

DOTT. ING. DANIELA DELLA CROCE

Via Pasubio 36
40131 Bologna
Telefax 051 4859527
e-mail ingdanieladellacroce@gmail.com

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PREMESSA

n.439/19 R.G.Es.

* * *

LOTTO UNDICI

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in considerazione

Udienza: 07.07.2022

specificando:

ore 10:00

➤ DATI DI PIGNORAMENTO

➤ CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

➤ IDENTIFICAZIONE CATASTALE

➤ CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI

PIGNORAMENTO

➤ PARTI COMUNI E SERVITÙ

➤ ALTRI VINCOLI E ONERI

➤ CONFINI

➤ PROPRIETÀ

➤ PROVENIENZA DEL BENE

➤ STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

➤ ATTI PREGIUDIZIEVOLI

➤ REGIME FISCALE

➤ INDAGINE AMMINISTRATIVA

➤ CERTIFICAZIONE ENERGETICA

➤ STATO DI OCCUPAZIONE

➤ DESCRIZIONE DEL BENE

➤ CONFORMITÀ IMPIANTI

➤ CONSISTENZA COMMERCIALE

➤ STIMA DEL BENE

* * *

DATI PIGNORAMENTO

Con **Verbale di pignoramento immobili** trascritto a Bologna il 20.11.2019 al n. 56704 del registro generale ed al n. 38490 del registro particolare a favore di **XXXXXXXX** sono stati pignorati i seguenti immobili al Sig. ESECUTATO (identificati nella Nota di Trascrizione come segue):

Unità negoziale n. 1

Piena proprietà di:

*Immobil*e 1: n. 1 esercizio commerciale sito nel Comune di Bologna, alla via Guglielmo Marconi snc al piano terra; catasto Fabbricati (Bologna) Foglio 158 Particella 193 Subalterno 3

*Immobil*e 2: n. 1 magazzino sito nel Comune di Bologna, alla via Guglielmo Marconi snc al piano primo interrato; catasto Fabbricati (Bologna) Foglio 158 Particella 193 Subalterno 97

*Immobil*e 3: n. 1 ufficio sito nel Comune di Bologna, alla via Guglielmo Marconi snc al piano primo e piano secondo interrato; catasto Fabbricati (Bologna) Foglio 158 Particella 193 Subalterno 109

*Immobil*e 4: n. 1 ufficio sito nel Comune di Bologna, alla via Guglielmo Marconi snc al piano primo e piano primo interrato; catasto Fabbricati (Bologna) Foglio 158 Particella 193 Subalterno 111

*Immobil*e 5: n. 1 ufficio sito nel Comune di Bologna, alla via Guglielmo Marconi snc al piano primo e piano primo interrato; catasto Fabbricati

(Bologna) Foglio 158 Particella 193 Subalterno 112

Immobilie 6: n. 1 abitazione sita nel Comune di Bologna, alla via C. Boldrini snc al piano terzo e piano primo interrato; catasto Fabbricati (Bologna) Foglio 159 Particella 32 Subalterno 27

Immobilie 7: n. 1 esercizio commerciale sito nel Comune di Bologna, alla via C. Boldrini snc al piano terra; catasto Fabbricati (Bologna) Foglio 198 Particella 20 Subalterno 1

Immobilie 8: n. 1 magazzino sito nel Comune di Bologna, alla via C. Boldrini snc al piano terra; catasto Fabbricati (Bologna) Foglio 198 Particella 20 Subalterno 15

Immobilie 9: n. 1 abitazione sita nel Comune di Bologna, alla via C. Boldrini snc al piano terra; catasto Fabbricati (Bologna) Foglio 202 Particella 369 Subalterno 3

Immobilie 10: n. 1 autorimessa sita nel Comune di Bologna, alla via C. Boldrini snc al piano terra; catasto Fabbricati (Bologna) Foglio 210 Particella 28 Subalterno 17

Immobilie 11: n. 1 abitazione sita nel Comune di Bologna, alla via C. Boldrini snc al piano secondo e primo interrato; catasto Fabbricati (Bologna) Foglio 210 Particella 28 Subalterno 29

Immobilie 12: n. 1 abitazione sita nel Comune di Bologna, alla via C. Boldrini snc al piano quinto e primo interrato; catasto Fabbricati (Bologna) Foglio 224 Particella 237 Subalterno 43

Immobilie 13: n. 1 abitazione sita nel Comune di Bologna, alla via C. Boldrini snc al piano terzo; catasto Fabbricati (Bologna) Foglio 238 Particella 193 Subalterno 8

Immobilie 14: n. 1 autorimessa sita nel Comune di Bologna, alla via C. Boldrini snc al piano terra; catasto Fabbricati (Bologna) Foglio 238 Particella 193 Subalterno 11

Immobilie 15: n. 1 abitazione sita nel Comune di Bologna, alla via C. Boldrini snc al piano primo e secondo; catasto Fabbricati (Bologna) Foglio 231 Particella 96 Subalterno 1

Immobilie 16: n. 1 autorimessa sita nel Comune di Pianoro, alla via Guzzano snc al piano terra; catasto Fabbricati (Pianoro) Foglio 63 Particella 137 Subalterno 8

Immobilie 17: n. 1 autorimessa sita nel Comune di Pianoro, alla via Guzzano snc al piano terra; catasto Fabbricati (Pianoro) Foglio 63 Particella 137 Subalterno 9

Immobilie 18: n. 1 abitazione sita nel Comune di Pianoro, alla via Guzzano snc al piano terra e primo interrato; catasto Fabbricati (Pianoro) Foglio 63 Particella 189 Subalterno -

Immobilie 19: n. 1 abitazione sita nel Comune di Pianoro, alla via Fratelli dell'Olio snc; catasto Fabbricati (Pianoro) Foglio 63 Particella 195 Subalterno 3

Immobilie 20: n. 1 a autorimessa sita nel Comune di Pianoro, alla via Fratelli dell'Olio snc al piano interrato; catasto Fabbricati (Pianoro) Foglio 63 Particella 195 Subalterno 4

Immobilie 21: n. 1 abitazione sita nel Comune di Pianoro, alla via Fratelli dell'Olio snc; catasto Fabbricati (Pianoro) Foglio 63 Particella 197 Subalterno 1

Immobilie 22: n. 1 a autorimessa sita nel Comune di Pianoro, alla via Fratelli

dell'Olio snc al piano interrato; catasto Fabbricati (Pianoro) Foglio 63

Particella 197 Subalterno 2

Immobilie 23: n. 1 abitazione sita nel Comune di Pianoro, alla via della Libertà

snc al piano terra e primo interrato; catasto Fabbricati (Pianoro) Foglio 63

Particella 137 Subalterno 1

Immobilie 24: n. 1 abitazione sita nel Comune di Pianoro, alla via della Libertà

snc al piano terra; catasto Fabbricati (Pianoro) Foglio 63 Particella 137

Subalterno 2

Immobilie 25: n. 1 abitazione sita nel Comune di Pianoro, alla via della Libertà

snc al piano primo e interrato; catasto Fabbricati (Pianoro) Foglio 63 Particella

137 Subalterno 3

Immobilie 26: n. 1 abitazione sita nel Comune di Pianoro, alla via della Libertà

snc al piano primo e interrato; catasto Fabbricati (Pianoro) Foglio 63 Particella

137 Subalterno 4

Immobilie 27: n. 1 esercizio commerciale sito nel Comune di Pianoro, alla via

della Libertà snc al piano terra e primo interrato; catasto Fabbricati (Pianoro)

Foglio 63 Particella 179 Subalterno -

Immobilie 28: n. 1 esercizio commerciale sito nel Comune di Pianoro, alla via

Roma 2 al piano terra; catasto Fabbricati (Pianoro) Foglio 64 Particella 402

Subalterno 63

Immobilie 29: n. 1 autorimessa sita nel Comune di Pianoro, alla via Roma 2 al

piano terra; catasto Fabbricati (Pianoro) Foglio 64 Particella 402 Subalterno 7

Immobilie 30: n. 1 autorimessa sita nel Comune di Pianoro, alla via Roma 2 al

piano terra; catasto Fabbricati (Pianoro) Foglio 64 Particella 402 Subalterno 8

Immobilie 31: n. 1 autorimessa sita nel Comune di Pianoro, alla via Roma 2 al

piano terra; catasto Fabbricati (Pianoro) Foglio 64 Particella 402 Subalterno 9

Immibile 32: n. 1 autorimessa sita nel Comune di Pianoro, alla via Roma 2 al piano terra; catasto Fabbricati (Pianoro) Foglio 64 Particella 402 Subalterno 15

Immibile 33: n. 1 autorimessa sita nel Comune di Pianoro, alla via Roma 2 al piano terra; catasto Fabbricati (Pianoro) Foglio 64 Particella 402 Subalterno 16

Immibile 34: n. 1 autorimessa sita nel Comune di Pianoro, alla via Roma 2 al piano terra; catasto Fabbricati (Pianoro) Foglio 64 Particella 402 Subalterno 17

Immibile 35: n. 1 autorimessa sita nel Comune di Pianoro, alla via Roma 2 al piano terra; catasto Fabbricati (Pianoro) Foglio 64 Particella 402 Subalterno 18

Immibile 36: n. 1 abitazione sita nel Comune di Pianoro, alla via Roma 2 al piano terra; catasto Fabbricati (Pianoro) Foglio 64 Particella 402 Subalterno 38

Immibile 37: n. 1 autorimessa sita nel Comune di Pianoro, alla via Roma 2 al piano interrato; catasto Fabbricati (Pianoro) Foglio 64 Particella 402 Subalterno 39

Immibile 38: n. 1 autorimessa sita nel Comune di Pianoro, alla via Roma 2 al piano interrato; catasto Fabbricati (Pianoro) Foglio 64 Particella 402 Subalterno 40

Immibile 39: n. 1 autorimessa sita nel Comune di Pianoro, alla via Roma 2 al piano interrato; catasto Fabbricati (Pianoro) Foglio 64 Particella 402 Subalterno 41

Immibile 40: n. 1 autorimessa sita nel Comune di Pianoro, alla via Roma 2 al piano interrato; catasto Fabbricati (Pianoro) Foglio 64 Particella 402 Subalterno 43

Immibile 41: n. 1 autorimessa sita nel Comune di Pianoro, alla via Roma 2 al piano interrato; catasto Fabbricati (Pianoro) Foglio 64 Particella 402

Subalterno 44

Immobilie 42: n. 1 abitazione sita nel Comune di Pianoro, alla via Roma 2 al piano terra e interrato; catasto Fabbricati (Pianoro) Foglio 64 Particella 402

Subalterno 45

Immobilie 43: n. 1 abitazione sita nel Comune di Pianoro, alla via Roma 2 al piano terra e interrato; catasto Fabbricati (Pianoro) Foglio 64 Particella 402

Subalterno 46

Immobilie 44: n. 1 abitazione sita nel Comune di Pianoro, alla via Roma 2 al piano terra e interrato; catasto Fabbricati (Pianoro) Foglio 64 Particella 402

Subalterno 47

Immobilie 45: n. 1 abitazione sita nel Comune di Pianoro, alla via Roma 2 al piano primo e interrato; catasto Fabbricati (Pianoro) Foglio 64 Particella 402

Subalterno 48

Immobilie 46: n. 1 abitazione sita nel Comune di Pianoro, alla via Roma 2 al piano primo e interrato; catasto Fabbricati (Pianoro) Foglio 64 Particella 402

Subalterno 49

Immobilie 47: n. 1 abitazione sita nel Comune di Pianoro, alla via Roma 2 al piano primo e interrato; catasto Fabbricati (Pianoro) Foglio 64 Particella 402

Subalterno 50

Immobilie 48: n. 1 abitazione sita nel Comune di Pianoro, alla via Roma 2 al piano secondo e interrato; catasto Fabbricati (Pianoro) Foglio 64 Particella 402

Subalterno 51

Immobilie 49: n. 1 abitazione sita nel Comune di Pianoro, alla via Roma 2 al piano secondo e interrato; catasto Fabbricati (Pianoro) Foglio 64 Particella 402

Subalterno 52

Immobilie 50: n. 1 abitazione sita nel Comune di Pianoro, alla via Roma 2 al piano secondo e interrato; catasto Fabbricati (Pianoro) Foglio 64 Particella 402 Subalterno 53

Immobilie 51: n. 1 abitazione sita nel Comune di Pianoro, alla via Roma 2 al piano secondo e interrato; catasto Fabbricati (Pianoro) Foglio 64 Particella 402 Subalterno 54

Immobilie 52: n. 1 abitazione sita nel Comune di Pianoro, alla via Roma 2 al piano terzo e interrato; catasto Fabbricati (Pianoro) Foglio 64 Particella 402 Subalterno 55

Immobilie 53: n. 1 abitazione sita nel Comune di Pianoro, alla via Roma 2 al piano terzo e interrato; catasto Fabbricati (Pianoro) Foglio 64 Particella 402 Subalterno 56

Immobilie 54: n. 1 abitazione sita nel Comune di Pianoro, alla via Roma 2 al piano terzo e interrato; catasto Fabbricati (Pianoro) Foglio 64 Particella 402 Subalterno 57

Immobilie 55: n. 1 abitazione sita nel Comune di Pianoro, alla via Roma 2 al piano terzo e interrato; catasto Fabbricati (Pianoro) Foglio 64 Particella 402 Subalterno 58

Immobilie 56: n. 1 abitazione sita nel Comune di Pianoro, alla via Roma 2 al piano quarto; catasto Fabbricati (Pianoro) Foglio 64 Particella 402 Subalterno 59; Foglio 64 Particella 402 Subalterno 60

Immobilie 57: n. 1 abitazione sita nel Comune di Pianoro, alla via Roma 2 al piano quarto; catasto Fabbricati (Pianoro) Foglio 64 Particella 402 Subalterno 61; Foglio 64 Particella 402 Subalterno 62

Immobilie 58: n. 1 magazzino sito nel Comune di Pianoro, alla via Roma 2 al

piano interrato; catasto Fabbricati (Pianoro) Foglio 64 Particella 402
Subalterno 42

Immobilie 59: n. 1 esercizio commerciale sito nel Comune di Pianoro, alla via
Roma 2 al piano terra; catasto Fabbricati (Pianoro) Foglio 64 Particella 402
Subalterno 37; Foglio 64 Particella 402 Subalterno 64

Unità negoziale n. 2

Proprietà per la quota di ½ di:

Immobilie 1: n. 1 magazzino sito nel Comune di Pianoro, Fabbricati (Pianoro)
Foglio 63 Particella 71 Subalterno 4; Foglio 63 Particella 71 Subalterno 5

Unità negoziale n. 3

Usufrutto di:

Immobilie 1: n. 1 abitazione sita nel Comune di Pianoro; catasto Fabbricati
(Pianoro) Foglio 63 Particella 181 Subalterno 1

Immobilie 2: n. 1 a autorimessa sita nel Comune di Pianoro; catasto Fabbricati
(Pianoro) Foglio 63 Particella 181 Subalterno 2

Immobilie 3: n. 1 abitazione sita nel Comune di Pianoro; catasto Fabbricati
(Pianoro) Foglio 63 Particella 199 Subalterno 1

Immobilie 4: n. 1 a autorimessa sita nel Comune di Pianoro; catasto Fabbricati
(Pianoro) Foglio 63 Particella 199 Subalterno 2

Immobilie 5: n. 1 abitazione sita nel Comune di Pianoro; catasto Fabbricati
(Pianoro) Foglio 63 Particella 183 Subalterno 1

Immobilie 6: n. 1 a autorimessa sita nel Comune di Pianoro; catasto Fabbricati
(Pianoro) Foglio 63 Particella 183 Subalterno 2

Immobilie 7: n. 1 abitazione sita nel Comune di Pianoro; catasto Fabbricati
(Pianoro) Foglio 63 Particella 201 Subalterno 1

Immobilie 8: n. 1 a autorimessa sita nel Comune di Pianoro; catasto Fabbricati
(Pianoro) Foglio 63 Particella 201 Subalterno 2

Visto il compendio immobiliare assegnatogli per eseguire la perizia di stima il CTU incaricato ritiene opportuno suddividerli in NUMERO 11 lotti.

Alla luce della nomina multipla, e dovendo rispettare una continuità numerica con gli altri CTU incaricati, i suddetti lotti avranno la numerazione dal LOTTO n. 01 al LOTTO n. 11.

* * *

LOTTO UNDICI

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Il Sig. ESECUTATO risulta essere titolare per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto del lotto in oggetto.

Si tratta di un immobile sito in Comune di Pianoro, in via Fratelli Dall'Olio 23, ad uso residenziale con giardino, ai piani primo, rialzato e interrato con annessa autorimessa e giardino di proprietà esclusiva.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto della presente stima risulta allibrato al Catasto Fabbricati del Comune di Pianoro intestato a:

“XXXXXXXX NATO A BOLOGNA IL 03-06-1957 - C.F. XXXXXXXX”(*USUFRUTTO I/I*)”

“XXXXXXXX NATA A BOLOGNA IL 24-02-1982 - C.F. XXXXXXXX”(*NUDA PROPRIETA' I/I*)”

come segue:

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
63	201	1	VIA DALL'OLIO 23		A/2	U	12 vani	1.859,24
63	201	2	VIA DALL'OLIO 23		C/6	5	29 mq	193,21

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO: SI**

I dati catastali delle visure concordano con quelli riportati nella Nota di trascrizione ipotecaria allegata alla relazione notarile.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni del fabbricato tali per legge, titolo di provenienza e destinazione d'uso.

Servitù attive e passive: sono comprensive tutte le servitù attive e passive se esistenti od avente ragione legale di esistere.

SPESE CONDOMINIALI

L'immobile non è soggetto ad amministrazione condominiale

VINCOLI E ONERI

Ad oggi non risultano altri vincoli o oneri gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

CONFINI

L'immobile pignorato confina con ragioni comuni da più lati, salvo altri e più precisi.

PROPRIETÀ

XXXXXXXX NATO A BOLOGNA IL 03-06-1957 - C.F. XXXXXXXX* usufrutto per la quota di 1/1

XXXXXXXX NATA A BOLOGNA IL 24-02-1982 - C.F. XXXXXXXX* nuda

proprietà per la quota di 1/1

* C.F. validato in anagrafe tributaria

PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile risulta pervenuto:

- al Sig. ESECUTATO e alla Sig.ra XXXXXXXX per successione di XXXXXXXX, per la quale risulta trascritta accettazione tacita di eredità a rogito del notaio Dott.ssa ROGANTE di Bologna (BO) in data 14 luglio 2005, rep. N. 8019, racc. n. 1408, trascritta in data 23 luglio 2005 in Bologna al n. 26913 Reg. Part. e n. 44975 Reg. Gen. **riferita su beni non oggetto del presente pignoramento**

- al Sig. ESECUTATO per la quota di ½ e alla Sig.ra XXXXXXXX per la quota di ½ in virtù di denuncia di successione n.778, vol. 2004, registrata presso l'Ufficio Registro di Milano (MI) in data 25 novembre 2004, devoluta per testamento (notaio ROGANTE rep. 30116/5052, registrato a Bologna il 16/12/003) trascritta in data 10 gennaio 2005 in Bologna al n. 965 Reg. Part.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla relazione notarile risulta che, alla data del 16.01.2020, sul predetto immobile gravano i seguenti vincoli ed oneri giuridici:

Unità negoziale 1

- **Trascrizione** in Bologna alla form. n. 38490 del 20 novembre 2019 di verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso la Corte d'Appello di Bologna (BO) in data 14 ottobre 2019, rep. n. 10447 a favore di "XXXXXXXX", con sede in Milano (MI), codice fiscale XXXXXXXX e contro "ESECUTATO" nato a Bologna (BO) il 3 giugno 1957 – codice fiscale XXXXXXXX su:

Immobili in Comune di Bologna Foglio 158 Particella 193

Subalterno 109 e 112; immobili in descrizione

- **Iscrizione** in Bologna alla form. N. 9289 del 23 luglio 2008 di ipoteca volontaria di € 1.200.000,00 a favore di “XXXXXXXX”, con sede in Cento (FE) codice fiscale XXXXXXXX, e contro “ESECUTATO” nato a Bologna (BO) il 3 giugno 1957 – codice fiscale XXXXXXXX, a rogito del notaio dr.ssa ROGANTE di Bologna (BO) in data 18 luglio 2008, rep. N. 10884, racc. n. 2829, a garanzia di un mutuo fondiario di € 600.000,00 gravante su: **Immobili in Comune di Pianoro (BO), NCEU Foglio 64 Particella 402 Sub 36, sub 37, Sub 42; Foglio 63 Particella 137 Sub 2, sub 3, Sub 4, Sub 1 e Particella 179; immobili in descrizione**

- **Iscrizione** in Bologna alla form. N. 3418 del 16 aprile 2009 di ipoteca giudiziale di € 200.000,00 a favore di “XXXXXXXX”, con sede in Verona (VR) codice fiscale XXXXXXXX, e contro “ESECUTATO” nato a Bologna (BO) il 3 giugno 1957 – codice fiscale XXXXXXXX, per la quota di ½ di proprietà, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Verona in data 23 marzo 2009, rep. N. 1448/2009, a garanzia di una somma di € 159.438,92 gravante su: **Immobili in Comune di Comune di Bologna Foglio 158 Particella 193 Subalterno 109 e 112; immobili in descrizione**

- **Iscrizione** in Bologna alla form. N. 8801 del 13 settembre 2010 di ipoteca legale di € 68.006,02 a favore di “XXXXXXXX”, con sede in Torino (TO) codice fiscale XXXXXXXX, e contro “ESECUTATO” nato a Bologna (BO) il 3 giugno 1957 – codice fiscale XXXXXXXX, per

l'intera proprietà, derivante da "art. 77 comma 1 D.P.R. 602/73 intervenuta decorrenza termine ed art. 50", emessa in data 15 luglio 2010, rep. N. 106091/122, a garanzia di una somma di € 34.003,01 gravante su: **immobili in descrizione – non grava sui beni immobili siti in Comune di Comune di Bologna, NCEU Foglio 158 Particella 193 Sub. 194, Sub. 195, Sub. 196, Sub. 111, Sub. 197**

➤ **Iscrizione** in Bologna alla form. n. 8543 del 12 ottobre 2011 di ipoteca giudiziale di € 9.089.000,00 a favore di "XXXXXX", con sede in Milano (MI), codice fiscale XXXXXX, e contro "ESECUTATO" nato a Bologna (BO) il 3 giugno 1957 – codice fiscale XXXXXX, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Verona in data 5 luglio 2011, rep. 2618/2011, a garanzia di una somma di € 7.173.932,91 gravante su: **immobili siti in Comune di Comune di Bologna, NCEU Foglio 158 Particella 193 Sub 109 e Sub 112; immobili in descrizione**

➤ **Iscrizione** in Bologna alla form. N. 3057 del 26 maggio 2015 di ipoteca legale di € 1.385.491,86 a favore di "XXXXXX", con sede in Milano (MI), codice fiscale XXXXXX, e contro "ESECUTATO" nato a Bologna (BO) il 3 giugno 1957 – codice fiscale XXXXXX, derivante da ruolo (ex art. 77 DPR 602/73), emessa in data 22 maggio 2015, rep. 651/12215, a garanzia di una somma di € 692.745,93 gravante su: **immobili siti in Comune di Comune di Bologna, NCEU Foglio 158 Particella 193 Sub 109 e Sub 112; immobili in descrizione**

Unità negoziale 2

➤ **Trascrizione** in Bologna alla form. n. 38490 del 20 novembre 2019 di

verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso la Corte d'Appello di Bologna (BO) in data 14 ottobre 2019, rep. n. 10447 a favore di "XXXXXX", con sede in Milano (MI), codice fiscale XXXXXX e contro "ESECUTATO" nato a Bologna (BO) il 3 giugno 1957 – codice fiscale XXXXXX su:

immobili in descrizione

- **Iscrizione** in Bologna alla form. n. 8543 del 12 ottobre 2011 di ipoteca giudiziale di € 9.089.000,00 a favore di "XXXXXX", con sede in Milano (MI), codice fiscale XXXXXX, e contro "ESECUTATO" nato a Bologna (BO) il 3 giugno 1957 – codice fiscale XXXXXXXX, per la quota di ½ di proprietà, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Verona in data 5 luglio 2011, rep. 2618/2011, a garanzia di una somma di € 7.173.932,91 gravante su: **immobili in descrizione**

Unità negoziale 3

- **Trascrizione** in Bologna alla form. n. 38490 del 20 novembre 2019 di verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso la Corte d'Appello di Bologna (BO) in data 14 ottobre 2019, rep. n. 10447 a favore di "XXXXXX", con sede in Milano (MI), codice fiscale XXXXXX e contro "ESECUTATO" nato a Bologna (BO) il 3 giugno 1957 – codice fiscale XXXXXX su:

immobili in descrizione

- **Iscrizione** in Bologna alla form. N. 3418 del 16 aprile 2009 di ipoteca giudiziale di € 200.000,00 a favore di "XXXXXXXX", con sede in Verona (VR) codice fiscale XXXXXX, e contro "ESECUTATO" nato a Bologna (BO) il 3 giugno 1957 – codice fiscale XXXXXX, per la

quota di ½ di proprietà, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Verona in data 23 marzo 2009, rep. N. 1448/2009, a garanzia di una somma di € 159.438,92 gravante su: **immobili in descrizione**

➤ **Iscrizione** in Bologna alla form. N. 8801 del 13 settembre 2010 di ipoteca legale di € 68.006,02 a favore di “XXXXXX”, con sede in Torino (TO) codice fiscale XXXXXX, e contro “ESECUTATO” nato a Bologna (BO) il 3 giugno 1957 – codice fiscale XXXXXX, per la quota di ½ di proprietà, derivante da “art. 77 comma 1 D.P.R. 602/73 intervenuta decorrenza termine ed art. 50”, emessa in data 15 luglio 2010, rep. N. 106091/122, a garanzia di una somma di € 34.003,01 gravante su: **immobili in descrizione**

➤ **Iscrizione** in Bologna alla form. n. 8543 del 12 ottobre 2011 di ipoteca giudiziale di € 9.089.000,00 a favore di “XXXXXX”, con sede in Milano (MI), codice fiscale XXXXXX, e contro “ESECUTATO” nato a Bologna (BO) il 3 giugno 1957 – codice fiscale XXXXXX, per la quota di 1/1 di usufrutto, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Verona in data 5 luglio 2011, rep. 2618/2011, a garanzia di una somma di € 7.173.932,91 gravante su: **immobili in descrizione**

➤ **Iscrizione** in Bologna alla form. N. 3057 del 26 maggio 2015 di ipoteca legale di € 1.385.491,86 a favore di “XXXXXX”, con sede in Milano (MI), codice fiscale XXXXXX, e contro “ESECUTATO” nato a Bologna (BO) il 3 giugno 1957 – codice fiscale XXXXXX, per la quota 1/1 di usufrutto, derivante da ruolo (ex art. 77 DPR 602/73), emessa in data 22 maggio 2015, rep. 651/12215, a garanzia di una somma di €

692.745,93 gravante su: **immobili in descrizione**

Per quanto non espressamente indicato si rimanda alla Relazione Notarile agli atti.

REGIME FISCALE

La vendita degli immobili è soggetta a Tassa di Registro, oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pianoro risulta quanto segue.

SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo il RUE 11° variante approvata con D.C.C. n. 18 del 27/05/2020 la zona in cui ricadono i beni oggetto di pignoramento rientra nelle aree AC_0 "Aree di interesse ambientale in ambiti residenziali ad assetto urbanistico consolidato", art. 37 del RUE: *"1. Definizione: Le aree AC_0 sono costituite da quelle porzioni di tessuto urbano collocate in contesti residenziali per le quali si ritiene opportuno ammettere esclusivamente modesti interventi di adeguamento funzionale, per non aggravare situazioni di carico urbanistico già problematiche, ovvero caratterizzate dalla presenza di pertinenze di valore ambientale che si rende necessario mantenere libere da edificazione per ragioni ambientali e per salvaguardare le alberature eventualmente presenti. Le aree AC_0 comprendono altresì aree private, già attualmente occupate da strade private, parcheggi privati, aree a giardino o pertinenziali e simili, che il RUE non ritiene opportuno edificare. In queste aree, per gli edifici esistenti, il RUE prevede interventi volti al consolidamento ed alla qualificazione degli usi abitativi e delle attività complementari alla residenza. Le aree libere e di*

pertinenza, in quanto di valore ambientale, non possono essere edificate, se non ai fini di ricavare le autorimesse di pertinenza, nei limiti definiti al successivo comma 4.

2. Modalità di attuazione: Nelle aree AC_0, gli interventi si attuano per intervento edilizio diretto (ID). Al fine della riqualificazione del tessuto insediativo esistente e allo scopo di incrementare il patrimonio di dotazioni territoriali carenti (attrezzature scolastiche, attrezzature di interesse comune, ecc), secondo quanto evidenziato nelle analisi svolte in sede di Quadro Conoscitivo, ovvero necessarie per migliorare la qualità abitativa dei tessuti urbani (spazi per parcheggi e verde pubblico di quartiere), il PSC individua, nella perequazione urbanistica, il meccanismo per l'acquisizione di aree ancora libere da edificazione ovvero già edificate ma trasformabili a fini collettivi. A tal fine, nelle aree AC_0, il POC, recependo specifici accordi di pianificazione con privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000, può prevedere l'acquisizione, tramite la perequazione urbanistica, di aree o fabbricati, necessari per l'attuazione del sistema delle dotazioni territoriali o comunque da destinarsi a finalità pubbliche, tramite l'attribuzione da parte del POC di un indice edificatorio compreso fra 0,05 e 0,20 mq/mq (per le aree) o della SU esistente alla data di adozione del PSC maggiorata del 50% (per i fabbricati), che potranno essere espressi su una diversa area (area di atterraggio), classificata quale Ambito di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio (ARS) nel PSC, a condizione della cessione gratuita dell'area (area di decollo) o del fabbricato. L'indice edificatorio assegnato dal POC verrà applicato sull'area da cedere e darà quindi origine ad una Superficie Utile (SU) da esprimere sull'area di atterraggio. Qualora siano

individuare particolari esigenze di interesse pubblico da soddisfare tramite la realizzazione di opere e/o infrastrutture supplementari oppure sia necessario compensare il maggior valore di un fabbricato, qualora questo sia soggetto a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC, l'indice da applicare sull'area di decollo (per le aree) potrà essere straordinariamente incrementato nella misura massima di un ulteriore 0,15 mq/mq e la percentuale di maggiorazione della SU esistente alla data di adozione del PSC (per i fabbricati) potrà essere straordinariamente incrementata nella misura massima di un ulteriore 20%. La capacità edificatoria così trasferita dovrà essere distribuita nell'area di atterraggio in coerenza e continuità con la densità edilizia e gli altri parametri urbanistici dell'ambito ARS di atterraggio. Nelle aree AC_0 contigue agli ambiti AS, il POC può inoltre assumere, ai sensi del comma 8 dell'art. 30 della LR 20/2000, il valore e gli effetti dei Progetti di Valorizzazione Commerciale (PVC) di aree urbane, di cui all'art. 8 della LR 5 luglio 1999, n. 14 recependo specifiche proposte di privati e prevedere l'inserimento, oltre agli esercizi di vicinato e alle strutture commerciali medio-piccole, anche di esercizi delle tipologie di cui al Piano provinciale del commercio – POIC:

- tipologia POIC n. 16 (U.5.2b - medio-grandi strutture di vendita non alimentari)

Tali interventi sono attuabili attraverso PUA e contestuale PVC che definisca le linee del progetto di valorizzazione complessivo e l'apporto della nuova struttura al processo di riqualificazione e, in specifico, le misure atte a valorizzare la parte di ambito (piazza, strada, asse commerciale) o subambito oggetto del PVC.

3. Usi ammessi: Per gli edifici compresi nelle aree AC_0, gli usi ammessi sono quelli insediati sulla base del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento legittimato o di altri documenti probanti, ovvero i seguenti usi:

- usi principali (non inferiori al 70% della SU dell'unità edilizia):

U.1 Residenza

U.3 Residenza collettiva

- usi secondari (non superiori al 30% della SU dell'unità edilizia):

U.2 Attività ricettive

U.4 Esercizi commerciali di vicinato

U.5.1a Medio-piccole strutture di vendita alimentari

U.5.1b Medio-piccole strutture di vendita non alimentari

U.5.2b Medio-grandi strutture di vendita non alimentari (solo tramite POC)

U.7 Pubblici esercizi

U.11 Piccoli uffici e studi professionali

U.12 Attività terziarie e direzionali

U.13a Artigianato di servizio non produttivo

U.20 Servizi e attrezzature di interesse comune

U.23 Attrezzature per l'istruzione superiore

U.24 Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali

U.28 Attrezzature socio-sanitarie

U.29 Attrezzature culturali.

Le attività già insediate alla data di adozione del PSC e del RUE, ancorché occupino una SU superiore alla percentuale massima ammessa dal presente RUE, possono essere confermate anche in caso di interventi di Ristrutturazione

Edilizia (RE) o di Demolizione e contestuale nuova costruzione (D/NC).

Per gli edifici compresi nelle aree AC_0 e soggetti a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC (edifici di interesse storico-architettonico), è ammesso l'insediamento di usi diversi da quelli sopra indicati o il mantenimento di destinazioni d'uso difformi da quelle sopra indicate, nei casi in cui tali usi siano già insediati alla data di adozione del PSC, previa formazione di un Piano di Recupero (PUA) complessivo sull'unità edilizia interessata, che valuti la compatibilità della funzione da insediare con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e con le caratteristiche dell'area urbanistica e garantisca una dotazione minima di posti auto di pertinenza (Pp), in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, dal presente RUE. Tale Piano di Recupero (PUA) viene approvato con il procedimento di cui all'art. 35 della LR 20/2000.

L'insediamento degli usi sopra indicati, in tutti i casi sopra citati, è ammesso a condizione che sia garantita una dotazione minima di posti auto di pertinenza (Pp), in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, all'art. 17 del presente RUE. Per le unità edilizie con destinazioni d'uso difformi da quelle sopra indicate, oltre agli interventi di adeguamento alle prescrizioni del presente RUE, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria, nonché di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo.

4. Parametri urbanistici ed edilizi: Nelle aree AC_0 si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM Superficie minima di intervento = SF (Superficie fondiaria)

SU Superficie utile massima = SU massima ricavabile nell'ambito della

sagoma dell'edificio esistente alla data di adozione del PSC.

Nelle aree AC_0 il recupero ad usi abitativi di edifici o locali originariamente non destinati ad usi abitativi, è ammesso solo per edifici già esistenti alla data di adozione del PSC. E' sempre ammessa la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica da destinare ad autorimesse, nel rispetto dei parametri dettati dal comma 2 dell'art. 15 del presente RUE. Nel caso la superficie accessoria ecceda tali limiti verrà considerata come aumento di SU da scomputare dalla possibilità edificatoria concessa per l'area AC_0. Nelle aree AC_0, interessate da fabbricati soggetti a tutela dal PSC, le autorimesse non potranno essere fisicamente accostate agli edifici esistenti tutelati. Le autorimesse dovranno essere realizzate sulla base di un progetto di inserimento nell'area di pertinenza che dimostri la non compromissione degli eventuali giardini di impianto storico. Nelle aree AC_0, per gli edifici non soggetti a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC, sono ammessi interventi di ampliamento (AM) di SU+SA, per ciascun fabbricato, da realizzare in forma accorpata al fabbricato esistente, fino al 20% della SU+SA esistenti alla data di adozione del PSC. Gli interventi dovranno essere realizzati con l'utilizzo di tecniche costruttive che assicurino:

- per quanto riguarda l'ampliamento fuori sagoma: sia garantito il rispetto della normativa sismica e il raggiungimento dei livelli minimi di prestazione energetica degli edifici di cui alla delibera dell'Assemblea legislativa della Regione Emilia Romagna n. 156 del 2008 e s.m.i, nel caso di realizzazione di ambienti riscaldati,

- per quanto riguarda l'intero edificio, comprensivo di ampliamento, nel caso tale intervento preveda la realizzazione di ambienti riscaldati: sia garantito il

miglioramento delle prestazioni di efficienza energetica corrispondente ad una percentuale pari ad almeno il 25% delle prestazioni di efficienza energetica esistenti.

Quest'ultima condizione non vale per gli edifici che presentino già prestazioni di efficienza energetica di cui alla delibera dell'Assemblea legislativa della Regione Emilia Romagna n. 156 del 2008 e s.m.i e con l'obbligo che sia mantenuta una superficie permeabile minima pari al 30% della SF al netto della sup. coperta.

Nelle aree identificate con la sigla AC_0 in relazione alle particolari prescrizioni del previgente PRG per la lottizzazione PEEP Martino, in Comune di Pianoro, è ammessa una SA massima fino al 70% della SU.*

*Nell'area identificata con la sigla AC_0** nel Comune di Pianoro, è possibile la demolizione dei tre edifici esistenti e il loro accorpamento in un unico edificio di superficie corrispondente alla superficie legittimamente in essere nei fabbricati esistenti, previa demolizione dei fabbricati stessi e a condizione che vengano ripristinate le aree a seguito dell'intervento di demolizione.*

.....
PU Parcheggi di urbanizzazione = 20 mq/100 mq SU

Pp Parcheggi di pertinenza = cfr art. 17 RUE

SP Superficie permeabile = 30% della SF al netto della sup. coperta

H Altezza massima = 9 m

VL Visuale Libera = - esistente

- per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione

planimetrica e/o altimetrica: VL = esistente o non inferiore a 0,5

D1 Distanze dai confini di proprietà = - esistente;

- per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica: D1 = cfr. art. 16 RUE

D2 Distanze da confini urbanistici = - esistente;

- per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica: D2 = cfr. art. 16 RUE

D3 Distanze tra edifici = - esistente;

- per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica: D3 = cfr. art. 16 RUE

D4 Distanza dalle strade = cfr. art. 16 e art. 65 RUE

5. Prescrizioni particolari: Nelle aree AC_0 non è ammesso l'abbattimento della vegetazione arborea di pregio esistente, se non per comprovati motivi fito-sanitari, ovvero per le motivazioni contemplate dal vigente Regolamento del Verde, ove esistente, sulla base di una specifica documentazione, firmata da un tecnico abilitato. In presenza di giardini di impianto storico, dovrà essere mantenuto l'impianto originario. In tutte le aree AC_0 individuate dal presente RUE, ma poste all'esterno del limite del territorio urbanizzato definito alla data del 27/06/2001 (data di pubblicazione avviso dell'avvenuta adozione del PSAI Reno), l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui all'art. 59 "Zone a rischio di frana" delle NTA del PSC. In particolare, ad eccezione degli interventi specificatamente ammessi ai sensi dei comma 2, 3, e 9 del medesimo articolo, preliminarmente alla presentazione di qualsiasi titolo abilitativo, è fatto obbligo di ottemperare alle procedure di zonazione e

classificazione del rischio da frana, ai sensi dei comma 4, 9 e 10 dell'art. 59 delle NTA del PSC e degli articoli 7, 8 e 12 del PSAI Reno. In tutte le aree ricadenti in ambito AC_0 individuate dal presente RUE, ma poste all'esterno del limite del territorio urbanizzato definito alla data del 27/06/2001 (data di pubblicazione avviso dell'avvenuta adozione del PSAI Reno) e ricadenti in "aree ad elevata probabilità di inondazione", l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui all'art. 57 delle NTA del PSC. In tutte le aree AC_0 individuate dal presente RUE, ma poste all'esterno del limite del territorio urbanizzato definito alla data del 29 giugno 1989 (data di entrata in salvaguardia del PTPR) o delle aree che siano state urbanizzate in data successiva al 29 giugno 1989 e costituiscano Territorio Urbanizzato all'11/02/2003 (data di adozione delle NTA del PTCP della Provincia di Bologna) sulla base di provvedimenti attuativi e titoli abilitativi rilasciati nel rispetto delle disposizioni dell'art. 17, commi 2, 3, 11 e 12, o dell'art. 37 del PTPR e ricadenti in "Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale" e/o in "Fascia di tutela fluviale o in "Fascia di pertinenza fluviale", l'ammissibilità degli interventi dovrà essere verificata anche in relazione alle specifiche norme di zona di cui agli artt. 40, 48, 49, delle NTA del PSC. E' consentita la realizzazione di tettoie e pensiline fotovoltaiche, non computate ai fini edificatori, nelle misure e con le modalità previste dall'art. 58 comma 6."

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla consultazione degli atti d'archivio presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Pianoro, è risultato che per il fabbricato comprendente l'unità abitativa in oggetto vennero rilasciate:

- Concessione Edilizia Nulla Osta n.67/1962 rilasciata il 14/11/1963 con Abitabilità rilasciata Prot. 67 il 02/12/1966

- Condono n. 1035 del 06/07/1987

Trattasi di fabbricato realizzato in data anteriore al 01.09.1967.

Nel corso dell'ispezione dell'immobile si sono riscontrate difformità planimetriche, tra lo stato di fatto e lo stato legittimato.

A seguito di colloquio con il tecnico comunale, è risultato che sarà necessario presentare una pratica in sanatoria con pagamento di sanzione compresa tra € 1.000,00 e € 5.000,00.

L'aggiudicatario dovrà farsi carico degli oneri e delle spese relativi.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare è dotata di Attestato di Prestazione Energetica, registrato in data 21 novembre 2013, codice identificativo n. 03504-109302-2013Rev.01 dall'Ing. XXXXXXXX numero di accreditamento XXXXXX, valevole sino al 21 novembre 2023. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica G.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare risulta locata con contratto di locazione abitativa ai Sig.ri XXXXXXXX e XXXXXXXX **OPPONIBILE ALLA PROCEDURA** in quanto stipulato in data 24/09/2013 e registrato il 26/09/2013 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Bologna 2 al num. 002278-serie 3P.

Tale contratto ha durata di anni 4, con inizio in data 15/10/2013 e prima scadenza il 14/10/2017 e rinnovo automatico di anni 4.

Il prezzo pattuito della locazione è di € 14.400,00 all'anno (da corrispondere in 12 rate mensili di € 1.200,00).

Sono stati effettuati due rinnovi del contratto registrati presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Bologna 2, in data 12/10/2017 e 14/10/2021. Attualmente la scadenza del contratto è in data 14/10/2025.

Il canone di euro 1.200,00 mensili è ritenuto congruo.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'unità immobiliare presa in esame è ubicata in Comune di Pianoro (BO) in via Fratelli dall'Olio 23, si tratta di villetta indipendente con giardino, ai piani primo, rialzato e seminterrato con annessa autorimessa.

L'immobile è stato realizzato con struttura portante in muratura e cemento armato, con pareti perimetrali in muratura faccia a vista; tamponamenti interni in muratura di laterizio intonacata. L'edificio si sviluppa su due piano fuori terra e uno seminterrato.

La destinazione d'uso è residenziale.

Al piano terra si trova la zona giorno costituita da ampio ingresso con scala a giorno per salire al piano superiore, ampia sala con accesso al terrazzo, cucina, camera e servizi igienici; al piano primo è presente la zona notte con quattro stanze, un guardaroba, due bagni e tre balconi; nell'interrato sono presenti un'ampia cantina, una taverna, la centrale termica e l'autorimessa. Si accede al piano interrato da una scala interna all'immobile e dall'esterno. La centrale termica ha ingresso esclusivamente dal giardino.

Struttura – Finiture Il fabbricato presenta caratteristiche estetiche buone con struttura portante in muratura (e c.a.) e solai di piano presumibilmente in laterizio. Sono presenti alcune lesioni in particolare nella zona finestrata adiacente il vano scala del piano primo e alcuni distacchi di intonaco. L'altezza dei piani fuori terra è circa 3,00 m. Le finiture dell'unità immobiliare (che

risultano **buone**) comprendono:

- cancello di protezione della porta di ingresso
- infissi esterni e interni in legno (porta di ingresso e buona parte delle finestre)
- sistema di oscuramento mediante avvolgibili
- pavimenti di materiale diversificato nei vari ambienti (è presente il marmo sia nella zona giorno che in quella notte, ad eccezione della cucina e dei bagni)
- pareti interne intonacate e tinteggiate,
- pareti del bagno parzialmente rivestite
- lo stato manutentivo e di conservazione dell'immobile sono da considerarsi buoni
- scala interna (da piano rialzato a piano primo) in legno per i gradini e il corrimano

L'immobile è provvisto dei seguenti impianti:

- illuminazione ed energia;
- impianto di riscaldamento con termosifoni autonomo

Struttura – Finiture (interrato). L'interrato si presenta in uno stato manutentivo discreto. Essa ha un'altezza di 2,00 m circa. Le finiture dell'immobile risultano al grezzo.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Alla scrivente non sono state consegnate tutte le certificazioni di conformità di tutti impianti tecnologici e pertanto l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli 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

CRITERI DI MISURAZIONE DELLA CONSISTENZA

Con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 “Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d’estimo ...” ed in particolare all’Allegato C “*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*”, la superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

- per intero la superficie lorda dell’immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm.;
- per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili è computata in misura del 50%, se comunicanti con i vani principali,
- per il 25% la superficie degli accessori indiretti non comunicanti con i locali principali;
- la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a ml.1,50 non è computata;
- la superficie delle terrazze e dei balconi al piano in misura del 30%, fino a mq.25, e per il 10% la quota eccedente;
- la superficie dell'area scoperta, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10%, fino alla superficie lorda dei vani principali ed accessori a servizio diretto di quelli principali, e del

2% per superfici eccedenti detto limite.

La superficie, come sopra determinata, è arrotondata al metro quadrato.

CONSISTENZA DEL BENE

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati e precisando che **la valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura**, si ha:

Destinazione	Sup.mq.	Coeff.	Sup. comm
Unità immobiliare	330,00	1,00	330,00
Autorimessa	29,00	1,00	29,00

STIMA DEL BENE

ASPETTO ECONOMICO

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

Il valore di mercato, peraltro, rappresenta il più probabile prezzo in contanti 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.

Nella fattispecie, trattandosi di una procedura esecutiva, le ipotesi predette contrastano con le modalità di vendita previste dalla legge: i tempi di vendita, dall'inizio della pubblicità e la scadenza per la formulazione delle offerte, sono inferiori agli attuali tempi medi di vendita (oltre 6,5 mesi); il venditore, pur

trovandosi nella necessità di vendere, è vincolato al prezzo fissato e non vi è alcun margine di trattativa.

Per quanto sopra esposto, 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 come *infra* determinato una riduzione percentuale di circa il 30%.

PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO

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

I valori unitari che seguono 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*).

La valutazione dell'immobile è da considerarsi effettuata a corpo anche se ci si riferisce alla superficie commerciale e, quindi, variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

VALUTAZIONE DEL BENE

In base a quanto visto in luogo, prima brevemente descritto, tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dell'immobile, delle sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui

attualmente si trova, dei criteri di valutazione precedentemente esposti e, infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di poter considerare il valore unitario che segue.

Immobile mq. 330,00 x €/mq 1.500,00 = € 495.000,00

Autorimessa € 15.000,00

Si assume come valore dell'immobile € 510.000,00

Effettuando l'abbattimento dovuto allo stato occupazionale **il valore di mercato della piena proprietà dell'immobile locato è di € 459.000,00.**

Alla luce del diritto pignorato, in considerazione l'età dell'usufruttuario (anni 65) e in base al coefficiente di calcolo prefissato dal D.M. 12 dicembre 2019 – in G.U. n. 293 del 14.12.2019 – in vigore dal 1° gennaio 2020 per calcolare la reale incidenza percentuale dei diritti di usufrutto e nuda proprietà - applicando i coefficienti aggiornati al DM 31 dicembre 2021 si ha:

Valore della piena proprietà: € 459.000,00

Tasso interesse legale: 1,25 %

Coefficiente 40.00

Età in anni dell'usufruttuario: 65

Valore dell'usufrutto: € 229.500,00

Valore della nuda proprietà: € 229.500,00 (pari al 50 % della piena proprietà).

Detraendo il 20% circa (€ . 45.500,00) per tenere conto della vendita forzata e della **necessità di regolarizzazione urbanistica (con i conseguenti costi)** si ottiene che l'immobile potrebbe essere offerto in vendita ad un prezzo base di:

VALORE DEL LOTTO UNDICI: € . 184.000,00

(euro centoottantaquattromila/00)

* * *

Ritenendo di avere dato un'esatta e fedele rappresentazione degli aspetti tecnici ed economici relativi alla procedura in oggetto e augurandosi di avere così assolto il mandato affidatole la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Bologna, lì 31 maggio 2022

IL C.T.U.

Ing. Daniela Della Croce

Allegati:

- Visura per soggetto
- Visura per immobili
- Estratto di mappa
- Planimetria catastale
- Elenco immobili
- Elenco subalterni
- Atti di provenienza
- Atti abilitativi
- Elaborato grafico
- Documentazione fotografica
- Certificazione APE
- Contratto di locazione

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

- Perizia senza nomi e parte introduttiva (in pdf)

○ Fotografie, schede catastali e piante (in pdf)

○ Certificazione APE