

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA**

**IV SEZIONE CIVILE**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOCT. MAURIZIO ATZORI**

\* \* \*

**R.G. E. N. 102/2023**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**riunita alla**

Promosso da:

**R.G. E. N. 171/2024**

**PROCEDENTE 1**

CONTRO

**LOTTO 1**

**ESECUTATO 1**

E

**PROCEDENTE 2**

CONTRO

**ESECUTATO 2**

\* \* \*

*AGGIORNAMENTO della relazione peritale del 04/04/2024*

*già agli atti dell'Esecuzione Immobiliare R.G. n. 102/2023*

\* \* \*

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, in data 12/01/2024, nominava per la procedura in oggetto come Consulente Tecnico d'Ufficio la scrivente ing.

Rosina Boccuti, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bologna al n. 7011/A, con studio a Bologna in via Petrarca n. 58, e le dava

l'incarico di rispondere al seguente quesito:

1. provvedere prima di ogni altra attività al controllo della completezza dei documenti di cui agli art.567 II co. c.p.c. (Es. relazione notarile, c.d.u., o



documentazione ipocatastale, segnalando immediatamente al giudice

quelli mancanti o inidonei)

2. descrivere i beni oggetto della espropriazione, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando: la corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai dati indicati nel verbale di pignoramento; i dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti; il censimento regolare di tutte le proprietà ed altri diritti reali rilevati procedendo, in caso negativo e previa apposita autorizzazione da parte di questo giudice, ai necessari atti ed operazioni per l'accatastamento degli immobili, previa ogni verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, la sussistenza dei diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziali;

3. accertare lo stato di possesso e l'indicazione del titolo in base al quale l'immobile è occupato ed in particolare: procedere all'esatta identificazione delle persone presenti, mediante acquisizione dei dati anagrafici e fotografia di un idoneo documento identificativo; gli occupanti dovranno dichiarare se residenti, domiciliatari o dimoranti nel bene oggetto di pignoramento; di tali dichiarazioni dovrà essere redatto processo verbale, controfirmato dai presenti e dal consulente nominato; è altresì necessario che il consulente acquisisca informazioni sugli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato, leasing, ecc. o diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.)



conferenti, in fatti, il godimento dei beni a terzi, indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) ed allegando tutti i documenti rinvenuti, nonché **valutare la congruità del canone alla luce dell'art. 2923 c.c. 3 comma;**

4. esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e predisporre, in caso affermativo, il relativo frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto;

5. indicare le eventuali opere necessarie secondo la migliore scienza ed esperienza ed il costo dei lavori di ripristino delle funzionalità cui i beni sono destinati, ove gravemente compromessa;

6. esprimere il proprio motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene ovvero alienazione separata della quota stessa provvedendo agli adempimenti eventuali di cui al sub3;

7. redigere piante planimetriche per i fabbricati ed eseguire fotografie dei manufatti e delle aree;

8. indicare i dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita (tra cui IMU a titolo di esempio; altre imposte indirette) e per la voltura dei beni dell'aggiudicatario definitivo e redigere, per ogni lotto di vendita proposto e su pagina separata, un prospetto riepilogativo: stato di possesso, l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i



vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;

9. determinare il valore commerciale dei beni secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto, opere necessarie alla migliore funzionalità ed epoca di alienazione;

10. depositare una relazione scritta entro trenta giorni antecedenti l'udienza ex art.569 c.p.c., già fissata, facendo tempestivo ricorso al G.E. qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico;

11. predisporre l'attestato di prestazione energetica A.P.E. ovvero comunque acquisirla, previa verifica se, per la tipologia dei beni sia necessaria.

A seguito della riunione della procedura esecutiva R.G.E. n.171/2024 alla procedura esecutiva R.G.E. n. 102/2023, come da disposizione del G.E., la scrivente CTU procedeva all'aggiornamento della relazione peritale datata 04/04/2024 (già agli atti dell'Esecuzione Immobiliare R.G. n. 102/2023).

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'ufficio tecnico del Comune di appartenenza dei beni, l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati), espone quanto segue.



\* \* \*

**PREMESSA**

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in considerazione, specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'
- VINCOLI E ONERI
- CONFINI
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- PROVENIENZA DEL BENE
- STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI
- 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.

Trattandosi di beni oggetto di procedura esecutiva, la sottoscritta dopo aver determinato il valore commerciale dei beni, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, se ritenuto opportuno, provvederà ad una riduzione percentuale del valore commerciale stesso, in base alle caratteristiche di commerciabilità dei beni oggetto di esecuzione immobiliare.

\* \* \*

### **DATI DI PIGNORAMENTO**

(AGGIORNAMENTO AL 06/11/2024)

❖ Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 11/07/2024 al Registro Generale N. ---, Registro Particolare N. ---, Presentazione n. ---, è stato pignorato il seguente bene immobile a favore di ---, identificato nella nota di trascrizione come segue:

al Catasto Fabbricati del comune di Bologna,

quota di proprietà di 1/2:

- Foglio 278, Particella 328, Sub. 23, Natura A3 – Abitazione di tipo economico, Consistenza 3,5 vani, Piazza Belluno n. 4.

❖ Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 19/04/2023 al Registro Generale N. ---, Registro Particolare N. ---, Presentazione n. ---,



sono stati pignorati i seguenti beni immobili a favore di ---, identificati nella

nota di trascrizione come segue:

al Catasto Fabbricati del comune di Bologna,

restante quota di proprietà di 1/2:

- Foglio 278, Particella 328, Sub. 23, Natura A3 – Abitazione di tipo economico, Consistenza 3,5 vani, Piazza Belluno n. 4;

al Catasto Fabbricati del comune di Camugnano,

per la quota di proprietà 1/1:

- Foglio 80, Particella 264, Sub. -, Natura A4 Abitazione di tipo popolare, Consistenza 10 vani, Indirizzo Frazione Stagno Ca' di Ceccaia n .71;

- Foglio 80, Particella 266, Sub. -, Natura F2 Collabenti, Consistenza -  
- Indirizzo Frazione Stagno Ca' di Ceccaia n .-;

al Catasto Terreni del comune di Camugnano,

per la quota di proprietà 1/1:

- Foglio 80, Particella 97, Sub. -, Natura T-Terreno, Consistenza -;
- Foglio 80, Particella 127, Sub. -, Natura T-Terreno, Consistenza -;
- Foglio 80, Particella 375, Sub. -, Natura T-Terreno, Consistenza -;
- Foglio 80, Particella 380, Sub. -, Natura T-Terreno, Consistenza -;
- Foglio 80, Particella 382, Sub. -, Natura T-Terreno, Consistenza -;
- Foglio 80, Particella 389, Sub. -, Natura T-Terreno, Consistenza -;
- Foglio 80, Particella 390, Sub. -, Natura T-Terreno, Consistenza -;
- Foglio 80, Particella 391, Sub. -, Natura T-Terreno, Consistenza -;
- Foglio 80, Particella 392, Sub. -, Natura T-Terreno, Consistenza -;
- Foglio 80, Particella 150, Sub. -, Natura T-Terreno, Consistenza -;



➤ Foglio 80, Particella 151, Sub. -, Natura T-Terreno, Consistenza -;

➤ Foglio 80, Particella 152, Sub. -, Natura T-Terreno, Consistenza -;

➤ Foglio 80, Particella 163, Sub. -, Natura T-Terreno, Consistenza -;

➤ Foglio 80, Particella 164, Sub. -, Natura T-Terreno, Consistenza -;

➤ Foglio 80, Particella 224, Sub. -, Natura T-Terreno, Consistenza -;

➤ Foglio 80, Particella 228, Sub. -, Natura T-Terreno, Consistenza -;

➤ Foglio 80, Particella 271, Sub. -, Natura T-Terreno, Consistenza -;

➤ Foglio 80, Particella 284, Sub. -, Natura T-Terreno, Consistenza -;

➤ Foglio 80, Particella 350, Sub. -, Natura T-Terreno, Consistenza -;

➤ Foglio 80, Particella 411, Sub. -, Natura T-Terreno, Consistenza -;

➤ Foglio 80, Particella 712, Sub. -, Natura T-Terreno, Consistenza -;

➤ Foglio 80, Particella 713, Sub. -, Natura T-Terreno, Consistenza -.

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

### **LOTTO 1**

#### **CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

(AGGIORNAMENTO AL 06/11/2024)

Piena proprietà di porzione di fabbricato sito nel comune di Bologna, in Piazza Belluno n. 5 (catastalmente Piazza Belluno n. 4), costituita da un appartamento di civile abitazione posto al piano secondo oltre a cantina di pertinenza posta al piano seminterrato per una superficie commerciale complessiva di circa mq 65,00. L'alloggio è composto da ingresso/disimpegno, cucinotto, soggiorno, camera, bagno e balcone. Alloggio in Classe Energetica G. Bene da regolarizzare a cura e carico dell'aggiudicatario.

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**





Il bene immobile oggetto di stima identificato al Catasto Fabbricati del

Comune di Bologna come segue:

- **Foglio 278, Particella 328, Sub. 23**, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale Totale 65 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 64 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 460,94, Piazza Belluno n. 4, Piano S1-2;

è intestato a

- --- nato a --- (---) il --- - Diritto di: Proprietà per 1/2;
- --- (CF ---), nata a --- (---) il --- - Diritto di: Usufrutto per 750/1000;
- --- (CF ---), sede in --- (---) - Diritto di: Nuda proprietà per 1/2.

Dal confronto fra l'ultima planimetria catastale agli atti con lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo si è riscontrato:

- diversa altezza dell' alloggio e della cantina;
- mancata rappresentazione della finestra nella camera da letto e nel cucinotto;
- diversa toponomastica: l'immobile è sito in Piazza Belluno n. 5 e non in via Piazza Belluno n. 4.

Inoltre, come emerge dalla relazione notarile, il bene risulta catastalmente intestato ancora ad altri soggetti per mancata volturazione dell'atto di provenienza.

Pertanto, con riferimento all'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, si attesta che i dati catastali riportati nella visura catastale e nella planimetria catastale del bene NON sono corrispondenti allo stato di fatto rilevato.



**L'aggiornamento e la regolarizzazione dei dati catastali è a cura e spese dell'aggiudicatario.**

La base imponibile a fini I.M.U. del bene pignorato risulta € 77.437,92.

**CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

(AGGIORNAMENTO AL 06/11/2024)

Non c'è corrispondenza, per l'intestazione del bene e per il diritto di proprietà, tra l'identificazione catastale e quanto indicato nelle Note di Trascrizione del 19/04/2023 Reg. Gen. N. ---, Reg. Part. N. --- e del 11/07/2024 al Reg. Gen. N. ---, Reg. Part. N. ---.

**ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'**

Alla porzione di fabbricato sopra descritta spetta la comproprietà pro-quota delle parti comuni dell'edificio di cui fanno parte, tali per uso, legge e destinazione.

**VINCOLI E ONERI**

In data 22/02/2024, l'amministratore del condominio ha trasmesso alla scrivente il Preventivo riferito all'esercizio ordinario 2023 da cui, con riferimento all'u.i. pignorata, emerge un saldo negativo pari a € -13.327,60.

L'amministratore comunica inoltre che *"ad oggi non vi sono state ulteriori spese straordinarie approvate"*.

Non si sono evidenziati vincoli specifici oltre a quelli evidenziati.

**CONFINI**

Il bene confina con beni di terzi, parti comuni, salvo altri e più precisi ed attuali confini.

**PROPRIETÀ**



## (AGGIORNAMENTO AL 06/11/2024)

Dalle relazioni notarili rispettivamente del notaio Dott. --- redatta in data 18/05/2023 e del notaio --- del 16/07/2024 risulta che il bene oggetto del presente lotto risulta essere per i diritti di 1/2 di piena proprietà di --- unipersonale con sede in --- e per i diritti di 1/2 di piena proprietà di --- con sede in ---.

**PROVENIENZA DEL BENE**

## (AGGIORNAMENTO AL 06/11/2024)

Dalle relazioni notarili suindicate risulta che le quote di 1/2 ciascuno del bene oggetto di Procedura Esecutiva sono pervenute alle società esegutate:

- per ricongiungimento di usufrutto del 29/10/2012 in morte della signora --- nata a --- (---) il ---;

e precedentemente in forza di

- Decreto di Trasferimento Immobili emesso dal Tribunale di Bologna in data 11/09/2007 Rep. ---, trascritto presso l’Agenzia del territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bologna il 09/10/2007 al n. --- di formalità;
- atto di compravendita del 20/02/2003 Rep. n. --- a rogito notaio --- trascritto il 25/02/2003 ai n.ri ---.

**ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

## (AGGIORNAMENTO AL 06/11/2024)

Sull’immobile pignorato oggetto della presente procedura esecutiva risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni, per altro meglio dettagliate nelle Relazioni Notarili:

- **IPOTECA GIUDIZIALE n. --- del 29/10/2014** a favore di --- con sede



in --- e contro --- con sede in ---;

– **IPOTECA GIUDIZIALE n. --- del 04/12/2015** a favore di --- con sede

in --- e contro --- con sede in ---;

– **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n. --- del 19/04/2023** a favore di

--- con sede in --- e contro ---;

– **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n. --- del 11/07/2024** a favore di

--- con sede in --- e contro ---.

### REGIME FISCALE

La vendita dei beni sarà soggetta ad imposta di registro o ad IVA a seconda

del regime fiscale vigente all'atto del trasferimento, oltre ad Imposta

Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente

### INDAGINE AMMINISTRATIVA

#### **Situazione Urbanistica**

Secondo il vigente Piano Urbanistico Generale (PUG) approvato dal

Consiglio Comunale con delibera PG 342648/2021 ed entrato in vigore il 29

settembre 2021 il bene in parola fa parte del “Perimetro del territorio

urbanizzato”.

#### **Regolarità Edilizia**

*Trattasi di immobile facente parte di fabbricato edificato in data antecedente*

*al 1° settembre 1967.*

A seguito di richiesta di accesso atti del 30/01/2024 Prot. n. 48055/2024,

sono stati forniti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bologna i seguenti

precedenti edilizi riguardanti il bene pignorato:

○ Nulla osta rilasciato in data 24/05/1961 su domanda registrata in data

29/03/1960 e 16/09/1960 rispettivamente ai Prot. 19101 e 58288 (per



costruire un fabbricato residenziale con negozi);

- Abitabilità rilasciata in data 25/01/1962 al PG 63919 su domanda registrata in data 16/10/1960.

Dal confronto fra lo stato attuale rilevato in sede di sopralluogo e quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo edilizio legittimo (Nulla Osta Prot. 58288/1960) sono state rilevate alcune difformità.

Fra le altre si elencano:

- diversa superficie utile dell'alloggio per cessione di una camera all'u.i. attigua;
- modifiche interne consistenti in traslazione dei tramezzi e di alcune aperture;
- eliminazione del vetrocemento presente tra la camera e il cucinotto;
- diversa dimensione della cantina e diversa altezza del vano cantina.

Si rileva che la superficie del balcone rappresentato nell'elaborato grafico legittimo è stata modificata con un segno a penna.

Le difformità riscontrate sono sanabili mediante presentazione di pratica edilizia a sanatoria previo pagamento di una sanzione pecuniaria non inferiore a € 2.000,00.

Si evidenzia che la pratica a sanatoria per regolarizzare la difformità consistente nella cessione della camera all'unità immobiliare confinante di proprietà di terzi potrebbe richiedere la presa atto e l'autorizzazione alla presentazione della suddetta pratica del proprietario dell'unità immobiliare attigua.

**La regolarizzazione edilizia del bene pignorato sarà da espletare a cura e spese dell'aggiudicatario.**



### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'appartamento è dotato di Attestato di Prestazione Energetica rilasciato in data 06/03/2024, avente codice identificativo n. ---, redatto dall' ing. Rosina Boccuti, numero di accreditamento 04958, valevole sino al giorno 06/03/2034. Nel predetto attestato il bene risulta classificato in Classe Energetica G.

### CONFORMITA' IMPIANTI

Presso l'archivio del Comune di Bologna non risultano depositate le Dichiarazione di Conformità degli impianti.

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 l'appartamento risultava occupato, senza contratto di locazione, dalla signora --- nata a --- (---) il ---, C.F. --- e dal marito.

Vista l'analisi odierna del mercato immobiliare e lo stato manutentivo dell'immobile, la scrivente CTU ritiene congruo attribuire al bene occupato un canone mensile pari a € 500,00.

### DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare è collocata al piano secondo di fabbricato ad uso civile abitazione posto in Piazza Belluno n. 5 nel Comune di Bologna.



**La zona.** L'immobile è situato nella periferia di Bologna, nel quartiere Savena, in zona ben accessibile e ottimamente servita dai mezzi pubblici, caratterizzata da edifici realizzati fra gli anni '50 e '70. La vocazione prevalente è quella abitativa, ma anche la funzione commerciale riscuote un discreto interesse nelle strade principali.

**Il fabbricato** di cui fa parte l'immobile in parola, è stato realizzato agli inizi degli anni '60 e si sviluppa per 9 piani fuori terra e uno seminterrato. Il piano terra è occupato da attività commerciali, i piani superiori sono occupati prevalentemente da abitazioni, al piano seminterrato si trovano le cantine di pertinenza e le autorimesse. La struttura è in c.a., la copertura è piana. Le facciate sono rivestite al piano terra da lastre di marmo e ai piani superiori da piastrelle di klinker. Il fabbricato è dotato di ascensore e di servoscala. L'accesso al fabbricato avviene dal portico prospiciente Piazza Belluno.

**L'alloggio.** Trattasi di alloggio posto al secondo piano, costituito da ingresso/disimpegno, cucinotto, soggiorno, una camera, bagno e balcone, oltre a cantina di pertinenza al piano seminterrato.

L'alloggio presenta le seguenti finiture:

- pareti ad intonaco tinteggiato;
- pavimenti prevalentemente di palladiana a pezzatura grossa e fine;
- rivestimenti in piastrelle di ceramica in bagno e nel cucinotto;
- bagno completo di sanitari e rubinetteria;
- infissi esterni di legno con vetro singolo e avvolgibili di PVC e/o di legno;
- porte interne tamburate con specchiatura di vetro, portoncino all'ingresso di legno;



- l'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda è centralizzato, radiatori di ghisa con conta calorie;
- l'impianto elettrico è sottotraccia;
- è presente l'impianto citofonico.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è considerato scarso.

### **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*", così come di seguito.

Secondo il citato DPR per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R (attuali: da A/1 a A/9 e C/6), la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei Vani Principali e dei Vani Accessori a servizio diretto di quello principale quali Bagni, Ripostigli, Ingressi, Corridoi e simili computata nella misura del 100 per cento;

b) della superficie dei Vani Accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliari, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);





del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

d) della superficie dell' area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2 (attuali A/7 e A/8), la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).

La superficie così come sopra determinata viene arrotondata al metro quadro.

Precisando che la valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, per la superficie commerciale del bene pignorato si ha:

**Foglio 278 Particella 328 Sub 23**

	<b>Sup. lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. comm.</b>
<i>Alloggio</i>	63,00	100%	63,00
<i>Terrazza</i>	4,00	30%	1,20
<i>Cantina</i>	4,00	25%	1,00

**Superficie complessiva del bene** **circa mq 65,00**

**STIMA DEL BENE**

(AGGIORNAMENTO AL 06/11/2024)

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di piena proprietà di porzione di fabbricato costituita da un alloggio e cantina di pertinenza posto in Piazza Belluno n. 5 nel Comune di Bologna.



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 il bene pignorato, sono state prese in considerazione i seguenti immobili

a destinazione abitativa:

**OMI** - Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (anno

2024 - primo semestre). Provincia: Bologna; Comune: BOLOGNA:

❖ Fascia/zona: Periferica/MAZZINI - FOSSOLO; Codice di zona: D4;

Microzona catastale n.: 5; Tipologia prevalente: abitazioni di tipo

economico; Destinazione: Residenziale

○ Abitazioni di tipo economico nello stato conservativo: normale,

valore mercato: *min. €/mq 2.150,00 - max. €/mq 2.700,00*;

**FIAIP** - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (Edizione

anno 2024 – Periodo settembre 2023 - giugno 2024). Comune: Bologna:

❖ Zona Mazzini-Savena:

○ Abitazioni da ristrutturare, valore mercato: *min. €/mq 1.900,00 -*

*max. €/mq 2.200,00*;

**Immobiliare.it** (asking price – *prima della trattativa* - reperiti nel mese di

marzo e novembre 2024):

○ Quadrilocale via Dallolio (annuncio del 04/03/2024): mq 78

prezzo offerta € 195.000, circa *€/mq 2.500,00* (da ristrutturare);

○ Bilocale via Lombardia (annuncio del 08/01/2024): mq 72 prezzo

offerta € 195.000, circa *€/mq 2.708,00* (da ristrutturare);

○ Trilocale via Cavedone (annuncio del 14/02/2024): mq 77 prezzo



offerta € 210.000, circa €/mq 2.727 (da ristrutturare);

- Trilocale via Liguria (annuncio del 25/09/2024: mq 80 prezzo

offerta € 230.000, circa €/mq 2.875 (da ristrutturare);

- Trilocale via Bellaria (annuncio del 10/09/2024): mq 75 prezzo

offerta € 230.000, circa €/mq 3.066 (buono abitabile);

- Bilocale via Lombardia (annuncio del 07/09/2024): mq 72 prezzo

offerta € 195.000, circa €/mq 2.708 (da ristrutturare).

In base a quanto visto in luogo, prima brevemente descritto, tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva degli immobili, delle sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, dei criteri di valutazione precedentemente esposti, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, dello stato conservativo e dei costi necessari per la regolarizzazione edilizia e catastale del bene, la scrivente ritiene di poter considerare per il bene in parola il seguente valore:

#### **VALORE COMMERCIALE DEL BENE**

*Foglio 278 Particella 328 Sub 23*

**(euro centottantamila//00) € 180.000,00**

Detraendo il 10% circa per tenere conto della vendita forzata di una quota, si ottiene

#### **VALORE COMMERCIALE DEL BENE A BASE D'ASTA**

**(euro centosessantaduemila//00) € 162.000,00**

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, 04 aprile 2024 (AGGIORNAMENTO DEL 06/11/2024)*

IL CONSULENTE TECNICO

Ing. Rosina Boccuti

**Allegati:**

1. Planimetria catastale
2. Elaborato grafico estratto dall'ultimo titolo edilizio
3. Documentazione fotografica

