

**Arch. Lucia Occhialini**  
Via Sardegna, 4 - 40139 BOLOGNA  
Tel. 051 0827114 – Cell. 349 2973317  
lucia.occhialini@fastwebnet.it  
lucia.occhialini@archiworldpec.it

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

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

\* \* \*

**N. 310/23**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 131/24**

\* \* \*

R.G. ESEC.

**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

**Udienza 24.06.2024**

**LOTTO UNICO**

**Ore 11.00**

Per quanto riguarda la **RG 310/23** trattasi di **quota di comproprietà indivisa**

**in ragione di 2/3 mentre, per quanto riguarda la RG 131/2024** trattasi di

**piena proprietà** di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, costituita

da un **appartamento** al piano primo senza ascensore, in edificio condominiale

popolare, con annessi 2 **balconi**, uno dei quali verandato, e vano uso **ripostiglio**

pertinenziale al piano sottotetto. L'appartamento attualmente è composto da

ingresso, soggiorno autorizzato a camera da letto con balcone, cucina abitabile

con balcone verandato, tre camere da letto, disimpegno, ripostiglio e un bagno

risultato dall'unione di due bagni.

Superficie commerciale dell'**appartamento** pari a circa mq. 102

(superficie calpestabile circa mq. 86), del **balcone** circa mq. 1 (superficie

calpestabile circa mq. 3) e del balcone verandato circa mq. 1 (superficie

calpestabile circa mq. 3). **Vano ripostiglio** al piano sottotetto superficie

commerciale circa mq. 2 (superficie calpestabile circa mq. 5).

Superficie commerciale totale circa 106 mq.

I beni sono siti, nel Comune di Bologna (BO), in via Leonardo da Vinci

n. 18;

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili oggetto di stima risultano così attualmente identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna (BO) (E289) beni intestati a:

- **ESECUTATO - Proprieta' per 1/3**
- **ESECUTATA - Proprieta' per 1/3**
- **NON ESECUTATO (per RG 310-23) – ESECUTATO (per RG 131-24)**  
**- Proprieta' per 1/3 in regime di separazione dei beni**

**Unità negoziale n.1:**

**Immobile n.1 (appartamento con vano ripostiglio nel sottotetto)**

Catasto Fabbricati **Foglio 143, Particella 52, Subalterno 102;** Classamento:

**Rendita Euro 697,22; Zona censuaria 2, Categoria A4 (abitazioni di tipo popolare), Classe 4, Consistenza 7,5 vani; Indirizzo: VIA LEONARDO**

**DA VINCI n. 18 Piano 1 (VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO**

del 29/12/2004 Pratica n. BO0252968 in atti dal 29/12/2004 VARIAZIONE

PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE n.

32972.96/2004); **Dati di Superficie: Totale 105 mq Totale escluse aree**

**scoperte 103 mq.** (Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati

relativi alla planimetria: data di presentazione 08/05/1986, prot. n. C06462);

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di BOLOGNA (A944)

(BO) Foglio 143 Particella 52

La scrivente dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari

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

aver avuto i necessari contatti con l' Agenzia delle Entrate - Ex Territorio

(Sezione Catasto Fabbricati) di Bologna, rassegna che:

- Anteriormente al ventennio i beni in oggetto erano distinti al foglio 143

del catasto fabbricati del catasto fabbricati di Bologna col mappale 807

sub 102 (All'epoca del passaggio dall'..... ai primi proprietari

avvenuto in data 18/4/1991, l'immobile, la cui area di pertinenza era

distinta nel NCT di Bologna al foglio 143, mappale 52, risultava

identificato alla Partita 6040, Foglio 143, Mappale 807, Subalterno 102

come da denuncia di variazione presentata all'UTE di Bologna in data 8

maggio 1986 protocollo n. C06462. Precedentemente risultava identificato

alla Partita 6040, Sezione 143, Foglio 111, Mappale 807, Subalterno 102);

- Con variazione identificativo per allineamento mappe in data 29 dicembre

2004 prot. 252968, i beni in oggetto venivano identificati con gli attuali

dati catastali, come sopra riportati;

- **I beni oggetto di Esecuzione Immobiliare**, così come rilevato ai fini della

presente perizia, **non coincidono con la planimetria corrispondente**

**depositata all'Agenzia del Territorio.** Per quanto riguarda

l'appartamento, da rilievo a titolo di esempio, risultano demolite alcune

porzioni di muratura invece indicate nella planimetria catastale: la

muratura non portante fra ingresso e cucina, fra ingresso e soggiorno

(catastalmente autorizzato a camera), fra ingresso e disimpegno ed infine

fra bagno e locale adiacente catastalmente non identificato. Altezze dei

locali rilevate da 2,82/2,84 metri, dichiarate 2,85 metri. Per quanto

riguarda il vano di pertinenza a destinazione ripostiglio, ubicato nel

sottotetto si rileva che risulta rappresentato in planimetria ma non

localizzato nel sottotetto. Questo comporta l'impossibilità di identificarlo

correttamente, essendocene altri cinque similari nel medesimo sottotetto.

L'esatta attribuzione dei vari vani uso ripostiglio in quanto pertinenze dei

rispettivi appartamenti del civico 18 (otto appartamenti in totale) non è

individuabile nemmeno dalla planimetria dell'elaborato planimetrico in quanto i suddetti vani non risultano rappresentati essendo privi di subalterno in quanto pertinenze. Dall'esamina dei vari atti a rogito stipulati negli anni, aventi come oggetto la compravendita dei beni oggetto di pignoramento, non è emerso nessun allegato utile alla predetta identificazione. La scrivente ha proceduto perciò a esaminare la documentazione catastale, urbanistica e notarile relativa alle altre otto unità immobiliari presenti nel civico 18 ai piani primo e secondo allo scopo di individuare l'esatta attribuzione dei vani ripostiglio ai rispettivi appartamenti, giungendo per esclusione alla corretta individuazione del vano uso ripostiglio di pertinenza dell'appartamento oggetto di pignoramento, che risulta riportata nell'elaborato grafico redatto dalla scrivente allegato alla presente perizia. Tale conclusione risulta confermata anche da un elaborato grafico fornito dall'Amministrazione condominiale che si allega alla presente perizia.

Pertanto, i beni in oggetto **sono da regolarizzare dal punto di vista catastale.**

#### **CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

##### **ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

**C'**è corrispondenza tra l'identificazione catastale e quanto riportato nel Verbale di pignoramento immobiliare per quanto riguarda Foglio, Mappale e Subalterno.

#### **CORRISPONDENZA TRA QUANTO IN TITOLARITA'**

##### **DELL'ESECUTATO E QUANTO PIGNORATO**

**C'**è corrispondenza tra quanto pignorato e quanto in titolarità dell'Esecutato.

## ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

### Parti comuni:

Nell'atto a rogito del Notaio ..... in data 13 ottobre 2006 repertorio n, ..... , trascritto a Bologna il 23 ottobre 2006 al n..... si legge: "ART.2) *I beni vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutti i diritti, ragioni, azioni, con le relative accessioni e pertinenze, con impiantistica non a norma e con servitù attive e passive se e come legalmente esistenti, nonché con tutti i patti, condizioni e servitù contenuti e richiamati nel rogito del ..... di cui in appresso (si intende l'atto a ministero Notaio ..... del 18 aprile 1991 rep.n..... registrato a Bologna il 30 aprile 1991 al n..... ed ivi trascritto il 26 aprile 1991 all'art.....) ART.3) Nella presente vendita, sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile, per titolo di provenienza o per destinazione ed in particolare sull'area di pertinenza dell'edificio censita al foglio 143 col mappale 52 (E.U.), nonché con le seguenti comproprietà: - unitamente agli altri alloggi della stessa scala: dell'atrio di ingresso, rampe scale, pianerottoli e lavanderia posta nel sottotetto (distinte al foglio 143 con mappale 38 sub.27); - unitamente a tutti gli alloggi dello stesso lotto: del portico e degli spazi verdi ricavati nei cortiletti interni (distinti col mappale 38 sub.29). La parte acquirente ha preso atto che il fabbricato in cui è compreso l'alloggio in oggetto è servito da un impianto centralizzato di riscaldamento, di proprietà dell'....., la cui gestione è stata regolata con convenzione tra gli enti partecipanti alla realizzazione del quartiere CEP di via della Barca, a rogito del Notaio ..... in data 11 novembre 1966 rep.n..... registrata a Bologna il 19*

*novembre 1966 al n....., in forza della quale gli acquirenti si obbligano per sè, loro eredi ed aventi causa: di fruire del servizio alle condizioni e formalità tutte stabilite dalla convenzione stessa, sue modifiche ed integrazioni, con esclusione del diritto di rinuncia; a non modificare o manomettere l'impianto di sua proprietà, il tutto come meglio precisato nell'atto di provenienza infra citato che si intende qui espressamente richiamato.”*

Nel precedente atto a rogito a ministero .....del 18 aprile 1991 rep.n..... registrato a Bologna il 30 aprile 1991 al n..... ed ivi trascritto il 26 aprile 1991 all'art..... si legge: “*La parte acquirente prende atto che il fabbricato in cui è compreso l'alloggio oggetto del presente atto è servito da un impianto centralizzato di riscaldamento di proprietà dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Bologna e costruito dallo stesso, formato da una centrale termica, una rete di distribuzione del fluido scaldante e da sottostazioni (restando esclusi dalla proprietà dell'Istituto soltanto gli impianti di distribuzione del calore nei fabbricati a partire dall'uscita delle sottostazioni stesse): impianto che fornisce il calore necessario per il riscaldamento di tutti gli edifici residenziali, collettivi e commerciali del quartiere. La gestione di tale impianto centralizzato è stata convenzionata tra gli Enti partecipanti alla realizzazione del quartiere CEP della Barca, così come risulta dal rogito del Dr. .... in data 11 novembre 1966 Repertorio n. ....La manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto a norma di convenzione compete all'..... e pertanto la parte acquirente per se suoi eredi ed aventi causa, si obbliga a non modificare o manomettere l'impianto di sua proprietà. Tutte le aree interessate dal passaggio dei tubi della rete di distribuzione del fluido scaldante sono gravate*

dalla servitù di passaggio delle condotte stesse. La medesima servitù è estesa ai fabbricati e locali interessati dal passaggio del fluido scaldante o comunque da apparecchiature a servizio dell'impianto centralizzato. Più genericamente è asservito all'impianto di riscaldamento tutto quanto è o sarà interessato dal passaggio dell'impianto stesso. Così pure, se ed in quanto necessario, sono gravate da tale servizio le aree di pertinenza del fabbricato. Il personale addetto al servizio della centrale avrà libero accesso alle aree di e alle costruzioni gravate dalla servitù di passaggio delle condotte di cui sopra. La parte acquirente, in particolare, prende atto che all'..... spetta ogni azione diretta ad ottenere il pagamento delle somme dovute per il servizio di riscaldamento prestato e si impegna per se, suoi eredi ed aventi causa, a provvedere in favore di detto ..... al pagamento delle quote relative al proprio alloggio nella misura che lo stesso richiederà per oneri di riscaldamento accessori e manutenzioni, ai sensi degli artt. 9 e 13 della convenzione allegata. I pagamenti dovranno essere effettuati entro l'ultimo giorno del mese della richiesta. In caso di mancato pagamento saranno dovuti gli interessi di mora analogamente a quanto previsto dal successivo art. 7." .

E ancora: "Art. 8 Dalla data della formale costituzione del condominio l'amministrazione dello stabile in cui è compreso l'alloggio oggetto del presente contratto passa al condominio stesso. Da tale data tutte le spese per l'amministrazione, gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria dello stabile, per servizi alle parti comuni, pulizia, consumo di energia elettrica per illuminazione, consumo d'acqua, riscaldamento, ascensore, per portierato, per imposte, sovrainposte, tasse generali e locali, per l'assicurazione contro gli incendi e per responsabilità civile, saranno stabilite dal condominio ed a

*questo direttamente corrisposte dalla parte acquirente. Art. 9 Per un periodo di tempo di dieci anni dalla data della stipula del presente contratto, l'alloggio in questione non potrà essere alienato dalla parte acquirente a nessun titolo né su di esso potrà costituirsi alcun diritto reale di godimento. Decorso il termine di 10 anni suddetto, qualora l'acquirente intenda alienare l'alloggio dovrà darne comunicazione scritta all'....., il quale potrà esercitare, entro sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione, il diritto di prelazione all'acquisto ai sensi e secondo le modalità previste dall'art.28 della legge 8.8.1977 n.513. Ogni pattuizione stipulata in violazione alle disposizioni di cui ai precedenti commi è nulla. L'acquirente ha tuttavia facoltà di locare l'alloggio in caso di trasferimento della residenza, di accrescimento del nucleo familiare o per altri gravi motivi, previa autorizzazione del ..... La domanda di autorizzazione alla locazione dovrà essere inviata all'Istituto venditore, corredata dei documenti i quali comprovino i motivi per i quali viene chiesto il consenso. Non può ritenersi accordato tacitamente il consenso in nessun caso, né se accordato per un tempo limitato può ritenersi, alla scadenza, tacitamente prorogato. Ogni pattuizione stipulata in violazione delle disposizioni di cui ai precedenti commi è nulla.”*

La scrivente si permette di precisare che i subalterni indicati negli atti a rogito suddetti fanno riferimento all'identificazione catastale aggiornata al momento della stipulazione dell'atto stesso. Nell'attuale elaborato planimetrico presentato all'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati - Ufficio Provinciale di Bologna in data 20-11-2023 Prot. n. BO0132005 e nel corrispondente elenco dei subalterni non risultano indicate le parti comuni



specificate negli atti a rogito suddetti.

**Servitù attive e passive:** se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere e siano conseguenti allo stato in cui si trovano i beni stessi. VEDERE PARAGRAFO PRECEDENTE “Parti comuni”.

### VINCOLI E ONERI

Il presente procedimento di Esecuzione Immobiliare è stato promosso dal CONDOMINIO IL TRENO per il recupero delle spese condominiali dovute dagli Esecutati al Condominio; si omette pertanto di riportare il prospetto della situazione debitoria. L’amministratore di condominio riferisce che non sono state deliberate spese straordinarie nel biennio e che l’ammontare indicativo delle spese ordinarie per i beni oggetto di pignoramento ammonta a circa euro 850.

La scrivente si permette di segnalare l’impossibilità di individuare in modo univoco il vano sottotetto ad uso ripostiglio di pertinenza dell’appartamento oggetto di pignoramento, esclusivamente dai documenti urbanistici, catastali e notarili relativi ai beni medesimi. Infatti, nel piano sottotetto, oltre agli spazi comuni, sono presenti attualmente otto locali di pertinenza degli otto appartamenti di altre proprietà ubicati ai piani inferiori. Tale identificazione è stata fatta dalla scrivente “per esclusione”, verificando gli abbinamenti dei vani ripostiglio ai vari appartamenti delle altre proprietà appartenenti al civico 18. Tale conclusione risulta confermata anche da un elaborato grafico fornito dall’Amministrazione condominiale che si allega alla presente perizia.

### CONFINI

L’appartamento e il vano sottotetto pertinenziale confinano con muri

perimetrali esterni e con altre proprietà da più lati, salvo altri come meglio sul posto.

### PROPRIETÀ

I beni pignorati appartengono a:

- **ESECUTATO – Per la quota di 1/3 indivisa**
  - **ESECUTATA - Per la quota di 1/3 indivisa**
  - **NON ESECUTATO (per RG 310-23) – ESECUTATO (per RG 131-24)**
- Proprieta' per 1/3 in regime di separazione dei beni**

### PROVENIENZA DEL BENE

Nella relazione ventennale notarile redatta dal Dottor ....., Notaio in Bologna (BO), iscritto presso il collegio Notarile del Distretto di Bologna, in data 4 dicembre 2023 e depositata agli atti, si legge: “dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari si evince quanto segue: - anteriormente al ventennio i beni in oggetto erano di proprietà dei signori ....., nato a Teolo (PD) il 2 maggio 1921 e ....., nata a Pieve di Cento (BO) il 3 dicembre 1923, per acquisto fattone con atto a ministero Notaio ..... in data 18 aprile 1991 rep. ...., trascritto a Bologna il 26 aprile 1991 all’art. ....; - alla morte del signor ....., avvenuta l’11 marzo 2005, gli succedevano il coniuge signora .....sopra generalizzata e la figlia signora ....., nata a Bologna (BO) il 2 settembre 1959, come risulta dalla dichiarazione di successione n. 3 vol. 291, registrata a Bologna il 13 maggio 2005 ed ivi trascritta il 28 maggio 2005 all’art. .... (si da’ atto dell’avvenuta trascrizione dell’accettazione tacita dell’eredità in data 23 ottobre 2006 all’art. ....); - con atto a ministero Notaio ..... in data 13 ottobre 2006 rep. ...., trascritto a Bologna il 23 ottobre 2006

all'art. ...., le signore ..... e ..... vendevano i beni in oggetto

ai signori ....., nato ..... il 3 dicembre 1957,

....., nata ..... il 13 febbraio 1963 e ....., nato

..... il 1° giugno 1984, per la quota di 1/3 ciascuno;

Nella relazione ventennale notarile di aggiornamento redatta dal Dottor

....., Notaio in Perugia, in data 08/07/2024 e depositata agli atti, si

legge: **“PROVENIENZA VENTENNALE:** -Atto notarile pubblico di

compravendita a Rogito atto Dott. .... Notaio in Imola del 13/10/2006

rep..... trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità

Immobiliare di Bologna il 23/10/2006 al n..... di formalità; **favore:** .....

nato in Cina Repubblica popolare il 13/02/1963 per i diritti di 1/3 di piena

proprietà, ..... nato in Cina Repubblica popolare il 01/06/1984 per i

diritti di 1/3 di piena proprietà e ..... nato in Cina Repubblica

popolare il 03/12/1957 per i diritti di 1/3 di piena proprietà; **contro:** .....

nata a Pieve di Cento il 03/12/1923 per i diritti di 3/4 di piena proprietà e

..... nata a Bologna il 02/09/1959 per i diritti di 1/4 di piena

proprietà -Atto per causa di morte Denuncia Successione Ufficio del Registro

Bologna del 13/05/2005 rep..... trascritto presso l'Agenzia del Territorio-

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bologna il 28/05/2005 al n..... di

formalità; **favore:** ..... nata a Pieve di Cento il 03/12/1923 per i diritti di

1/4 di piena proprietà e .....nata a Bologna il 02/09/1959 per i diritti di

1/4 di piena proprietà; **contro:** ..... nato a Teolo (PD) il 02/05/1921

per i diritti di 1/2 di piena proprietà. Accettazione eredità trascritta il

23/10/2006 al n..... di formalità. -Atto notarile pubblico di

compravendita a Rogito atto Dott. .... Notaio in Bologna del

18/04/1991 rep..... trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di

Pubblicità Immobiliare di Bologna il 26/04/1991 al n..... di formalità;

**favore:** ..... nato a Teolo (PD) il 02/05/1921 deceduto il 11/03/2005

per i diritti di 1/2 di piena proprietà e ..... nata a Pieve di Cento il

03/12/1923 per i diritti di 1/2 di piena proprietà; **contro:** ..... per

i diritti di 1/1 di piena proprietà.”

### **STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE**

Nell'atto a rogito del Notaio ..... in data 13 ottobre 2006 repertorio n,

....., trascritto a Bologna il 23 ottobre 2006 al n..... si legge: “il

signor ..... dichiara di essere coniugato nel proprio stato di

origine; i signori ..... e ..... dichiarano di essere

rispettivamente nubile e celibe.”

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Nella relazione ventennale notarile redatta dal Dottor .....

Notaio in Bologna (BO), iscritto presso il collegio Notarile del Distretto di

Bologna, in data 4 dicembre 2023 e depositata agli atti, si legge: “i beni....fino

al 4 dicembre 2023 ...risultano essere liberi da trascrizioni pregiudizievoli,

ipoteche o privilegi, ad eccezione di quanto segue:

- ipoteca volontaria iscritta a Bologna il 23 ottobre 2006 all'art. ...., a

favore di ..... con sede in Milano (MI) per la somma di euro

400.000 (quattrocentomila);

- ipoteca legale iscritta il 19 gennaio 2011 all'art. ...., a favore di

..... con sede in Napoli (NA) per la somma di euro 63.776,96

(sessantatremilasettecentosettantasei virgola novantasei), ipoteca gravante la

sola quota di 1/3 (un terzo) di proprietà del signor ..... sopra

generalizzato;

- *ipoteca giudiziale iscritta il 12 ottobre 2015 all'art. ...., a favore dell'..... con sede in Bologna (BO) per la somma di euro 5000 (cinquemila), ipoteca gravante la sola quota di 1/3 (un terzo) di proprietà del signor ..... sopra generalizzato;*

- *ipoteca legale iscritta il 13 aprile 2016 all'art. ...., a favore di ..... con sede in Firenze (FI) per la somma di euro 54.942,96 (cinquantaquattromilanovecentoquarantadue virgola novantasei), ipoteca gravante la sola quota di 1/3 (un terzo) di proprietà del signor .....sopra generalizzato;*

- *verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 4 dicembre 2023 all'art. ...., a favore del ..... con sede in Bologna (BO), pignoramento gravante la quota complessiva di 2/3 (due terzi) di proprietà dei signori ..... e .....sopra generalizzati.”*

Nella relazione ventennale notarile di aggiornamento redatta dal Dottor ....., Notaio in Perugia, in data 08/07/2024 e depositata agli atti, si legge: “...gli immobili oggetto di attestazione...a tutto il 28/06/2024 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

**-Ipoteca volontaria n..... del 23/10/2006 favore:** .....  
*(domicilio ipotecaria eletto: Via Tortona,33 Milano) contro:..... nato in Cina Repubblica popolare il 13/02/196, ..... nato in Cina Repubblica popolare il 01/06/1984 e ..... nato in Cina Repubblica popolare il 03/12/1957 per € 400.000,00 capitale 200.000,00 durata 30 anni*

derivante da mutuo Atto ..... Notaio in Imola del 13/10/2006 rep.....

**-Ipoteca legale n..... del 19/01/2011 favore:** ..... (domicilio

ipotecaria eletto: Via Svampa,11 Bologna) **contro:** ..... nato in Cina

Repubblica popolare il 03/12/1957 per € 63,776,96 capitale 31.888,48

derivante da Ipoteca legale Atto .....del 13/01/2011 rep.....

**-Ipoteca giudiziale n..... del 12/10/2015 favore:** .....(Richiedente:

Avv.....) **contro:** ..... nato in Cina Repubblica popolare per €

5.000,00 capitale 3.693,60 derivante da decreto ingiuntivo Atto Giudice di

Pace di Bologna del 02/05/2014 rep.....

**-Ipoteca legale n..... del 13/04/2016 favore:** ..... (domicilio ipotecario

eletto: Via Svampa,11 Bologna) **contro:** ..... nato in Cina Repubblica

popolare il 03/12/1957 per € 54.942,96 capitale 27.471,48 derivante da

Ipoteca legale Atto .....del 08/04/2016 rep.....

**-Pignoramento immobiliare n..... del 04/12/2023 favore:** .....

(Richiedente:Avv.....) **contro:** ..... nato in Cina Repubblica popolare

il 13/02/196, ..... nato in Cina Repubblica popolare il 01/06/198 ,

Pubblico ufficiale: ..... del 31/10/2023 rep.....

**-Pignoramento immobiliare n..... del 11/06/2024 favore:** .....,

(Richiedente:Avv..... C.so Garibaldi,42 Reggio Emilia) **contro:** .....

nato in Cina Repubblica popolare il 13/02/196, ..... nato in Cina

Repubblica popolare il 01/06/1984 e ..... nato in Cina Repubblica

popolare il 03/12/1957, Pubblico ufficiale: ..... in data 13/05/2024

rep.....”

Per ulteriori informazioni a riguardo vedasi le Relazioni Notarili allegate.

## REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a I.V.A. e/o Imposta di Registro a seconda del regime fiscale vigente all'atto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.

#### INDAGINE AMMINISTRATIVA

L'edificio è stato inserito nella Lista del Patrimonio Mondiale dei portici dell'Unesco, grazie alla sua alta qualità di composizione e attenzione ai dettagli. Nel PSC è contrassegnato come edificio di interesse storico architettonico del moderno.

Nell'atto a rogito del Notaio ..... in data 13 ottobre 2006 repertorio n. ...., trascritto a Bologna il 23 ottobre 2006 al n..... si legge:

*“ART.8) Ai sensi e per gli effetti dell'art.40 della legge n.47/1985, ai sensi e per gli effetti della legge n.724 del 23 dicembre 1994, della legge n.662 del 30 dicembre 1996, la parte venditrice, da me Notaio resa edotta sulle sanzioni penali in cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace ai sensi dell'art.76 D.P.R. 445/2000, dichiara sotto la propria responsabilità: - che l'immobile di cui fa parte il bene in oggetto è stato edificato in data anteriore al 1 Settembre 1967; - che a tutt'oggi non sono state eseguite sulla porzione venduta opere tali da richiedere licenze edilizie o concessioni ad edificare o concessioni in sanatoria ai sensi delle Leggi suddette, ad eccezione delle opere per le quali è stata rilasciata dal Comune di Bologna concessione in sanatoria in data 12 giugno 1997 (domanda presentata in data 29 aprile 1986 prot.n.51341) e delle opere in alcune parti comuni del fabbricato per le quali è stata presentata domanda di sanatoria in data 30 giugno 1987 prot.n.53034/87 fornita della ricevuta di versamento dell'oblazione in unica soluzione in data 29 giugno 1987 n.766; - che non sono stati adottati*

*provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art.41 della stessa legge n.47/1985. ”.*

Nel precedente atto a rogito a ministero ..... del 18 aprile 1991 rep.n..... registrato a Bologna il 30 aprile 1991 al n..... ed ivi trascritto il 26 aprile 1991 all'art.....si legge: *“La parte acquirente dichiara di aver eseguito opere all’interno dell’appartamento per le quali, ai sensi dell’art. 31 della citata legge, ha richiesto al Sindaco del Comune di Bologna il rilascio di Concessione in sanatoria con domanda presentata in data 29 aprile 1986 protocollo 51341, come da copia conforme di tale domanda...dichiara inoltre di aver provveduto al pagamento dell’oblazione in unica soluzione come da ricevuta di versamento n.517 in data 14 aprile 1986.....La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il fabbricato in cui è compreso l’alloggio cedutogli con il presente atto è stato dichiarato abitabile in data 16 dicembre 1967.”*

**Regolarità edilizia:**

A seguito della richiesta all’archivio del Comune di Bologna (BO) di visione dei precedenti edilizi riguardanti le unità immobiliari oggetto di pignoramento, effettuata dalla scrivente, sono stati forniti dall’Ufficio Tecnico del Comune medesimo, i seguenti Provvedimenti autorizzativi, dai quali si desume che il fabbricato risulta edificato in **data anteriore al 1° settembre 1967.**

o **Licenza P.G. 39418/59 PUT 10205/V/59 rilasciata il 19-09-1959**

rilasciata su Domanda dell’..... registrata il 18-06-1959 al PG 39418 corrispondente al N 10205 del Registro dell’Ufficio Tecnico, con la quale si chiedeva di *“costruire un fabbricato di “tipo popolare” ad uso civile abitazione in via della Barca (Quartiere C.E.P.) come ai disegni*



*presentati a firma Arch. .... quale progettista e Ing.*

*.....quale direttore dei lavori". Questa licenza è relativa alla*

*porzione di edificio contraddistinto come **Lotto 324/ST - Fabbricato Z***

*(civici dal 96/5 al 96/16 di Via della Barca all'epoca della licenza).*

○ **P.G. 34859/1960 PUT N. 9755/1960 Variante al p.u.t. 10205/V/59**

**(Lotto 324/ST ) Fabbricato Z rilasciata il 27-08-1960** su Domanda

dell'..... del 14-06-1960 al PG 34859 corrispondente al N

9755 del Registro dell'Ufficio Tecnico, con la quale si chiede di

*"apportare modifiche al progetto di costruzione di un fabbricato in via*

*della Barca (nel quartiere C.E.P.) creando nuovi negozi, di cui a licenza*

*19-09-1959 n 39418/59 di PG e n. 10205/05/59, come ai nuovi disegni*

*presentati a firma Arch. .... quale progettista ed Ing. ....quale*

*direttore dei lavori." Data tavole 23-07-1960*

○ **P.G. 65330/1961 Abitabilità per l'edificio in rif. Al p.g. n. 39418/59 e**

**p.g. n. 34859/60**, per *"al 1° piano: n. 48 appartamenti di complessive n.*

*192 camere oltre le cucine, i bagni e vani accessori; al 2° piano: n. 48n*

*appartamenti di complessive n. 192 camere, oltre le cucine, i bagni e vani*

*accessori. Usabili: nel seminterrato: cantine. Nel piano terreno: negozi*

*48". Data chiusura 14/10/1961.*

○ **P.G. N. 51341/1986 Autorizzazione/Concessione edilizia a sanatoria**

**ART. 31 L. 47/85 del 07/06/1986**; su domanda di .....assegnatario

di alloggio di proprietà ..... presentata il 29-04-86 di *"sanare gli*

*interventi eseguiti in aprile 1966 nel fabbricato posto in VIA LEONARDO*

*DA VINCI N. 18 INTERNO 4 e consistenti in variazioni interne e*

*ampliamento (Chiusura Terrazza)"; Allegata alla pratica: Dichiarazione*

di “aver eseguito all’interno dell’alloggio in data aprile 1966 le seguenti opere interne: separazione dell’ingresso dalla cucina e dal corridoio di disimpegno della zona notte mediante muri in foglio”.

Contestuale rilascio di **autorizzazione all’uso**: “Autorizzato l’uso dell’unità immobiliare al piano 1° identificata al N.C.E.U. con il foglio 111 mapp. 807 sub. 102 n. 8 vani con funzione abitativa. Al piano S.T. n° 1 vani accessori. Totale vani n° 9 per lire 11260/vano”.

○ **P.G. N. 53034/87 Autorizzazione/Concessione edilizia a sanatoria**

**ART. 31 L. 47/85 del 22-04-1999**; su domanda di ..... presentata il 30-06-87 con la quale si chiedeva di “sanare gli interventi eseguiti in Via Leonardo da Vinci 2-44, P.zza Giovanni XXIII nn. 10-21, Via N.Tommaseo 2-10, Via N. Baldini nn. 1-3-5-7-9 Opere di manutenzione straordinaria alle parti comuni. In particolare, da dichiarazione tecnico dipendente ..... del 27-06-1987: “Opere eseguite in corso d’opera per le quali chiede sanatoria: -variazioni estetiche nei negozi per posizionamento e numero vetrine; - variazione nelle parti comuni del sottotetto per accesso terrazze e nelle lavanderie.” **NON SONO PRESENTI ELABORATI GRAFICI NELL’ARCHIVIO COMUNALE**

○ **P.G. N. 84318/2012 del 06-04-2012 Dichiarazione di Conformità**

**dell’impianto alla regola d’arte in base al D.M. 37/08** “impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere” impresa ..... di .....per immobili in via Leonardo da Vinci, civici dal 17 al 29.

○ **P.G. N. 161713/2020 del 24-04-2020 Richiesta di Preparare alla CQAeP**

per “riqualificazione e recupero di immobili da adibire a spazi comuni per attività di inclusione ed innovazione sociale di alcuni locali del

*Portico Treno Barca oltre alla realizzazione interventi di efficientamento*

*energetico e strutturale.*” Il progetto di riqualificazione del Treno della

Barca, voluto dal Comune di Bologna e cofinanziato dall’Unione europea,

allo scopo di rigenerare l’area grazie a nuove attività legate all’arte, alla

cultura e alla creatività. Nel 2022, sette locali situati al piano terra del

Treno della Barca, uno dei quali ubicato sotto all’appartamento oggetto di

pignoramento, al civico 18/A, sono stati assegnati gratuitamente a diverse

realtà, allo scopo di favorire l’inclusione sociale e il benessere della zona

e della comunità, nonché allo sviluppo socio-economico. Inoltre, due

locali sono stati assegnati ai cosiddetti “Capitreno” con il ruolo di

community manager, mentre altri due sono dedicati ai Servizi educativi

del Quartiere per attività socio-educative rivolte ai bambini e agli

adolescenti.

○ **P.G. N. 149673/2022 del 29/03/2022 Dichiarazione di Conformità**

**dell’impianto alla regola d’arte in base al D.M. 37/08** “*adeguamento*

*impianto elettrico a servizio dell’immobile* in via Leonardo da Vinci, 18

piano 1 interno 2” impresa ..... di .....

○ **P.G. N. 635323/2022 del 29/09/2022 CILA-Superbonus-**

**Comunicazione inizio lavori asseverata per gli interventi di cui all’art.**

**119 del D.L. n. 34 del 2020 (ai sensi dell’art. 119, comma 13-ter, del**

**D.L. n. 34 del 2020, come modificato dall’art. 33 del D.L. n. 77 del**

**2021).** Opere di manutenzione straordinaria “*Coibentazione delle pareti*

*esterne dei cavedi e delle testate, coibentazione della copertura non*

*disperdente e del solaio verso portico*” sul fabbricato sito in via Leonardo

da Vinci 2-34 denominato "Treno". PG N. 850619/2023 del 28/12/2023

Comunicazione di fine lavori conclusiva effettuata il 27/12/2023 in riferimento al P.G. 635323/2022.

Successivamente a tali provvedimenti non sono stati rilasciati ulteriori titoli abilitativi per l'esecuzione di opere o varianti, né sono stati elevati Verbali di accertamento di Violazione Urbanistica relativamente ai beni oggetto di procedura.

Alla luce di quanto suddetto, la scrivente effettua la verifica della conformità edilizia dei beni oggetto della presente perizia, **per quanto riguarda l'appartamento**, con gli elaborati grafici allegati alla P.G. N. 51341/1986 Autorizzazione/Concessione edilizia a sanatoria ART. 31 L. 47/85 del 07/06/1986, tenendo però conto anche di quanto autorizzato con P.G. N. 635323/2022 del 29/09/2022 CILA-Superbonus. **Per quanto riguarda il vano uso ripostiglio** nel sottotetto, l'ultima pratica autorizzata risulta essere protocollata al P.G. N. 53034/87 Autorizzazione/Concessione edilizia a sanatoria ART. 31 L. 47/85 del 22-04-1999 ma tale pratica risulta essere priva di elaborati grafici pertanto per effettuare una comparazione con l'ultimo titolo autorizzato è stato necessario utilizzare l'elaborato grafico relativo al sottotetto allegato alla P.G. 34859/1960 PUT N. 9755/1960 Variante al p.u.t. 10205/V/59 del 27-08-1960.

La scrivente si permette di segnalare l'impossibilità di individuare in modo univoco il vano sottotetto ad uso ripostiglio di pertinenza dell'appartamento oggetto di pignoramento, esclusivamente dai documenti urbanistici, catastali e notarili relativi ai beni medesimi. Infatti, nel piano sottotetto, oltre agli spazi comuni, sono presenti attualmente otto locali di pertinenza degli otto appartamenti di altre proprietà ubicati ai piani inferiori.

Tale identificazione è stata fatta dalla scrivente “per esclusione”, verificando gli abbinamenti dei vani ripostiglio ai vari appartamenti delle altre proprietà appartenenti al civico 18. Tale conclusione risulta confermata anche da un elaborato grafico fornito dall’Amministrazione condominiale che si allega alla presente perizia.

**A seguito di comparazione tra lo stato legittimato di cui sopra e quanto rilevato in loco sono state accertate alcune difformità.**

A titolo di esempio relativamente alle difformità riscontrate, si segnala, per quanto riguarda l’appartamento la diversa posizione di alcuni muri, che risultano traslati e il rimpicciolimento di alcune finestre. Per quanto riguarda il vano ad uso ripostiglio nel sottotetto, sempre a titolo di esempio, si segnala la traslazione dell’intero vano. Si rimanda all’allegato elaborato grafico per una più chiara identificazione. Le difformità suddette, sono riconducibili ad opere di Manutenzione Straordinaria, e risulta possibile, ove ve ne siano i presupposti, e quindi nel caso in cui l’intervento risulti conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non risulti in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell’opera sia al momento della presentazione della domanda, in conformità all’art. 17 (Accertamento di conformità) della L.R. n.23 del 21.10.2004, procedere alla Sanatoria o alla legittimazione della difformità mediante la predisposizione di CILA o a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) allegando, oltre agli elaborati di progetto, una relazione descrittiva nella quale è dichiarata la conformità dell’intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell’opera, sia al momento della presentazione della richiesta, nonché autocertificazione, nella quale sia esplicitamente

denunciata la data di avvenuta esecuzione delle opere in difformità per le quali si richiede la sanatoria; si provvederà altresì al pagamento delle sanzioni previste dalla legge al momento della presentazione, oltre alle spese tecniche e diritti di segreteria. Nel caso in cui gli abusi interessino una muratura portante, sarà necessario procedere ad indagini specifiche e considerare una sanatoria che comprenda una **relazione di rispondenza strutturale di un tecnico abilitato o le opere necessarie all'adeguamento sismico.**

La scrivente ritiene doveroso precisare che, sarebbe opportuno effettuare una puntuale verifica, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bologna (BO), sebbene quest'ultima sia stata condotta dalla Scrivente, dell'effettiva possibilità e/o necessità di sanatoria riguardo le incongruenze sopra descritte, ponendo tale incombenza **a cura e spese dell'aggiudicatario.** Si può tuttavia ragionevolmente approssimare la spesa complessiva per la sanatoria degli abusi riscontrati in circa 2.000,00 €, oltre oneri.

Si ritiene peraltro utile ribadire che, qualora le opere di cui sopra non possano essere regolarizzate urbanisticamente, si dovrà procedere al **ripristino dello status quo ante gli abusi rilevati**, ponendo tale incombenza **a cura e spese dell'aggiudicatario.**

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 16/03/2021, valevole sino al giorno 16/03/2031. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in **classe energetica G.**

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Alla data di verifica sul posto, primo sopralluogo effettuato dalla scrivente in data 24/02/2024, è emerso che i beni oggetto di procedura risultano occupati

dagli attuali locatari dell'immobile, sig.ri ..... nato a Capua

(CE) il 02-07-1956 C.F. ...., la moglie ....., nata a

Castiglione dei Pepoli (BO) il 24-09-1962 C.F. ...., e i figli

maggioresciti ..... nato a Bologna il 06-09-1993 C.F.

.....e ....., nato a Bologna il 15-11-1996 C.F.

....., in forza di regolare Contratto di Locazione di immobile

urbano uso abitativo, stipulato con il sig. .... nato a Capua (CE)

il 02-07-1956 C.F. ...., registrato presso l'Agenzia delle Entrate

di Lucca in data 20/10/2021 al n. 4349 serie 3T. In esso si legge: "ART. 1 -

*La locazione avrà la durata di anni quattro a partire dalla data del 15-10-*

*2021, decorsi i quali il contratto è rinnovato per un ulteriore periodo di anni*

*quattro, fatta salva la facoltà di disdetta del contratto il caso in cui il locatore*

*intenda adibire l'immobile agli usi consentiti, secondo quanto stabilito alle*

*condizioni e alle modalità dell'art. 3 comma I - della legge no 431/98. In tal*

*caso il locatore con comunicazione che dovrà pervenire al conduttore almeno*

*sei mesi prima della prima scadenza del contratto, potrà dichiarare*

*l'intenzione di diniego del rinnovo specificando a pena di nullità il motivo tra*

*quelli tassativamente indicati al comma I dell'art. 3 della L. 1/12/1998 no 431.*

*Alla seconda scadenza del contratto ciascuna delle parti ha diritto di attivare*

*la procedura prevista per la rinuncia o il rinnovo della locazione, in*

*manca, il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni.....*

*ART.4 - Il canone iniziale di locazione è stabilito in Euro 6.000.00 (euro*

*seimila/00) annue, che il conduttore si obbliga a corrispondere in n. 12 rate*

*mensili anticipate di Euro 500,00 (cinquecento euro) ciascuna, da pagarsi*

*entro e non oltre il giorno (15-10-2021) di ogni mese al locatore mezzo*

bonifico bancario, con data fissa al giorno cinque di ogni mese, a valere sul

C/C intestato al locatore IBAN..... la ricevuta di avvenuto bonifico

bancario costituirà ricevuta di pagamento del canone. ....ART. 7 - Ai

sensi degli ART. 9 e 10 della legge 27/7/78 n° 392 saranno interamente a

carico del conduttore le spese relative al servizio di pulizia dell'abitazione,

smaltimento rifiuti, alle utenze relativi ai consumi dell'acqua, dell'energia

elettrica, e del gas metano o del condizionamento dell'aria, nonché alle

forniture degli altri servizi comuni. Il Conduttore si obbliga a volturare a

proprio nome e a sua cura e spese, tutti i contratti delle soprascritte utenze

entro giorni trenta dalla firma del presente contratto; al termine del contratto

dovrà attivarsi per consentire al locatore di subentrare nuovamente nei

predetti contratti, fornendo anche la necessaria documentazione, rispondendo

in caso contrario dei danni. Le spese condominiali a carico del conduttore.”

La scrivente ritiene l'importo dell'attuale Locazione **non congruo** e propone

un rialzo del canone attuale di circa 150 euro.

Detto Contratto di Locazione risulta quindi registrato in data **antecedente** al

Verbale di Pignoramento Immobiliare trascritto a Bologna in data 4 dicembre

2023 all'art. 42014, e appare quindi **opponibile alla procedura**.

Si precisa che qualora, all'interno dei beni oggetto della presente

relazione, siano rinvenuti **materiali ed arredi** di qualsiasi natura, essendo gli

stessi **non** ricompresi nella presente valutazione, i relativi oneri e spese di

rimozione e smaltimento degli stessi verranno posti **a cura e spese**

**dell'aggiudicatario**, sollevando pertanto gli organi della procedura da ogni

responsabilità ed oneri al riguardo.

#### DESCRIZIONE DEL BENE



L'appartamento con annesso vano ripostiglio pertinenziale al piano

sottotetto, è ubicato all'interno di un edificio comunemente noto come "il

Treno della Barca". Una struttura imponente, lunga quasi 600 metri,

caratterizzata dai suoi portici e da giochi di pieno/vuoto, che la fanno

assomigliare appunto ad un treno con molti vagoni. Si trova nel quadrante sud-

ovest della città, in area periferica a ridosso del fiume Reno, nel territorio del

Quartiere Reno – Borgo Panigale, ex quartiere Barca che pur non

corrispondendo più ad unità amministrativa, è rimasto nel gergo dei bolognesi.

La zona è ben servita sia dai mezzi di trasporto pubblici che da tutti i servizi

commerciali e di culto.

L'edificio è stato costruito negli anni '60, in una grande zona di

espansione prevista dal Piano Regolatore Generale dell'epoca, grazie ad

un'operazione congiunta tra Comune e IACP - Istituto Autonomo Case

Popolari, che nel biennio 1954-56 avevano "un programma di acquisizione di

terreni, finalizzato alla formazione di un ampio demanio pubblico". Il

quartiere è stato realizzato nell'ambito del Coordinamento Edilizia Popolare

(CEP) e del piano INA-Casa. La costruzione iniziò nel 1957 con il primo lotto

e si protrasse per più fasi, dal 1962 fino a metà degli anni Ottanta. La

progettazione fu affidata ad un gruppo coordinato dall'architetto Giuseppe

Vaccaro, bolognese di origine. Il quartiere sorgeva allora in piena campagna,

delimitato ad ovest dal fiume Reno, dalla presenza nella zona di alcune linee

elettriche ad alta tensione inamovibili e dalle relative fasce di rispetto.

Trattasi forse del più grande intervento urbanistico di edilizia popolare

dell'immediato dopo guerra, frutto di un progetto ben riuscito, tanto che dal

2021 è stato dichiarato Patrimonio Unesco per i suoi portici, in quanto

espressione ed elemento dell'identità urbana della città.

L'edificio è stato anche inserito dal Comune di Bologna nel progetto di riqualificazione Programma Operativo Città Metropolitane 2014-2020, cofinanziato dall'Unione Europea. Progetto con lo scopo di rigenerare l'area grazie a nuove attività legate all'arte, alla cultura e alla creatività. Il 3 febbraio 2020, Acer e Comune di Bologna hanno sottoscritto l'Accordo Quadro n. 4822, con il quale Acer cede al Comune la disponibilità di alcuni locali a destinazione commerciale siti al piano terra. Infatti, nel 2022, sette locali sono stati assegnati gratuitamente a diverse realtà con l'obiettivo di contribuire all'inclusione sociale e al benessere della zona e della comunità, nonché allo sviluppo socio-economico. Inoltre, due locali sono stati assegnati ai cosiddetti "Capitreno" con il ruolo di community manager, mentre altri due sono dedicati ai Servizi educativi del Quartiere per attività socio-educative rivolte ai bambini e agli adolescenti. Sulla base di questo Accordo, il Comune di Bologna si è impegnato ad eseguire opere di manutenzione e miglioramento ambientale sia all'interno dei locali, sia sotto il portico.

Il 27/12/2023 sono anche terminati i lavori autorizzati con CILA-Superbonus del 29/09/2022 grazie ai quali è stata effettuata la coibentazione delle pareti esterne dei cavedi e delle testate, la coibentazione della copertura non disperdente e del solaio verso portico. Attualmente quindi, l'edificio risulta ben mantenuto.

L'edificio si presenta come un lungo e curvilineo fabbricato in linea a tre piani, costituito da una spina centrale porticata destinata ad abitazione ai piani primi e secondi e a negozi e attività commerciali al piano terreno. Al livello del terreno la struttura è arretrata rispetto al piano di facciata, controbilanciata

dalla copertura fortemente sporgente. Lo spazio lasciato libero al piano terra è occupato dal portico, il quale oltre alle varie attività commerciali ospita gli ingressi ai corpi scala. Lo sviluppo orizzontale del Treno è il risultato della composizione lineare di moduli uguali, con pianta ad 'H', che costituiscono l'unità abitativa-base di quattro alloggi per piano serviti da un solo vano scala. Ogni vano scala è intervallato da un patio con giardino. Altro elemento distintivo dell'edificio sono le aperture a tutt'altezza del primo e secondo piano, a cui sono anteposte persiane scorrevoli in legno verniciato. Inoltre, sul fronte convesso del Treno sono presenti balconi, posti in corrispondenza dei soggiorni. La struttura portante è realizzata in calcestruzzo che affiora nel prospetto laterale, sul tamponamento finito ad intonaco.

Nel piano sottotetto (terzo piano), oltre ad un vano comune uso lavanderia dal quale è possibile raggiungere un ballatoio che si affaccia sul giardino anch'esso comune, sono presenti dei vani uso ripostiglio, otto per ogni vano scala, ognuno di pertinenza ad un appartamento del vano scala medesimo.

Nel civico 18, il ripostiglio abbinato all'appartamento oggetto della presente procedura risulta impossibile da individuare in modo univoco consultando i documenti urbanistici, catastali e notarili relativi ai beni medesimi ma la scrivente, ha identificato il corretto abbinamento procedendo "per esclusione", avendo cioè verificato la corrispondenza fra i vani ripostiglio e gli appartamenti di tutte le altre proprietà appartenenti al civico 18. Tale conclusione risulta confermata anche da un elaborato grafico fornito dall'Amministrazione condominiale.

I beni oggetto di esecuzione fanno parte dei 215 alloggi che l'..... è stato autorizzato a trasferire in proprietà agli assegnatari

allora in locazione, dal Consiglio Regionale con delibera prot. n. 5561/7 e progressivo n. 158/676 del 3 ottobre 1985, ai sensi dell'art. 29 della legge 8/8/77 n. 513, secondo le proposte e alle condizioni e modalità indicate nella deliberazione della Giunta Regionale progressivo n. 4333 del 25/07/1985.

L'appartamento oggetto di procedura è ubicato al primo piano ed è attualmente composto da un ingresso, alla cui destra è presente la cucina a vista dalla quale si accede ad un balcone verandato mentre alla sinistra sono presenti una camera da letto adiacente ad un soggiorno anch'esso a vista e dotato di un balcone. L'ingresso è illuminato da una striscia di elementi in vetro-cemento. Alla zona notte si accede tramite un disimpegno, dal quale si raggiunge un ripostiglio e un bagno, oltre a due camere da letto.

Caratteristiche e finiture interne appartamento al piano primo:

- Porta d'ingresso in legno con finitura sul vano scala comune dipinta di blu, pannellatura interna color legno e serratura del tipo blindato; altre porte interne in legno tamburato color legno scuro complete di ferramenta di discreta fattura;
- Pareti interne intonacate e tinteggiate di bianco in tutti i locali tranne che in una camera da letto dove le pareti sono state dipinte di un colore rosaceo effetto nuvolato;
- Soffitti intonacati e tinteggiati di bianco;
- Pavimenti in graniglia di marmo originale di varie tonalità in tutti i locali tranne che nel bagno, nel quale è posato un pavimento ceramico di colore verde/azzurro scuro. Piastrelle quadrate di medio formato posa obliqua. Pavimento balconi in piastrelle in gres di colore grigio e formato rettangolare, posa dritta

○ Rivestimento paraschizzi della cucina assente;

○ Rivestimento del bagno in piastrelle di materiale ceramico, colore verde/azzurro chiaro effetto nuvolato di medio formato posa dritta con decoro a matita colore verde/blu scuro;

○ Sanitari, lavabo e piatto doccia ad angolo in ceramica bianca di discreta qualità con rubinetteria a miscelazione di discreta qualità;

○ Infissi esterni in legno senza vetrocamera con scuroni in legno scorrevoli di colore verde in tutte le stanze principali; infissi in alluminio dorato nel bagno e nella veranda;

○ Impianto di riscaldamento centralizzato e caldaia a gas metano autonoma di marca Bosh per la produzione di ACS;

○ Elementi radianti costituiti da radiatori in ghisa in nicchia;

○ Impianto elettrico realizzato in traccia con punti di utilizzo sufficientemente distribuiti e frutti di discreta qualità; Pale a soffitto collegate con impianto esterno.

Il grado delle finiture interne dell'appartamento è generalmente buono anche se datato. Gli infissi in legno risultano da mantenere e senza vetrocamera.

Il vano ripostiglio nel sottotetto è raggiungibile facendo due rampe di scale comuni.

Caratteristiche e finiture vano ripostiglio nel sottotetto:

○ Porta interna in legno di colore bianco;

○ Pavimenti in piastrelle di graniglia di marmo come quelle posate nell'appartamento, posa dritta;

○ Pareti interne e soffitti con intonaco grezzo tinteggiati di colore bianco; Soffitto obliquo con altezza minima di circa 2,05 metri e massima di circa

2,28 metri.

- Finestra fissa di forma trapezoidale in ferro che necessita di manutenzione;
- Impianto elettrico realizzato in traccia (utenza elettrica attualmente non funzionante);

Caratteristiche e finiture parti comuni:

- Portone ingresso in metallo e vetro colore nero;
- Pavimenti vano scala comune in marmo;
- Pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati di colore bianco, fascia laterale pareti scale e corridoi comuni in pittura lavabile smalto colore verde pastello;

Il grado delle finiture e lo stato manutentivo interno della cantina e delle parti comuni sono da considerarsi generalmente discreto.

**CONFORMITÀ IMPIANTI**

Negli archivi comunali sono state reperite le copie di alcune Dichiarazioni di conformità degli impianti relative sia alle parti comuni che all'appartamento oggetto della presente perizia.

A puro titolo cautelativo si precisa che, qualora non siano state rilasciate idonee Dichiarazioni di Conformità degli impianti esistenti, 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**

Facendo riferimento al D.P.R. n° 138 del 23.03.1998 "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 dei beni oggetto della

presente relazione è stata calcolata secondo i seguenti criteri:

o per intero la superficie lorda dell’immobile, pari alla somma

delle superfici dei vani principali comprensiva della quota delle superfici

occupate dai muri interni e perimetrali, fino ad uno spessore massimo di cm.

50, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del

50%;

o per il 50% la superficie lorda delle pertinenze esclusive

accessorie, quali cantine, soffitte ed assimilate, qualora direttamente

comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di

quelli principali, oppure per il 25% della superficie qualora non comunicanti;

o per il 30% la superficie lorda delle pertinenze esclusive di

ornamento, quali balconi, terrazze, logge e similari;

o per il 10% la superficie utilizzata ad area scoperta o

assimilabile, fino alla superficie dell’unità immobiliare e per il 2% per la

superficie eccedente il suddetto limite.

Le superfici così determinate vengono arrotondate al mq. per difetto o

per eccesso.

Con riferimento ai criteri di misurazione della consistenza sopra

specificati, la superficie commerciale delle unità immobiliari dei beni in

argomento è la seguente:

*Destinazione*

*Sup.mq.*

*Coeff.*

*Sup. Comm.*

Alloggio (P. primo)	102,09	1,00	mq. 102,09
Balcone (P. primo)	2,86	0,30	mq. 0,86
Balcone verandato (P. primo)	3,79	0,30	mq. 1,14
Vano ripostiglio (P. sottotetto)	6,21	0,25	mq. 1,55
<b>TOTALE</b>			<b>mq. 105,64</b>

### STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, per quanto riguarda la **RG 310/23** trattasi di **quota di comproprietà indivisa in ragione di 2/3 mentre, per quanto riguarda la RG 131/2024 trattasi di piena proprietà** di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, costituita da un appartamento al piano primo senza ascensore, in edificio condominiale popolare, con annessi 2 balconi, uno dei quali verandato, e vano uso ripostiglio pertinenziale al piano sottotetto. L'appartamento attualmente è composto da ingresso, soggiorno autorizzato a camera da letto con balcone, cucina abitabile con balcone verandato, tre camere da letto, disimpegno, ripostiglio e un bagno risultato dall'unione di due bagni.

Superficie commerciale dell'appartamento pari a circa mq. 102 (superficie calpestabile circa mq. 86), del balcone circa mq. 1 (superficie calpestabile circa mq. 3) e del balcone verandato circa mq. 1 (superficie calpestabile circa mq. 3). Vano ripostiglio al piano sottotetto superficie commerciale circa mq. 2 (superficie calpestabile circa mq. 5). Superficie commerciale totale circa 106 mq.

I beni sono siti, nel Comune di Bologna (BO), in via Leonardo da Vinci n. 18;

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto e tenuto conto dello stato di



fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato di uso e manutenzione, per lo stato di possesso, per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, **stimati a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, e tenuto conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva, considerando i seguenti valori unitari:

*- Alloggio con balconi e vano uso ripostiglio nel sottotetto:*

mq. 105,64 x €/mq 2100,00 = € 221.844,00

**VALORE DEI BENI A PREZZO DI MERCATO**

arrotondato € **220.000,00** (*Euro duecentoventimila/00*)

**Percentuale di Abbattimento** **10 %**

RISULTANO € 22.000,00

**VALORE DEI BENI A BASE D'ASTA arrotondato** **€ 198.000,00**

*(Euro centonovantottomila/00)*

\* \* \*

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

Con Osservanza;

Bologna, 22.07.2024

IL CONSULENTE TECNICO

*(Arch. Lucia Occhialini)*

**Nuovi Allegati RG 131/2024 che sostituiscono quelli precedentemente****protocollati (RG 310/2023):**

- Allegato A RG310\_23riunitaRG131\_24 (con nomi).
- Allegato A RG310\_23riunitaRG131\_24 (senza nomi).
- Allegato G RG310\_23riunitaRG131\_24 (commerciale).
- Controllo Perizia RG310\_23riunitaRG131\_24.

**Nuovi Allegati RG 131/2024**

- Relazione Notarile RG131\_24 (copia).
- Nota di trascrizione Atto di Pignoramento Immobiliare RG131/2024.

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

- Perizia senza nomi e parte introduttiva RG310\_23riunitaRG131\_24 (in pdf)
- Fotografie, schede catastali e piante (in pdf) INVARIATA
- Allegato A senza nomi RG310\_23riunitaRG131\_24 (in formato word)
- Allegato G con i nomi RG310\_23riunitaRG131\_24 (in formato word)
- Certificazione Energetica (APE) INVARIATA