

Arch. Stefano Zacchini
Viale Oriani 4 – 40137 Bologna
Tel. 335 8024434 / 051 347697
e-mail: s.zacchini63@virgilio.it

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

N. 282/23

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

* * *

Udienza 19.07.2024

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con provvedimento in data

Ore 12:30

18/04/2024, nominava l'Arch. Stefano Zacchini iscritto all'Ordine degli

Architetti della Provincia di Bologna al n. 2265, con studio in Bologna Viale

Oriani n. 4, Consulente Tecnico d'Ufficio, e in data 18/04/2024 gli conferiva

l'incarico di CTU.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari

agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni,

dopo aver avuto i necessari contatti con gli uffici tecnici del Comune di

Bologna (BO) e l'Agenzia del Territorio, espone quanto segue:

* * *

PREMESSA

I beni oggetto d'esecuzione immobiliare sono stati presi in considerazione,

specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- PARTI COMUNI, SERVITU' E DIRITTI
- VINCOLI E ONERI
- CONFINI

○ PERTINENZA

○ PROVENIENZA DEI BENI

○ STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI

○ REGIME FISCALE

○ INDAGINE AMMINISTRATIVA

○ CERTIFICAZIONE ENERGETICA

○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

○ DESCRIZIONE DEI BENI

○ 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 utilizzare il 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 quello 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 averne determinato il valore commerciale, al fine di migliorare l'appetibilità degli stessi e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità dei beni oggetto di esecuzione.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 10/11/2023

all'art. 39085 è stata pignorata la quota di 1/1 del diritto di proprietà dei beni

di seguito indicati:

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna (BO)

o Foglio 166 Mappale 313 Sub 104 Nat. C1 – Negozi e Botteghe, Via Ermanno Galeotti n. 12.

o Foglio 166 Mappale 313 Sub 91 Nat. F5 – Lastrico Solare, Via Ermanno Galeotti n. 10.

* * *

LOTTO UNICO**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Locale ad uso commerciale al piano terra, di superficie complessiva 275 m² ca; composto da un unico vano principale, due vani ad uso magazzino, due ripostigli, due wc di cui uno per disabili, con antibagno; locale ad uso centrale tecnologica avente accesso diretto dall'esterno di superficie complessiva 8 m² ca; oltre a lastrico solare al primo piano, soprastante l'immobile, accessibile dall'esterno, di 101 m² cat; beni siti in Comune di Bologna, rispettivamente in Via Ermanno Galeotti n. 12 b) c) d) e 10.

Manca il certificato di conformità edilizia e agibilità.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima sono attualmente è così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna:

• Foglio 166 Mappale 313 Sub 104, Zona Cens. 1, Cat. C/1, Classe 7,

Cons. 240 m², Sup. Cat. 259 m², Rendita € 9.717,65, Via Ermanno

Galeotti n. 12, piano T.

- Foglio 166 Mappale 313 Sub 91, Cat. F/5, Cons. 101 m², Via Ermanno

Galeotti n. 10, piano 1.

PARTI COMUNI, SERVITU' E DIRITTI

Parti comuni: è pure compresa la comproprietà pro-quota su tutte le parti comuni del fabbricato quali risultano tali per legge, titoli di acquisto e destinazione ed in particolare su: atrio e vano scale, corridoi di cantina; caldaia termo; porzione di cabina elettrica di trasformazione; corridoi di cantina; gabinetto al seminterrato; area circostante il fabbricato; area su cui sorge il fabbricato.

Servitù attive e passive: nello stato di fatto in cui gli immobili si trovano, senza garanzia per gli impianti, con tutte le aderenze e pertinenze, azioni, ragioni, usi e comunioni, servitù attive e passive se e come esistenti anche in base ai titoli di acquisto che si vogliono qui integralmente richiamati.

Vedi anche atto di provenienza

VINCOLI E ONERI

Non si sono evidenziati vincoli specifici oltre a quelli segnalati.

Altre informazioni per l'acquirente:

Non si sono evidenziati vincoli specifici oltre a quelli segnalati.

Altre informazioni per l'acquirente:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile circa € 6.500,00
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia € 7.979,00

- Spese condominiali scadute ed insolute alla data odierna circa

(si precisa che è in corso un piano di rientro)

€ 4.200,00

CONFINI

Confini: via Galeotti, beni comuni, beni di cui ai subb. 92, 313, 96, 158, salvo altri più precisi e recenti confini.

PERTINENZA

La società esecutata è titolare del diritto di nuda proprietà e del diritto di **piena proprietà per 1/1.**

PROVENIENZA DEI BENI

Atto di compravendita autenticato in data 29 marzo 2007 Rep. 27956/14980, trascritto a Bologna il 02 aprile 2007 all'art. 21359 generale e all'art. 11598 particolare.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

Dato non pertinente in quanto trattasi di soggetto giuridico.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile ventennale del 15/11/2023, allegata agli atti gli immobili risultano oggetto delle seguenti formalità:

Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Nessuno

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta il 02/04/2007 all'art. 21360 generale e all'art. 5025 particolare, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili

di cui al Foglio 166 Mapp. 313 Sub. 97 e Foglio 166 Mapp. 313 Sub. 91.

Trascrizioni:

- Pignoramento immobiliare trascritto il 10/11/2023 all'art. 52862 generale e all'art. 39085 particolare, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili di cui al Foglio 166 Mapp. 313 Sub. 104 e Foglio 166 Mapp. 313 Sub. 91.

Vedi anche relazione notarile allegata.

REGIME FISCALE

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

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Per gli immobili oggetto di trasferimento **facenti parte di fabbricati la cui costruzione è antecedente al 01.09.67**, agli atti del Comune di Bologna (BO) risultano rilasciati i seguenti documenti autorizzativi:

- Licenza Edilizia P.G. 62948 del 05 settembre 1959 rilasciata in data 15 gennaio 1960 per costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione e negozi in via Galeotti N. 8-10.
- Licenza Edilizia P.G. 77491 del 14 dicembre 1960 di variante prospettiche ed al piano terreno a due fabbricati residenziali collegati da un corpo ad un piano posti in via Galeotti, rilasciata in data 28 marzo 1961, come ai disegni di cui alla Licenza P.G. 62948 del 05 settembre 1959 rilasciato in data 15 gennaio 1960.
- Abitabilità P.G. 4080 relativa al fabbricato di via Galeotti 10/12 del 23 gennaio 1961 rilasciata in data 9 aprile 1962

- Autorizzazione edilizia P.G. 16647/1984 rilasciata in data 16 giugno 1984 per Adeguamento igienico Laboratorio Artigianale in via Galeotti 12-14.
- Art 26 Legge 28 febbraio 1985 n. 47 PG 15496 presentato in data 31 marzo 1988 per opere interne, costruzione di nuovo bagno nei locali ad uso laboratorio e deposito posti in via Galeotti 12/14.
- DIA P.G. 4442 del 10 gennaio 2006 per opere di manutenzione straordinaria e cambio d'uso con opere per creare 2 alloggi in via Galeotti N. 10 e 12 a), b), c).
- DIA P.G. 120913 del 01 giugno 2006 come Variante stralcio della DIA P.G. 4442 del 10 gennaio 2006.
- DIA P.G. 70075 del 21 marzo 2007 per opere interne di manutenzione straordinaria, eliminazione di alcune tramezzature e rifacimento servizi igienici.
- CILA P.G. 313357/2017 presentata in data 04 settembre 2017 per cambio di destinazione d'uso senza opere da 3B (*attività svolte in singole unità immobiliari integrate in edifici che comprendono altri usi e attività (studi professionali, agenzie varie, attività di prestazione di servizi amministrativi, bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di ricerca e simili; centri civici e centri sociali; sedi di associazioni sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive, previdenziali, assistenziali e simili); a 4D (commercio in strutture di vicinato (con superficie di vendita fino a 250 mq), artigianato (con Su fino a 250 mq), artigianato e attività di servizio alla casa e alla persona (compresi centri estetici, parrucchieri); esposizioni senza vendita e/o*

depositi autonomi con Su fino a 250 mq) di un locale a piano terra sito in

via Galeotti n. 12 Bologna.

Manca il certificato di conformità edilizia e agibilità.

Si renderà necessario istruire la relativa pratica.

Quanto sopra dovrà avvenire mediante incarico ad un tecnico abilitato, onde focalizzare il quadro normativo al momento della richiesta.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica registrato in data 27/05/2024 codice identificativo 02246-571423-2024 valevole fino al 27/05/2034. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica B.

STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente i beni sono occupati in forza di contratto di locazione di immobili urbani ad uso diverso da abitazione, registrato presso Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Ravenna in data 21 luglio 2017 al n. 4380 serie 3T, della durata di anni 6 con decorrenza 01 ottobre 2017 e scadenza 30 settembre 2023, con rinnovo tacito di ulteriori sei anni, rinnovato fino al 30 settembre 2029.

DESCRIZIONE DEI BENI

L'edificio ha struttura portante verticale in c.a., chiusure esterne in muratura.

L'edificio è composto da sette piani fuori terra e da un piano seminterrato; il piano terreno è adibito a negozi.

La copertura è a falde, con manto di copertura in tegole di cotto.

La finitura esterna è con rivestimento in listelli di gres.

Attualmente l'unità immobiliare è composta da un unico vano

principale, due locali ad uso magazzino, due ripostigli, due wc di cui uno per

disabili, con antibagno.

Il grado delle finiture è buono

o Pareti intonacate e tinteggiate.

o Pavimenti in ceramica

o Infissi esterni in alluminio con vetri di sicurezza.

o Porte interne in legno.

o Bagni con sanitari in porcellana e rubinetteria cromata

o Impianto elettrico sottotraccia.

o Impianto di riscaldamento e raffrescamento con Unità di

trattamento aria elettrica a servizio di questa sola unità immobiliare, posta in

locale autonomo con accesso diretto dall'esterno. Produzione di acqua

calda, con scaldacqua elettrico posto nel controsoffitto sopra il wc.

Lo stato di conservazione generale è discreto.

Il lastrico solare al primo piano, soprastante l'immobile, è accessibile

solo dall'esterno.

CONFORMITA' IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti

gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n.

37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli

impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di

adeguamento degli 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 COMMERCIALE

Viene determinata la superficie commerciale, facendo riferimento al			
DPR 23.03.1998 n. 138 “Regolamento per la revisione delle zone censuarie e			
delle tariffe d’estimo ai sensi della L. 662/96” ed all’allegato C “Norme			
tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità			
immobiliari a destinazione ordinaria”, così come di seguito:			
<ul style="list-style-type: none"> • per intero la superficie lorda del bene, comprensiva dei vani principali, 			
dei muri interni e perimetrali fino a 50 cm di spessore, dei muri in			
comunione nella misura del 50% fino a 25 cm di spessore;			
<ul style="list-style-type: none"> • per il 50% la superficie di vani accessori a servizio indiretto dei vani 			
principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora comunicanti (in modo			
stabile) con questi, per il 25% qualora non comunicanti;			
<ul style="list-style-type: none"> • 30% la superficie di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva 			
dell’unità residenziale fino a 25 mq, e del 10% per la quota eccedente.			
<ul style="list-style-type: none"> • per il 10% la superficie dell’area scoperta o a questa assimilabile, di 			
pertinenza esclusiva dell’unità residenziale fino alla superficie lorda della			
stessa e per il 2% per la superficie eccedente.			
La superficie così come sopra determinata viene arrotondata al metro			
quadro.			
Precisando che la vendita del bene è effettuata a corpo e non a misura, per la			
consistenza si ha:			
Destinazione	Sup. mq	Coefficiente	Sup. mq comm.
Locale ad uso commerciale			
	275	1,00	275
Locale centrale termica			

	8	0,25	2
--	---	------	---

Lastrico	101	0,10	10
----------	-----	------	----

<u>Totale Sup. Comm.</u>			<u>287</u>
---------------------------------	--	--	-------------------

STIMA DEI BENI			
-----------------------	--	--	--

Locale ad uso commerciale al piano terra, di superficie complessiva			
---	--	--	--

275 m ² ca; composto da un unico vano principale, due vani ad uso			
--	--	--	--

magazzino, due ripostigli, due wc di cui uno per disabili, con antibagno;			
---	--	--	--

locale ad uso centrale tecnologica avente accesso diretto dall'esterno di			
---	--	--	--

superficie complessiva 8 m ² ca; oltre a lastrico solare al primo piano,			
---	--	--	--

soprastante l'immobile, accessibile dall'esterno, di 101 m ² cat; beni siti in			
---	--	--	--

Comune di Bologna, rispettivamente in Via Ermanno Galeotti n. 12 b) c) d)			
---	--	--	--

e 10.			
-------	--	--	--

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto della			
---	--	--	--

destinazione e della tipologia del bene si riportano i valori espressi dalle			
--	--	--	--

seguenti banche dati immobiliari:			
-----------------------------------	--	--	--

<ul style="list-style-type: none"> • <i>Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate</i> - Valori 			
---	--	--	--

riferiti al secondo semestre del 2023 – Comune di Bologna – ZONA			
--	--	--	--

SAN DONATO			
------------	--	--	--

Negozi stato conservativo normale: minimo €/m ² 1.400,00 massimo			
---	--	--	--

€/m ² 1.800,00;			
----------------------------	--	--	--

<ul style="list-style-type: none"> • <i>Osservatorio Immobiliare</i> - valori riferiti agli ultimi tre mesi – Comune 			
---	--	--	--

di Bologna Zona San Donato			
----------------------------	--	--	--

Negozi in buono stato: valore medio €/m ² 1.800,00			
---	--	--	--

<ul style="list-style-type: none"> • <i>Borsa Immobiliare</i> - valori riferiti a aprile 2024 – Comune di Bologna – 			
--	--	--	--

ZONA SAN DONATO			
-----------------	--	--	--

Negozi: minimo €/m² 1.452,00 medio €/m² 1.721,00 massimo

€/m² 1.990,00.

Tenuto conto delle indagini effettuate presso gli operatori di settore, appaiono più corrispondenti al mercato, i valori unitari medi espressi dall'Osservatorio Immobiliare.

Quindi, tenuto anche conto delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, dell'effettivo stato d'uso, delle condizioni di manutenzione, dello stato di occupazione, si ritiene di poter indicare il più probabile valore unitario commerciale del bene in argomento pari a 1.700,00 €/mq.

Da cui:

VALORE DEI BENI PER INTERO

Locale ad uso commerciale e lastrico

m² 287 x 1.700,00 €/ m² = Euro 487.900,00

(Euro quattrocentottantasettemilanovecento/00)

Trattandosi di determinare il valore di immobile che sarà oggetto di **vendita nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare** e quindi considerata l'assenza della garanzia per vizi, i tempi di vendita superiori agli attuali tempi medi, la mancanza di margine di trattativa si provvede ad una riduzione percentuale di circa il 10%.

VALORE A BASE D'ASTA dei beni per intero Euro 440.000,00

(Euro quattrocentoquarantamila/00)

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore

chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con osservanza

Bologna, 30 maggio 2024

IL CONSULENTE TECNICO

.....

(Dott. Arch. Stefano Zacchini)

Allegati:

- Elaborato grafico
- Raccolta fotografie