mq 120 prezzo offerta € 88.000, *€/mq 667,00*.

In base a quanto visto in luogo, prima brevemente descritto, tenendo conto dell'appetibilità complessiva degli immobili, delle loro caratteristiche

estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, dei criteri di valutazione precedentemente esposti, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, delle difformità riscontrate e delle opere impiantistiche per la separazione degli impianti (in particolare per il distacco dall'impianto termico) e quelle necessarie per la manutenzione della copertura, la scrivente ritiene di poter considerare per i beni oggetto di stima il seguente valore unitario comprensivo delle parti comuni esclusive:

VALORE COMPLESSIVO COMMERCIALE DEI BENI

Foglio 16 Particella 239 - Sub 14

Magazzino *mq 231,00 x €/mq 700,00 =* *€ 161.700,00*

Foglio 16 Particella 239 - Sub 15

Laboratorio *mq 202,00 x €/mq 1.000,00 =* *€ 202.000,00*

Foglio 16 Particella 239 - Sub 16

Bar-pasticceria *mq 145,00 x €/mq 1.300,00 =* *€ 188.500,00*

Foglio 16 - Particella 239 - Sub 26

Autorimessa *mq 101,00 x €/mq 800,00 =* *€ 80.800,00*

€ 633.000,00

(euro seicentotrentatremila//00)

Si precisa che le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario determinato hanno un significato puramente indicativo, poiché il più probabile valore di mercato è quel valore che si forma quando un bene viene posto sul mercato per un periodo sufficiente ad innescare un regime di libera contrattazione dal quale nell'incontro della domanda e dell'offerta si forma il prezzo. Anche l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o di arrotondamenti sensibili

della consistenza con lo stato di fatto del bene non alterano il valore complessivo di stima indicato.

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Bologna, 22 maggio 2026

IL PERITO STIMATORE

Ing. Rosina Boccuti

Allegati:

1. Planimetrie catastali
2. Elaborato Planimetrico ed elenco subalterni
3. Estratto dall'elaborato grafico dell'ultimo titolo edilizio
4. Documentazione fotografica
5. APE