

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR.SSA A. MIRABELLI

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 143/2023 R.G. ESEC.

Promosso da:

Udienza 25/03/2024

PROCEDENTE

Ore 10:20

contro

LOTTO UNICO

ESECUTATI

* * *

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà di porzioni di fabbricato urbano in Bologna, via

Napoli n. 8 (abitazione) e n. 4 (autorimessa), costituite da una unità

immobiliare ad uso abitativo al piano primo con ingresso, soggiorno-pranzo,

cucinotto, ripostiglio, disimpegno, due camere, un bagno e terrazza a livello,

di superficie complessiva di circa m² 79, oltre alla terrazza di m² 3,60

(superficie utile m² 70); e da una unità immobiliare ad uso autorimessa al

piano seminterrato di superficie complessiva di circa m² 17.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano allibrati al Catasto

Fabbricati del Comune di Bologna, intestati a:

ESECUTATA, – Proprietà 1/3;

ESECUTATO – Proprietà 2/3;

e identificati come segue:

• Foglio 280 Part. 700 Subalterno 20, Zona Cens. 2, Categoria A/3, Classe

2, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale --, Rendita Euro 592,63, via

Napoli n.8 Piano 1;

· Foglio 280 Part. 700 Subalterno 81, Zona Cens. 2, Categoria C/6, Classe

3, Consistenza 16 m², Superficie Catastale Totale 16 m², Rendita Euro

77,68, via Napoli n.8 Piano 1.

L'area di sedime del fabbricato risulta censita al mappale 700 del foglio 280 Ente Urbano di 10 are e 75 centiare.

L'area cortiliva di accesso alle autorimesse di pertinenza del fabbricato risulta censita al mappale 699 del foglio 280 Ente Urbano di 10 are e 50 centiare.

Con riferimento all'art.19 della Legge n.122/2010 (di conversione del D.L. n.78/2010), si attesta la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e della planimetria (Presentazione 07/11/1967 prot.n.13686) della unità immobiliare identificata con il subalterno 20 della particella 700 del foglio 280; si attesta la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e della planimetria (Presentazione 12/03/1965 prot.n.4301) della unità immobiliare identificata con il subalterno 81 della particella 700 del foglio 280.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Con riferimento all'atto di pignoramento summenzionato c'è corrispondenza sostanziale fra l'identificazione catastale e quanto pignorato.

CORRISPONDENZA TRA QUANTO IN TITOLARITÀ DEGLI

ESECUTATI E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza tra quanto Pignorato e quanto in titolarità

dell'esecutato.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Sono comprese le comproprietà, pro-quota, delle parti comuni del fabbricato, tali per legge e precisamente delle parti comuni identificate al foglio 144 di Bologna, con i seguenti mappali:

- 574/b sub.90: ingresso, scale, vano scale, locale ascensore con relativo impianto ed attrezzatura, corridoio di cantina, locale per contatori gas e sala contatori luce, comuni agli alloggi aventi ingresso dal civ.n.8 di via Napoli;
- 574/b sub. 91: ingresso, scale, vano scale, locale ascensore con relativo impianto ed attrezzature, corridoio di cantina, locale per contatori gas e sala contatori luce, comuni agli alloggi aventi ingresso dal civ.n.6 di via Napoli;
- Foglio 144 mappale 700/88 del N.C.E.U. – via Emilia Levante n.149/24 – p.T. Zona 2 – Cat. D/1 – rendita lire 142 (già 574/b sub.88): locale al piano seminterrato, ed al piano rialzato, adibito a cabina elettrica e trasformazione, asservito all'ENEL;
- 574/b sub.94 et sub.95 – locali per deposito immondizia al piano seminterrato;
- 587 – cui corrisponde al N.C.T. il n.712 – del foglio 280 di Bologna: centrale termica interrata, al servizio dell'intera lottizzazione compresa nella zona fra le vie Emilia Levante, Napoli, Ferrara e Genova;
- 574/b di are 9.01 (cui corrisponde il mappale 700 del foglio 280 del N.C.T.): area sulla quale insiste il fabbricato;
- 574/a di are 12.11 (ora mappale 699 del foglio 280 del N.C.T.): area

cortiliva circostante lo stabile, di cui una striscia costante di metri 4 quattro, lungo il lato ovest, già incorporata nella sede stradale della nuova via Napoli, sarà ceduta gratuitamente al Comune di Bologna, a sua richiesta;

- 575 di are 1.88 (ora 714 del foglio 280 del N.C.T.) area su cui sorge la costruzione accessoria allo stabile adibita a locali per autorimesse private.

E tutto come meglio richiamato nell'atto di "assegnazione di alloggi cooperativi" a ministero notaio _____ di Bologna in data 19/09/1972 rep.n.163187/3614 (regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio di Bologna il 09/10/1972 al n.13513 e trascritto a Bologna il 13/11/1972 n.23153/15979).

L'immobile in oggetto è trasferito nelle parti assegnatarie, nello stato di fatto in cui i beni in oggetto attualmente si trovano, comprensivamente alle loro accessioni e pertinenze, con tutti i diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive se e come legalmente esistenti, comprese quelle derivanti dallo stato di condominio e col trasferimento nelle parti assegnatarie, in quanto loro possa riguardare, di tutti i diritti, patti, obblighi e prescrizioni, insorgenti dalla convenzione di lottizzazione stipulata fra la "Levantemilia Immobiliare s.p.a." – dante causa della Cooperativa assegnante ed il Comune di Bologna, con rogito Dr. _____ in data 21/03/1963 n.10297 di rep. trascritto a Bologna il 20/04/1963 al n.8465 art.6364, obbligandosi al rispetto degli impegni già assunti dalla parte assegnante, per quanto di loro spettanza.

VINCOLI E ONERI

Si rileva che con riferimento alla quota di 2/3 (due terzi) di proprietà ascritta a ESECUTATO non sussiste la necessaria continuità delle trascrizioni mancando quella dell'accettazione dell'eredità.

Non risultano particolari ulteriori vincoli e/o oneri influenti sul valore dell'immobile, oltre a quelli urbanistici.

L'unità immobiliare fa parte di un organismo edilizio per il quale risulta costituito il soggetto giuridico "Condominio Via Napoli 2-4-6-8-10", 40139 Bologna (BO).

Di seguito si riporta quanto trasmesso dallo studio di amministrazione del condominio relativamente al consuntivo per l'esercizio ordinario precedente 2022/2023 (periodo 01/05/2022 – 30/04/2023) e per l'esercizio ordinario in corso 2023/2024 (periodo 01/05/2023 – 30/04/2024) ripartito per unità con l'indicazione della quota di millesimi attribuita per la contabilizzazione della spesa.

Per l'esercizio ordinario precorso 2022/2023, complessivamente, alla unità immobiliare D3 (ESECUTATI) compete consuntivamente, quanto alle voci di spesa e di attribuzione di costi (mill), come di seguito elencato:

Unità	Spese generali	Riscald. (quota fissa)	Riscald. (quota consumo)	Riscald. (manutenz.)	Acqua calda (quota fissa)	Acqua calda (quota consumo)	Ascensore
	-314 (15,3811)	-299,13 (11,66)	-1.425,10 (6096)	-114,69 (11,66)	-342,53 (14,60)	-422,94 (47)	-141,94 (59,0942)
Unità	Spese di scala	Manuten. ordinaria	Spese comuni parti uguali	Movimenti personali	Totale gestione	Saldi fine eserc. preced.	SALDO FINALE
	-295,73 (53,2289)	-84,46 (15,3160)	-8,65 (1)	-2.061,32	-5.511,46	-5.225,17	-8.736,63

Per l'esercizio ordinario in corso 2023/2024, complessivamente, alla unità immobiliare D3 (ESECUTATI) compete preventivamente, quanto alle voci di spesa e di attribuzione di costi (mill), come di seguito elencato:

Unità	Spese generali	Riscald. (quota fissa)	Riscald. (quota consumo)	Riscald. (manutenz.)	Acqua calda (quota fissa)	Acqua calda (quota consumo)	Ascensore
	-307,62 (15,3811)	-341,51 (11,66)	-1.627,01 (6096)	-117,19 (11,66)	-363,99 (14,60)	-422,17 (47)	-147,64 (59,0942)
Unità	Spese di scala	Manuten. ordinaria	--	--	Totale gestione	Saldi fine eserc. preced.	SALDO FINALE
	-319,28 (53,2289)	-107,21 (15,3160)	--	--	-3.753,72	-8.736,63	-12.490,35

Quanto sopra riportato sortisce una spesa consuntiva all'attualità così definita: a saldo per l'esercizio ordinario 2022/2023 (periodo 01/05/2021-30/04/2022) comprensivo del saldo per gli esercizi precedenti di € 8.736,63 (a debito).

Con riferimento invece al bilancio preventivo si riporta il dato di sintesi per l'esercizio ordinario "2023/2024" (periodo 01/05/2022-30/04/2023) di € 3.753,72 (in aggiunta a debito).

Si osserva che l'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato e il riparto dei costi di riscaldamento è quello previsto dal D.Lgs. 102/2014, analogamente la previsione di spesa segue lo stesso criterio (il costo previsto a carico di ogni unità è proporzionale al consumo dell'anno precedente, quindi salvo conguaglio).

CONFINI

In confine quanto all'appartamento con beni comuni e ragioni _____ e _____ e quanto all'autorimessa con beni comuni, ragioni _____ e restante proprietà della Cooperativa assegnante [cfr. atto di "assegnazione di alloggi cooperativi" a ministero notaio _____ di Bologna in data 19/09/1972 rep.n.163187/3614 regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio di Bologna il 09/10/1972 al n.13513 e trascritto a Bologna il 13/11/1972 n.23153/15979].

PROPRIETÀ

Con riferimento al Certificato notarile del 10/05/2023 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c. a firma del Notaio _____ di Bologna si riferisce che le unità immobiliari in oggetto risultano di proprietà di: ESECUTATO, per la quota di 2/3 (due terzi) e di ESECUTATA per la quota di 1/3 (un terzo).

Con riferimento alla quota di 2/3 (due terzi) di proprietà ascritta a ESECUTATO non sussiste la necessaria continuità delle trascrizioni mancando quella dell'accettazione dell'eredità.

PROVENIENZA DEL BENE

A ESECUTATA, unitamente a _____ e _____, ciascuno per la quota di 1/3 (un terzo), per averlo ricevuto a seguito di assegnazione dalla Cooperativa Edificatrice Bellaria Società Cooperativa a Responsabilità Limitata, con sede in Bologna, a rogito notaio _____ del 19/09/1972, repertorio 163187/3614, debitamente registrato, trascritto a Bologna il 13/11/1972 all'art.15979/23153;

a ESECUTATO: * per la quota di 1/3 (un terzo), a seguito di successione in morte di _____, di cui sopra, deceduto in data 18/10/1995, regolata da testamento olografo del 29/11/1990, pubblicato con verbale del notaio _____ del 14/11/1996, repertorio 10392/2256, registrato a Bologna il 20/12/1996 al n.16028, giusta denuncia di successione registrata a Bologna il 29/01/2003 al n.20 del volume 5464, trascritta a Bologna il 18/02/2003 all'art. 5569/8395. Si precisa che non risulta trascritta a Bologna l'accettazione espressa o tacita della eredità; * per la residua quota di 1/3 (un terzo) a seguito di successione in morte di _____, di cui sopra, deceduto in

data 20/09/2004, regolata da testamento olografo del 20/11/1990, pubblicato

con verbale del notaio _____ del 05/10/2004, Repertorio 19641/6237,

registrato a Bologna il 08/09/2004 al n.101011, giusta denuncia di

successione registrata a Bologna il 26/05/2005 al n.17 del volume 274,

trascritta a Bologna il 13/06/2005 all'art. 20563/35002. Si precisa che non

risulta trascritta a Bologna l'accettazione espressa o tacita di detta eredità.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Nell'atto di "assegnazione di alloggi cooperativi" a ministero notaio

_____ di Bologna in data 19/09/1972 rep.n.163187/3614 (regolarmente

registrato presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio di Bologna il 09/10/1972 al

n.13513 e trascritto a Bologna il 13/11/1972 n.23153/15979) _____,

_____ e ESECUTATA, dichiarano di essere assegnatari in comunione pro-

indiviso in ragione di 1/3 per ciascuno.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

A tutto il giorno 4 (quattro) maggio 2023 (duemilaventitre) i predetti

immobili risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie

e privilegi risultanti da detti documenti e registri [Certificato notarile del

10/05/2023 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri

immobiliari ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c. a firma del Notaio _____

di Bologna] ad eccezione di:

Iscrizioni:

- nessuna;

Trascrizioni:

- pignoramento immobiliare gravante su tutti i beni oggetto di relazione

trascritto a Bologna il 03/05/2023 all'art. 15551/20741 a seguito di atto

dell'Ufficiale Giudiziario di Bologna, del 29/03/2023, Repertorio 5929/2022 a favore del "CONDOMINIO VIA NAPOLI N. 2-4-6-8-10", con sede in Bologna (BO), codice fiscale 91070690374, per il quale si procede.

REGIME FISCALE

La vendita dei beni sarà soggetta ad imposta di registro, oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

(Concessioni, abitabilità e/o usabilità, Leggi 47/85, 724/94 e 326/03)

Per l'unità oggetto di trasferimento, facente parte di un edificio **la cui costruzione è anteriore al 01.09.1967**, agli atti del Comune di Bologna risultano reperiti i seguenti documenti autorizzativi:

- Nulla Osta n.56402/1962 p.u.t.n.15109/1962 per costruzione di fabbricato (Edificio D) – Nuova costruzione per abitazioni;
- Nulla Osta n.2273/1964 p.u.t.n.641/1964 per costruzione garages (rif. licenza p.u.t.n.15109/V/62 Edificio D);
- Nulla Osta n.36748/1964 p.u.t.n.9899/1964 per varianti alla costruzione di fabbricato (rif. licenza p.u.t.n.15109/V/62 Edificio D);
- Autorizzazione all'abitabilità e usabilità (domanda prot.n.45794 del 23/07/1964) del fabbricato di nuova costruzione posto in via Emilia Levante 149/20, 149/21, 149/22, 149/23, 149/24 di cui alla licenza in data 05/06/1964 prot.gen.n.2273 e alla licenza in data 19/05/1965 prot.gen.n.36748/64 – Abitabilità per 60 appartamenti; usabilità per cantine e 29 autorimesse (edificio D rif. p.u.t.n.15109/V/62).

Il confronto fra l'ultimo elaborato grafico presentato a corredo del

progetto per varianti alla costruzione di un “fabbricato residenziale di tipo popolare” (Licenza Edilizia Prot.n.36748/64 del 19/05/1965) – cosiddetto “piano tipo” – e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo in data 23/02/2023 NON ha evidenziato per l’appartamento e per l’autorimessa difformità tali da esulare il giudizio di difformità del tipo “tolleranze di cantiere” (L.R.n.23/2004, comma 1-bis), “difformità tollerate in sede di agibilità” (L.R.n.23/2004, comma 1-ter, prima parte) e “difformità accertate e tollerate nel corso del procedimento edilizio” (L.R.n.23/2004, comma 1-ter, seconda parte), per i quali casi, comunque, non sussisterebbe illecito amministrativo, tale da non potere essere ascrivibile all’istituto delle tolleranze costruttive e “regolarizzabile”, per accertamento, da parte di tecnico abilitato nell’ambito di nuove istanze. C’è tuttavia da mettere in evidenza che la condizione dell’immobile per occupazione e ingombro non ha consentito la effettuazione di una verifica, anche strumentale, della congruenza dimensionale, oltre che geometrica, delle unità immobiliari rispetto ai titoli legittimanti.

È comunque sempre possibile, ove ve ne siano i presupposti e a totale cura e spese dell’aggiudicatario, la legittimazione di eventuali difformità non rilevate attraverso la presentazione di idoneo titolo legittimante e il pagamento delle sanzioni previste dalla legge, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. n.380/2001 e L.47/85 e successive modifiche e integrazioni.

Di tutto quanto menzionato si è tenuto conto ai fini della applicazione del valore unitario di stima del compendio.

La situazione sopradescritta è indicativa, sarà sempre possibile inoltre prima dell’Asta, da parte del futuro aggiudicatario, consultare e verificare

presso il Comune la situazione urbanistico edilizia dei beni oggetto di pignoramento. Si fa presente che tutti gli elaborati, costituenti la documentazione citata, sono visionabili presso il sito internet del Comune di Bologna.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare ad uso abitativo risulta corredata di Attestato di Prestazione Energetica risultando in classe energetica G e con prestazione energetica globale $EP_{gl,nren} = 255,68 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$ [Certificazione energetica n.07565-534094-2024 rilasciato il 23/02/2024 valido fino al 23/02/2024 soggetto certificatore _____].

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

All'attualità le unità immobiliari risultano occupate dai debitori eseguiti, ivi residenti, unitamente ai famigliari (moglie e figlio maggiorenne).

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di appartamento in edificio condominiale, sito a Bologna, in via Napoli n. 8.

Il fabbricato nel quale è posta l'unità abitativa si trova in zona di prima periferia urbana del settore orientale del centro urbano, a ridosso del Parco dei Cedri, con caratteristiche tipologiche costruttive fortemente diversificate in base alla prossimità a luoghi significativi per capacità attrattiva che presidiano questa area. Sono infatti presenti edifici di piccole dimensioni risalenti prevalentemente agli anni 30-50 e fabbricati più recenti risalenti agli anni '70 di scala ben più ampia. La zona è ad alta densità abitativa e a prevalente destinazione abitativa.

È un edificio in linea di grandi dimensioni, comprendente 5 numeri civici (dal numero 2 al numero 10) della via Napoli, di sei piani fuori terra (di cui il primo è rialzato) destinato alle abitazioni, oltre al piano seminterrato, con cantine e autorimesse attestata lungo il corsello che corre posteriore alla linea edificata.

La struttura è mista: membrature in cemento armato e pannelli murari, le pannellature esterne presentano un rivestimento in graniglia, e intonaco e tinteggiatura nelle parti che marcano l'orditura sia verticale che orizzontale; i balconi (a loggia incavata) ricompongono con i parapetti identici una continuità di facciata intercalata dalle aperture a filo parete di dimensioni variabili; il piano terra è rientrante rispetto al "blocco" del volume in elevazione, segnato dagli accessi corrispondenti ai plurimi corpi scala dei numeri civici. I serramenti sono con oscuramenti in pvc del tipo avvolgibile a rullo (tapparella).

Il fabbricato si presenta in stato di manutenzione sufficiente.

Il fabbricato è dotato di ascensore ad uso comune.

Il fabbricato è dotato di riscaldamento centralizzato con dispositivi di contabilizzazione dei consumi a capo delle diverse unità d'uso.

L'unità abitativa in oggetto è ubicata al piano primo ed occupa una porzione del fabbricato che consente il doppio affaccio (prospetto principale e prospetto posteriore), immediatamente a ridosso del corpo scala civico n. 8.

Gli ambienti sono tarati sui minimi standard dimensionali, non particolarmente ampi e luminosi ed hanno una distribuzione interna circocentrica.

L'appartamento si presenta con le finiture originarie e risulta in stato

manutentivo insufficiente e fortemente compromesso, non solo relativamente

agli elementi di finitura, ma anche per quanto riguarda il sistema

impiantistico elettrico e idro-termo-sanitario; sono inoltre evidenti

ammaloramenti da umidità o scarsa ventilazione a carico dei diversi

ambienti; si riferisce in particolare:

- pareti e soffitti ad intonaco civile tinteggiato;

- pavimenti in parte in piastrelle di tipo economico, nel tinello, nel

cucinotto e nel ripostiglio; in parquet di legno prefinito nelle camere e

nel disimpegno; in quadrotti di graniglia nel ripostigli; tutti in evidente

stati di degrado e di ammaloramento;

- pavimenti e rivestimenti in piastrelle di tipo economico in ceramica nel

bagno, anch'essi ammalorati ed in stato di evidente degrado;

- porte interne impiallacciate con finitura legno naturale;

- serramenti delle finestre e porte-finestra in ferro-finestra e in legno

verniciato con vetro semplice;

- bagno con sanitari in ceramica (vasca da bagno) e rubinetterie cromate

monocomando;

- impianto elettrico sottotraccia;

- impianto di riscaldamento condominiale con corpi scaldanti

prevalentemente del tipo “fan coil”, di cui alcuni deteriorati; termoarredo

nel bagno e nel tinello; valvole per la contabilizzazione dei consumi.

Lo stato di conservazione e di manutenzione è complessivamente in

decadimento: l'unità abitativa risulta a tratti fatiscente e in stato di

manutenzione degradato e necessita di ristrutturazione completa e di

adeguamento e messa a norma del sistema impiantistico.

L'autorimessa è accessibile dal vano scala corrispondente al civico

numero 4 di via Napoli e mediante accesso diretto dalla strada con

immissione in corsello carrabile sito posteriormente al fabbricato.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli

impianti, 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 SUPERFICIALE

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" e alla UNI EN 15733:2011, la superficie

commerciale è stata determinata comprendendo:

- per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma della

superficie dei locali principali e accessori diretti 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;

- per il 30% la superficie di balconi, terrazze e simili, fino a 25 mq, di

pertinenza esclusiva dell'unità residenziale e comunicanti con i vani

principali;

- 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.

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

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

Destinazione	Sup. m ²	Coeff.	Sup.Comm.
Abitazione	79	100%	79
Terrazza	3,6	30%	1
Autorimessa	17	--	a corpo

Totale superficie commerciale circa m² 80

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della **piena proprietà** di porzioni di fabbricato ad uso abitazione, oltre ad autorimessa, site in Comune di Bologna, via Napoli n.8.

L'indagine si è basata su attività valutative differenziate ed il metodo si fonda sul presupposto che il bene da stimare sia comparabile con altri beni simili di cui sia noto il prezzo (indagine di mercato e prezzi di compravendite) od i cui valori di mercato siano desumibili per via indiretta rilevandoli da pubblicazioni specializzate, dai dati in possesso delle Agenzie del Territorio (ex Uffici Tecnici Erariali), dall'Osservatorio Immobiliare OMI, dalle Borse Immobiliari, dalle Associazioni di categoria degli

immobiliaristi (per esempio FIAIP).

Nella fattispecie per il fabbricato si sono confrontati i dati rilevati:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2023-Semestre 1 che, per la provincia di Bologna, Comune di Bologna, fascia periferica/zona MAZZINI-FOSSOLO – destinazione residenziale, riporta i seguenti dati:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	Normale	2150	2550
Abitazioni civili	Normale	2100	2500
Abitazioni civili	Ottimo	2500	3200
Box	Normale	900	1700

- Immobiliare.it/Quadrilocale buono stato/abitabile via Napoli 8, 108 m² € 248.000; nuda proprietà trilocale via Napoli 10, 79 m² € 175.000 (piena proprietà € 205.000); trilocale buono stato/abitabile via Napoli 82 m² € 260.000; quadrilocale via Napoli buono stato/abitabile e box privato m² 94 € 300.000.

- Osservatorio dei Valori degli Immobili FIAIP anno 2023 – Report settembre 2022 – aprile 2023: Bologna Mazzini-Savena

ABITAZIONI

Stato	Ristrutturati internamente	Buono stato	Da ristrutturare
Min.	€/mq 2600	€/mq 2100	€/mq 1800
Max	€/mq 2800	€/mq 2500	€/mq 2000

AUTORIMESSE

Tipo	Box entro 5 mt	Box doppio	Posti auto scoperto
Min.	24.000	--	8000

Max	28.000	--	10000
------------	--------	----	-------

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, tenuto conto dell'assenza di trattativa e di garanzia per vizi della cosa (art. 2922 c.c.) – in ordine al criterio di stima adottato, per comparazione (ovvero mediante la ricerca del valore commerciale di immobili simili e di cui è già definita la libera contrattazione), la sottoscritta ritiene di poter considerare il valore unitario di € 2250,00/m² per l'unità immobiliare ad uso abitativo (per 80 m²) ed il valore a corpo di € 22.000,00 per l'unità abitativa ad uso autorimessa ed indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi della **piena proprietà di bene oggetto di Procedura Esecutiva**:

VALORE COMMERCIALE DELL'INTERO BENE	€ 202.000,00
(euro duecentoduemila/00)	
VALORE DELL'INTERO BENE	€ 180.000,00
abbattuto di circa il 10% per procedura esecutiva	
(euro centottantamila/00)	

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

IL CONSULENTE TECNICO

(arch. Maria Angela Giorgini)

Bologna 21 febbraio 2024