

Ing. Stefano Valenti  
Via Santa Croce n. 10/g - 40122 BOLOGNA  
Tel. 051 0404353  
email: stefano@studiotecnicomast.it

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 254/2022**

\* \* \*

R.G. ESEC.

**PREMESSA**

**Udienza 23/10/2023**

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in

**Ore 10:40**

considerazione, specificando:

**LOTTO 1**

○ DATI DI PIGNORAMENTO

○ CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

○ IDENTIFICAZIONE CATASTALE

○ CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

○ ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

○ VINCOLI E ONERI

○ CONFINI

○ PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)

○ PROVENIENZA DEL BENE

○ STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI

○ REGIME FISCALE

○ INDAGINE AMMINISTRATIVA

○ CERTIFICAZIONE ENERGETICA

○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

○ DESCRIZIONE DEL BENE

○ CONFORMITA' IMPIANTI

○ CONSISTENZA SUPERFICIALE

○ STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di 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 bene oggetto di procedura esecutiva, il sottoscritto dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale che oscilla tra il 15 ed il 40 % del valore commerciale stesso, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione.

\* \* \*

**DATI DI PIGNORAMENTO**

Con atto di pignoramento immobiliare, presentazione n. 15 trascritto a Bologna in data 04/11/2022 al N. Reg. Gen. 57196 e N. Reg. Part. 40615 è stata pignorata **la piena proprietà** a:

- ... per la quota di 1/1.

dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna (BO):

Foglio 64:

○ Map. 88, Sub. 21, Natura D/8, Consistenza -, via del Bordone n. 1.

○ Map. 88, Sub. 22, Natura C/1, Consistenza 67 mq, via del Bordone 1.

o Map. 88, Sub. 9, Natura A/3, Consistenza 5 vani, via del Bordone 11.

o Map. 88, Sub. 5, Natura D/1, Consistenza -, via del Bordone n. 1.

o Map. 88, Sub. 17, Natura C/3, Consistenza 425 mq, via del Bordone n. 1.

Il tutto a favore di ...

\* \* \*

Considerata la natura degli immobili, per migliorare la vendibilità in funzione di un'asta competitiva, si sono formati due lotti di vendita.

### **LOTTO 1**

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

Piena proprietà relativa ad una porzione di fabbricato a funzione produttiva, distribuita su due livelli di cui uno interrato. Il fabbricato distinto al sub. 21 è così articolato: a piano terra è presente un laboratorio e uffici, al piano interrato sono presenti ambienti a funzione deposito.

Il fabbricato distinto al sub. 22 comprende spogliatoi e servizi in uso ad altra u.i. non oggetto del pignoramento.

Gli immobili si trovano in Comune di Bologna (BO), in via del Bordone n. 11 e 13 (oltre altri civici da verificare); per una superficie commerciale complessiva di circa 232,00 mq il laboratorio, di circa 193,00 mq gli uffici direttamente comunicanti con il laboratorio, di 143,50 mq totali i depositi posti a livello interrato, per quanto riguarda i beni immobili distinti al sub. 21 e di 80,00 mq gli spogliatoi e servizi distinti al sub. 22.

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il lotto oggetto di stima, risulta così identificato:

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

- ... per la quota di 1/1.

Foglio 64:

○ Map. 88, Sub. 21, Zona Cens. 2, Cat. D/8, Classe -, Consistenza -, Sup.

Catastale -, Rendita 4.350,00 euro, via del Bordone n. 1, piano T-S1.

○ Map. 88, Sub. 22, Zona Cens. 2, Cat. C/1, Classe 3, Consistenza 67 mq,

Sup. Catastale -, Rendita 2.885,86 euro, via del Bordone n. 1, piano S1-

T-1.

### **CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

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

Lo stato di fatto all'atto del pignoramento risulta corrispondente con quanto depositato presso il Catasto Fabbricati; si segnala la non corrispondenza planimetrica per difformità interne e non conformità della toponomastica indicata in visura. Si segnala inoltre che il subalterno 22 non presenta piano interrato e primo come specificato in visura.

#### **ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'**

**Parti comuni:** è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni del fabbricato tali per legge, titolo di provenienza e destinazione d'uso, ed in particolare di quelle risultanti dall'elaborato planimetrico presentato al N.C.E.U. il 29 novembre 2019 prot. n. BO0141019, di seguito elencate: subb. 25 – 26 – 27 – 28 – 29 – 30 – 31. Trattasi di beni comuni non censibili, in particolare delle corti comuni a tutti i subb. del mappale 88.

**Servitù attive e passive:** sono comprensive tutte le servitù attive e passive se esistenti od avente ragione legale di esistere, e come meglio precisato nell'Atto a magistero del Notaio Dott. ... rep. 24829, fascicolo n. 2102 del 27/08/1968 trascritto il 09/11/1968 Reg. Part. n. 15683 ed eventuali precedenti atti di compravendita, in particolare la *servitù passiva di*

*elettrodotta e quella di passaggio sulla striscia di terreno da destinare a sede stradale (n. 40/c).*

### **VINCOLI E ONERI**

Ad oggi non si conosce l'esistenza di uno stato di condominio, di fatto, però, la conformazione degli immobili suggerisce la presenza di un possibile Condominio comprendente aree comuni a immobili non oggetto di pignoramento.

### **CONFINI**

Muri perimetrali esterni del fabbricato, parti comuni del fabbricato, beni di proprietà di terzi, salvo altri e più precisi in fatto.

### **PROPRIETÀ**

L'immobile oggetto di stima risulta intestato a:

- ... per la quota di 1/1.

### **PROVENIENZA DEL BENE**

Alla società eseguita (già ...) la quota pari all'intero di piena proprietà, del terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di compravendita del 27/08/1968 rep. n. 24820 Notaio ... di Bologna, trascritto il 09/11/1968 Reg. Part. n. 15683.

Si segnala:

- Atto di trasformazione di società del 07/11/1979 rep. n. 412242 del Notaio ... di Bologna, trascritto il 18/02/1987 nn. 6586/5163 da ...
- Atto di trasformazione di società del 19/12/1994 rep. n. 88943 del Notaio ... di Bologna, da ...

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

Trattasi di società.

### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

**Vedere la documentazione ipocatastale** dalla quale si evince che

sugli immobili pignorati gravano le seguenti:

#### TRASCRIZIONI:

1. Trascrizione nn. 57196/40615 del 04/11/2022 nascente da Verbale di pignoramento immobili del 18/10/2022 Numero di repertorio 10402 emesso da Ufficiale Giudiziario cote d'appello di Bologna, sede Bologna. A favore di ..., contro ... Grava su Bologna – Foglio 64, Particella 88, sub. 21 – particella 88, Sub. 22, Particella 88, Sub. 9, Particella 88, Sub. 5, Particella 88, Sub. 17.

#### ISCRIZIONI:

1. Iscrizione nn. 67206/13665 del 28/11/2008 Ipoteca Volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 26/11/2008 Numero di repertorio 23236/2412 Notaio ... sede Bologna. A favore di ... Contro ..., Durata 10 anni. Grava su Bologna – Foglio 64, Particella 88, sub. 5 – particella 88, Sub. 6, Particella 88, Sub. 9, Particella 88, Sub. 16.

### REGIME FISCALE

I beni oggetto dei lotti messi in vendita saranno soggetti a tassa di registro o ad IVA al variare del regime fiscale vigente al momento dell'atto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.

### INDAGINE AMMINISTRATIVA

L'immobile oggetto di procedura ha costruzione successiva al 1

settembre 1967 e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bologna (BO), a

seguito della richiesta di visione precedenti edilizi, sono stati forniti in

visione i seguenti Atti Abilitativi riguardanti l'unità immobiliare in oggetto:

○ Nulla Osta Prot. Gen. n. 56459 del 30/09/1967.

○ Abitabilità presentata con domanda Prot. Gen. 51970 del 25/07/1969.

○ Nulla Osta Prot. Gen. n. 50780 del 31/07/1970.

○ Intervento per bonifica igienica macello avicolo P.G. 8404 del 04/03/1976.

○ Concessione edilizia a sanatoria richiesta con P.G. n. 29984 del 28/02/1995 e rilasciata in data 10/05/1996.

○ Denuncia di inizio dell'Attività P.G. n. 99830 del 05/07/1996.

○ Denuncia di inizio dell'Attività P.G. n. 95833 del 12/07/1997.

○ Denuncia di inizio dell'Attività P.G. n. 123033 del 16/09/1997.

○ Denuncia di inizio dell'Attività P.G. n. 74819 del 12/05/1998.

○ Denuncia di inizio dell'Attività P.G. n. 112112 del 20/07/1999.

○ Denuncia di inizio dell'Attività P.G. n. 163869 del 03/11/1999.

○ Denuncia di inizio dell'Attività P.G. n. 183544 del 09/12/1999.

○ Denuncia di inizio dell'Attività P.G. n. 70719 del 24/04/2002.

○ Denuncia di inizio dell'Attività P.G. n. 177396 del 15/10/2003.

○ Denuncia di inizio dell'Attività P.G. n. 131827 del 25/05/2010.

○ Denuncia di inizio dell'Attività P.G. n. 183768 del 29/07/2011.

○ Certificato di conformità edilizia e agibilità P.G. 262917 del 10/11/2011.

### ***Accertamento Della Conformità Edilizia***

**La verifica della legittimità dello stato di fatto dei beni in oggetto di**

**stima sarà eseguita con i titoli edilizi reperiti.**

**Unità sub. 21**

Lo stato di fatto dell'unità distinta al sub.21 NON risulta conforme allo stato legittimato dalle planimetrie agli atti:

- Diversa distribuzione interna e modifiche nelle strutture portanti in muratura all'interno della zona uffici.
- Difformità prospettica consistente nella trasformazione di una finestra in porta d'ingresso.
- Si rileva che, al momento del sopralluogo, alcuni locali autorizzati come uffici sono ad uso abitativo.
- Alcune difformità sono riconducibili alle tolleranze ex art. 19bis, c.1-ter L.R. Emilia Romagna n. 23/2004, quali i lievi spostamenti delle aperture interne e ingrossamenti della muratura localizzati per il passaggio degli impianti.

**Unità sub. 22**

Lo stato di fatto dell'unità distinta al sub.22 NON risulta conforme allo stato legittimato dalle planimetrie agli atti:

- Modesta modifica nella posizione delle bucaure interne riconducibili a interventi di manutenzione straordinaria.
- Alcune difformità sono riconducibili alle tolleranze ex art. 19bis, c.1-ter L.R. Emilia Romagna n. 23/2004, quali i lievi spostamenti delle aperture interne e ingrossamenti della muratura localizzati per il passaggio degli impianti.

L'eventuale pratica a sanatoria sarà a cura e spese dell'aggiudicatario così come la verifica del rispetto della normativa antisismica e la verifica normativa sulla possibilità della modifica del cambio d'uso da Ufficio a

residenza. Spese tecniche per istruire la pratica, oltre sanzioni (per un minimo di € 2.000,00) e spese per l'aggiornamento delle planimetrie catastali presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio sono sempre a carico dell'aggiudicatario.

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'immobile è dotato dei seguenti Attestati di Prestazione Energetica registrati dallo scrivente, numero di accreditamento 05843:

sub 21 - codice identificativo 05843-474687-2023, valevole sino al giorno 20/09/2033. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica G.

sub 22 - codice identificativo 05843-473827-2023, valevole sino al giorno 18/09/2033. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica E.

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Al momento del sopralluogo l'immobile descritto al sub. 21 è risultato occupato dal liquidatore della società esecutata. Il sub. 22 è in uso ad un'attività commerciale.

#### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Gli immobili presi in esame sono ubicati all'interno di una porzione di fabbricato ad uso produttivo ubicato nel Comune di Bologna (BO), in via del Bordone n. 11 e 13 (oltre altri da verificare).

Lo stabile è stato realizzato in parte in muratura portante di laterizio e in parte con struttura portante in calcestruzzo armato, tamponamenti in muratura e finitura esterna intonacata e verniciata. Tramezzature interne in muratura di laterizio intonacata e tinteggiata, e copertura in parte a falde

inclinate e in parte per mezzo di una copertura curva, con manto presumibilmente in pannelli di fibrocemento contenente *eternit*.

L'immobile è da ritenersi completo nelle strutture portanti e nelle scale ed è da intendersi ultimato anche nelle sue sistemazioni esterne.

La porzione di fabbricato ad uso produttivo, contenente la zona spogliatoio e servizi e l'area per uffici usata in parte impropriamente come residenza, presenta un grado delle finiture e dello stato manutentivo interno scarso. Di seguito si elencano le principali caratteristiche dell'immobile:

- Porta d'ingresso blindata alla zona uffici usata impropriamente come residenza;
- Pareti interne intonacate e tinteggiate,
- Soffitti interni intonacati e tinteggiati di bianco,
- Pavimenti interni in piastrelle di grès,
- Battiscopa in gres,
- Pavimenti e rivestimenti dei bagni e dell'angolo cottura costituiti da piastrelle di materiale ceramico,
- Sanitari in ceramica bianca con rubinetteria a miscelazione,
- Porte interne in legno del tipo tamburato,
- Infissi esterni in alluminio con vetrocamera,
- Impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria di tipo autonomo con caldaia a gas metano marca Immergas, a servizio della zona spogliatoi e servizi.
- Pompa di calore per raffrescamento e riscaldamento della zona uffici.
- Impianto elettrico realizzato apparentemente tutto in traccia,

L'immobile è da considerarsi in uno stato manutentivo generale da

definirsi scarso. Si segnala, inoltre, che all'interno della zona uffici sono presenti infiltrazioni di grande entità.

Di seguito si elencano le principali caratteristiche della porzione di fabbricato ad uso laboratorio, comprendente il laboratorio a piano terra e la zona deposito a piano interrato:

- Portoni d'ingresso metallici
- Pareti interne in muratura faccia vista,
- Soffitti interni in travi metalliche e pannelli di fibrocemento contenenti *eternit*,
- Pavimenti interni in battuto di cemento
- Infissi esterni in alluminio,
- Ambiente privo di impianto
- Impianto elettrico realizzato apparentemente tutto in canalizzazioni esterne in scarsissimo stato di manutenzione,
- L'immobile è da considerarsi in uno stato manutentivo generale da definirsi scarso. Si segnala che la copertura del laboratorio in pannelli di fibrocemento è danneggiata mentre il piano interrato, in seguito ad allegamenti versa in un pessimo stato di conservazione.

### **CONFORMITÀ IMPIANTI**

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli 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

Premessa: il principio adottato per il calcolo della consistenza degli immobili fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie commerciale, al lordo delle murature, del bene in argomento, viene calcolata in base alle percentuali associate per il calcolo della superficie omogeneizzata, ovvero, a titolo di esempio:

Attività Principale - *coeff. 100%*

Attività Principale (vani di servizio direttamente collegati) - *coeff. 50%*

Attività Principale (vani di servizio non direttamente collegati) - *coeff. 25%*

Terrazze e Balconi - *coeff. 30% fino a 25,00 mq e il 10% l'eccedenza*

Corti esterne - *coeff. VAR: calcolati per un 10% fino alla consistenza dell'immobile e per un 2% l'eccedenza.*

Autorimesse - *coeff. 25% o a corpo*

Laboratorio (sub. 21) ca. mq 232,30

Depositi (sub. 21) ca. mq 143,50

Uffici (sub. 21) ca. mq 193,00

Spogliatoi e servizi (sub. 22) ca. mq 80,50

### STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di piena proprietà di una porzione di fabbricato a funzione produttiva e uffici, ubicato in Comune di Bologna (BO), in via del Bordone n. 11 e 13 (oltre altri da verificare).

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, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile

valore commerciale del bene in argomento, **stimato a misura**, nello stato di

fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di bene

oggetto di Procedura Esecutiva. Il valore a metro quadro dell'immobile ad

uso produttivo considerato è di indicativi €/mq 450,00, per gli uffici €/mq

1.000,00 pertanto:

<b><u>Destinazione d'uso</u></b>	<b><u>Sup. Om. mq</u></b>	<b><u>Valore</u></b>
Laboratorio (sub. 21)	232,30	104.000,00 €
Depositi (sub. 21)	143,50	4.000,00 €
Uffici (sub. 21)	193,00	193.000,00 €
Spogliatoi e servizi (sub. 22)	80,50	36.000,00 €
Valore di mercato totale		337.000,00 €
Percentuale di abbattimento		15 % circa
<b>VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA</b>		<b>285.000,00 €</b>

**(Euro duecento ottanta cinque mila/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, 15/09/2023

IL CONSULENTE TECNICO, Ing. Stefano Valenti

**Allegati:**

- Allegato A (senza nomi)
- Allegato G (commerciale)
- Consultazione di visura al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna
- Planimetria catastale ed estratto di mappa
- Atti abilitativi
- Elaborato grafico
- Raccolta fotografie
- Atto di provenienza
- Attestato di Prestazione Energetica
- Relazione Notarile (copia)
- Riferimenti per la stima dell'immobile

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

- Perizia senza nomi e parte introduttiva (in pdf)
- Fotografie, schede catastali e piante (in pdf)
- Allegato A senza nomi (in formato word)
- Allegato G con i nomi (in formato word)