

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

SEZIONE IV CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PROCEDIMENTO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE RG 155/2024**

**N. 155/2024**

promosso da - - - - -

**R.G. ESEC.**

contro - - - - -

**Udienza 13.01.2025**

- § -

**Ore 11:20**

**PERIZIA TECNICA UFFICIALE**

**DI CANTINA DI 50 MQ ATTREZZATA AD USO ABITATIVO**

**IN CATTIVO STATO MANUTENTIVO**

**AL PIANO SOTTERRANEO CONDOMINIALE DEL PALAZZO**

**PALLAVICINI SITO A BOLOGNA IN VIA DE' COLTELLINI 3**

**(IDENTIFICATO CATASTALE FOGLIO 186, MAPP. 165, SUB 81)**

**PRIVA DEI REQUISITI IGIENICO SANITARI RESIDENZIALI**

**E DEI TITOLI EDILIZI COERENTI ALL'ACCATASTAMENTO**

**IN CLASSE A3, VINCOLATA EX ART. 59 DL 42 DEL 22/01/04**

**NON SANABILE AD USO RESIDENZIALE ABITATIVO**

- § -

**INDICE DELLA RELAZIONE**

*A. PREMESSA*

*B. ACCETTAZIONE INCARICO*

*C. DATI ANAGRAFICI*

*0. ADEMPIMENTI PRELIMINARI e ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI*

*1. VERIFICA PRELIMINARE COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI*

*2. CONFORMITÀ DESCRIZIONI DEL BENE E DEL PIGNORAMENTO*

*3. VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI AGGIORNATE*

4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

5. ACQUISIRE DEI TITOLI ABILITATIVI INDISPENSABILI

6. PREDIZIONE DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA APE

7. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO ISPEZIONATO

8. MOTIVATO PARERE SU UNO O PIÙ LOTTI DI VENDITA

9. MOTIVATO PARERE SU PIGNORAMENTI DI QUOTA

10. ACCERTAMENTO DELLO STATO DI OCCUPAZIONE

11. ACCERTAMENTO DI EVENTUALI VINCOLI SUI BENI PIGNORATI

12. RILIEVO DELLA ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI

13. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

14. RELAZIONE FOTOGRAFICA

15. ALLEGATI ALLA RELAZIONE

- § -

#### **A. PREMESSA**

Con provvedimento del 09/10/2024 il Giudice dell'Esecuzione in epigrafe ha nominato *Consulente Tecnico d'Ufficio* il sottoscritto **Dott. Ing. Marco**

**Maccaferri**, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bologna al n.

3484, con studio a Imola (BO) in Via Cogne 12, ha nominato *Custode* l'**Avv.**

- - - di Bologna, ha ordinato l'ostensione del bene oggetto dell'espropriazione

al CTU ed al Custode ed infine ha posto i quesiti aggiornati nel 2024 sui beni

espropriandi, fissando il termine di consegna della perizia per il 14/12/2024.

- § -

#### **B. SUCCESSIVAMENTE**

lo Scrivente CTU ha depositato l'accettazione di incarico 2299 il 10/10/24.

- § -

## **0. ADEMPIMENTI PRELIMINARI**

### *0.1. OSTENSIONE DEL BENE ESPROPRIATO AL CTU*

Lo Scrivente CTU ha inviato alla parte esecutata la comunicazione 2296/24 di avvio della CTU tramite R/R del 14/10/2024.

Ad essa non è mai stata data risposta per cui, in assenza di altri recapiti di preavviso, il CTU si è recato assieme al Custode direttamente presso il palazzo Pallavicini in data 17/10/24 (verbale 2319), senza tuttavia trovare la parte pignorata, pur convocata e senza neppure poter riconoscere l'esatta ubicazione della cantina pignorata, poiché il fascicolo non riporta una mappa di localizzazione con identificazione utile, al punto che nemmeno il portiere del palazzo non ha potuto darne indicazione certa.

Per meglio comprendere la situazione si premette che si tratta di una cantina di circa 50 mq al piano interrato di un grande palazzo storico del sedime di oltre 2.000 mq, con diversi ingressi, sia da Via San Felice e sia da Via Cortellini ed anche da Via Pratello, con diverse scale di distribuzione ai piani e diversi cortili interni.

A tal uopo, dal 11/10/24 lo Scrivente CTU aveva inviato la rPEC 5543 all'Amministratore del Condominio, - - - -, chiedendo tra l'altro una mappa di localizzazione.

Si tenga conto ancora che le planimetrie catastali non riportano un elaborato planimetrico complessivo, così come i titoli abilitativi nel frattempo richiesti al Comune non contengono localizzazioni utili.

Siccome anche a ciò non stata data utile risposta, lo Scrivente CTU si è recato assieme al Custode alla residenza della parte pignorata - - - - ed è stato possibile stabilire un diretto contatto solo dopo un ulteriore tentativo.

È stato quindi possibile accedere al cespite il giorno 28/10/24 (verbale 2370)

assieme al Custode, alla parte pignorata - - - -, ove è stato riscontrato che la cantina è utilizzata da un terzo soggetto, privo tuttavia di titolo opponibile alla procedura.

*0.2. ACQUISIZIONI DOCUMENTALI DEL CTU*

**La parte esecutata ha fornito parzialmente i documenti tecnici di corredo degli immobili pignorati e i titoli originari di provenienza ed abilitativi.**

Di conseguenza, lo Scrivente ha successivamente e autonomamente richiesto i seguenti documenti necessari alla procedura presso la P.A.:

– In data 11/10/2024 al Catasto di Bologna è stata acquisita la visura (come riscontrata) e cercata l’acquisizione dell’elaborato planimetrico (sono stati acquisiti diversi elaborati ma non completi) e della planimetria del sub 81 (non acquisita perché dichiarata “non disponibile”); si tenga conto che una planimetria pseudo-catastale (cioè, una planimetria catastale priva di firma e protocollo) è stata riscontrata in allegato al titolo di provenienza del 2006 acquisita per altra via.

– in data 21/10/2024 al Comune di Bologna sono stati richiesti i titoli abilitativi come identificati dalla ricerca del suo archivio ovvero;

- PG 6796/1928
- PG 120241/2000
- PG 158501/2000
- PG 362029/2019
- 614190/2024

Si evidenzia che i titoli abilitativi richiesti contengono tanti depositi effettuati relativi alle tante unità presenti nel palazzo Pallavicini, ma

nessuno di essi individua il cespite pignorato e non esiste un quadro

sinottico generale dei permessi rilasciati, né un quadro sinottico generale

delle parti dichiarate abitative.

– in data 02/12/2024 al Comune di Bologna sono stati richiesti altri i titoli  
abilitativi elencati nel proprio archivio ovvero;

○ *PG 20217/1988*

○ *PG 64214/1986*

○ *PG 27888/1986*

○ *PG 14311/1985*

○ *PG 15293/1982*

○ *PG 58318/1980*

Anche il secondo gruppo dei titoli abilitativi richiesti contiene tanti  
depositi relativi alle tante unità presenti nel palazzo Pallavicini, ma

nessuno di essi individua il cespite pignorato e non esiste un quadro

sinottico generale dei permessi rilasciati né un quadro sinottico generale

delle parti dichiarate abitative.

Si evidenzia che la relazione del notaio - - - - del 3/7/24 indica il cespite

“appartamento” con questa provenienza:

– stipula del notaio - - - - del 20/1/06 rep.150787/6098

– precedente stipula del notaio - - - - del 23/4/04, rep. 110763/8309

La relazione notarile del 3/7/24 non riporta il testo delle stipule.

L’atto di pignoramento dell’avv. - - - - del 25/6/24 indica il cespite “unità  
immobiliare” - abitazione di tipo economico.

– In data 11/10/2024, in applicazione dell’ordinanza di incarico - quesito 1, è  
stata richiesta con rPEC 5543 ai procedenti istanti la acquisizione degli atti

di provenienza non in atti, tuttavia non corrisposto;

- In data 23/10/2024, in applicazione dell'ordinanza di incarico - quesito 1, è

stata reiterata la richiesta con rPEC 5547, tuttavia non corrisposta;

- In data 11/12/2024, in applicazione dell'ordinanza di incarico - quesito 1, è

stata reiterata la richiesta con rPEC 5569, tuttavia non corrisposta;

- La parte esecutata ha prodotto l'atto di provenienza del notaio - - - - del

20/1/2006 durante il sopralluogo del 28/10/24;

- L'atto di provenienza del notaio - - - - indica il cespite "**monocale ad**

**uso abitazione al piano interrato con bagno**" e che appartiene ad un

**fabbricato costruito anteriormente al 1/9/1967, che non sono state**

**eseguite opere soggette ad autorizzazione, che per esso non sono stati**

**adottati provvedimenti sanatori, che è riconosciuto di interesse artistico**

**e soggetto ai vincoli del DL 42/2004** e quindi ogni sua vendita è sottoposta

a prelazione del Ministero per i beni culturali.

- L'atto di provenienza del notaio - - - - NON indica il certificato di

agibilità, pur essendo il cespite *ad uso abitazione interrata*.

- Il contratto di mutuo allegato all'atto di provenienza del notaio - - - -

riservato all'acquisto di prima abitazione descritto come "**monocale ad**

**uso abitazione al piano interrato con bagno**" senza precisare titoli

abilitativi ne agibilità.

- In data 11/10/2024, con rPEC 5543 all'Amministrazione Condominiale

sono stati richiesti elaborati grafici del fabbricato, mappature di impianti

tecnologici condominiali e certificato di Agibilità del fabbricato, tuttavia

non corrisposti.

- La visura catastale estratta il 24/10/24 indica il subalterno 81 del mappale

165 del foglio 186 cat. A/3 “abitazione di tipo economico”; la variazione

di classamento è stata introdotta nel 12/04/2001, ma non consente di

risalire alla data della trasformazione di locale interrato ad abitativo; la

costituzione del mappale 81 è avvenuta il 20/09/1982, ma non è disponibile

on line la planimetria; l’elaborato planimetrico depositato nel 1997 indica

il sub. 81 come “abitazione di tipo economico” sito al piano sotterraneo 1.

### 0.3. ANTICIPAZIONI (LOTTI DI VENDITA METODO DI STIMA)

A seguito della valutazione delle caratteristiche dell’immobile pignorato, si

ritiene opportuno ed economicamente vantaggioso per la procedura di optare

per la vendita del cespite in **UNICO LOTTO.**

L’ipotetica vendita dell’immobile attraverso la procedura giudiziaria non

corrisponde alle usuali modalità del mercato edilizio dal quale sono assunti i

valori; conseguentemente il CTU propone il valore da porre a base della gara

giudiziaria senza ulteriore riduzione del valore commerciale, anche avendo

riscontrato nella zona una consistente tensione immobiliare.

- § -

## 1. VERIFICA PRELIMINARE COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI

*Quesito 1) “Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della*

*documentazione di cui all’art. 567, 2° comma c.p.c., mediante l’esame degli*

*atti (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative*

*all’immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del*

*pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure*

*catastali e dei registri immobiliari); segnalare tempestivamente ai creditori*

*istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro*

*intervento al riguardo e acquisire l’atto di provenienza ultraventennale (ove*

*tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti)”;*

SVOLGIMENTO DEL QUESITO 1:

**La procedura contiene i seguenti documenti:**

*1.1. RELAZIONE IPO-CATASTALE VENTENNALE:*

*Certificazione del NOTAIO - - - - - IN BOLOGNA 3/7/24*

*1.2. NOTA DI TRASCRIZIONE*

*Verbale di Pignoramento: r.g. 23156 e n. gen. 31034 del 1 luglio 2024*

*1.3. ATTI DI PROVENIENZA (integrata agli atti dal CTU)*

*Compravendita 20/11/2006 rep. n. 150787/6098 del - - - - -, Notaio in Bologna, trascritto il 13 dicembre 2006 al n. part. 45579*

*1.4. ELENCO DI ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI*

**Il quesito 1.4 coincide con il quesito 4) qui riportato in esteso: “*elencare le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, etc.) desunte dalla certificazione notarile in atti, con specifica indicazione se le formalità sono state eseguite primo o dopo il pignoramento*”;**

La Relazione Ventennale del Notaio - - - - - del 3/7/24 dichiara che l'immobile è oggetto delle seguenti formalità:

- *ipoteca volontaria iscritta il 6 febbraio 2007 al n. part. 1919 e n. gen. 8045 favore di - - - - -;*

- *ipoteca per concessione amministrativa/riscossione iscritta il 4/7/18 al n. 5530 e n. 32333, a favore della - - - - -;*

- *pignoramento immobiliare trascritto l'1 luglio 2024 al n. part. 23156 e n. gen. 31034, a favore di - - - - -.*



## RELAZIONE PERITALE

### 2. CONFORMITÀ DESCRIZIONI DEL BENE E PIGNORAMENTO

**Quesito 2)** *“accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

*a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*

*b) se i dati indicati in pignoramento sono inesatti ma consentono l'individuazione del bene in virtù di ricostruzione storica catastale del compendio pignorato”;*

SVOLGIMENTO DEL QUESITO 2:

L'atto di pignoramento dell'Avv. - - - - del 25/6/24 colpisce il cespite definita come “unità immobiliare” al primo piano interrato sito in Bologna, via De Coltellini 3, identificato al Catasto fabbricati di Bologna al Foglio 186, mappale 165, sub 81, cat.A/3.

La descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) a seguito degli accertamenti dello Scrivente CTU collimano per gli aspetti identificatori del pignoramento (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) come conferma la visura catastale estratta il 24/10/24.

Gli accertamenti dello Scrivente CTU hanno invece riscontrano una **cantina attrezzata ad uso abitativo in cattive condizioni manutentive**, posta a livello sotterraneo del fabbricato, **priva dei requisiti essenziali necessari per essere utilizzata come abitazione e quindi diversa dalla indicazione di “abitazione di tipo economico” del pignoramento.**

- § -

### 3. VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI AGGIORNATE

**Quesito 3) “effettuare visure ed estrarre planimetrie aggiornate presso l'Ufficio del Catasto; verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel **titolo di provenienza** e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla visura e alla **planimetria catastale**, nonché tra questa e lo **stato attuale dei luoghi**, segnalando eventuali difformità riscontrate descrivendone il tipo e l'ubicazione e se esistenti sconfinamenti verso altre proprietà”**

#### SVOLGIMENTO DEL QUESITO 3:

A. L'accesso al Catasto Fabbricati eseguito il 24/10/24 ha riscontrato la non disponibilità on line della planimetria catastale che, dalla visura, risulta costituita il 20/09/1982 e variata di classamento il 12/04/2001.

B. Il titolo di provenienza (stipula del notaio - - - - del 20/1/2006) indica oggetto di compravendita il “monolocale ad uso abitazione al piano interrato con bagno appartenente a fabbricato costruito anteriormente al 1/9/1967, sul quale non sono state eseguite opere soggette ad autorizzazione e che per esso non sono stati adottati provvedimenti sanatori ed infine che è vincolato ex D.L. 42/2004 per interesse artistico e vendita sottoposta a prelazione del Ministero dei beni culturali catastalmente identificato con F.186, mappale 165, sub 81, cat. A/3; la stipula NON riporta indicazione del certificato di agibilità ed allega una planimetria pseudo-catastale (cioè una planimetria in formato catastale ma tuttavia priva di firma e protocollo).

Si riporta per ripasso l'art. 41 della Legge 47/85 : “*Esecuzione delle sanzioni ai fini della commerciabilità dei beni*”: *ai fini della commerciabilità dei beni,*

*possono essere stipulati gli atti aventi per oggetto diritti reali relativi ad*

*immobili la cui la costruzione sia stata iniziata successivamente al 1°*

*settembre 1967 per i quali sia esibita idonea certificazione rilasciata*

*dall'autorità competente che attesti l'adempimento sanzionatorio .... per le*

*opere eseguite senza la licenza di costruzione o in base a licenza annullata.*

C. L'identificazione catastale coincide con quella del titolo di provenienza (F.186, mappale 165, sub 81, cat. A/3).

D. Sono state riscontrate le seguenti difformità tra la planimetria pseudo catastale allegata alla stipula 2006 rispetto allo stato di fatto:

- tramezzatura interna con formazione di un vano;

- carenza degli elementi essenziali per supportare la cl. A3.

E. Nei limiti delle acquisizioni probanti rese possibili, NON SONO stati riscontrati sconfinamenti verso altre proprietà.

- § -

#### **4. ELENCARE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**Quesito 4)** “ *elencare le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, etc.) desunte dalla certificazione notarile in atti, con specifica indicazione se le formalità sono state eseguite prima o dopo il pignoramento*”;

SVOLGIMENTO DEL QUESITO 4:

Si rimanda al § 1.7 che risponde allo stesso quesito posto.

- § -

#### **5. ACQUISIRE DEI TITOLI ABILITATIVI INDISPENSABILI**

**Quesito 5)** “*acquisire, ove non depositati, tutti titoli abilitativi*

***indispensabili** per la corretta verifica della legittimità edilizia del bene*

*pignorato oltre ai certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di*

*cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, **dando prova, in caso di***

***mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione***

*competente, della relativa richiesta; indicare l'utilizzazione (abitativa,*

*commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale; indicare la*

*conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni*

*amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di*

*costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico*

*- edilizia, descrivere dettagliatamente mediante il deposito di pianta*

*planimetrica descrittiva gli abusi, riscontrati, la loro tipologia e dire se*

*l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli*

*artt. 46, comma 5°, del DPR 6/6/2001, n. 380 e art.41, comma 6° della L.*

*28/2/1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, i costi e gli*

*oneri per l'eliminazione degli abusi”.*

**SVOLGIMENTO DEL QUESITO 5:**

**5.1. TITOLI ABILITATIVI ACQUISITI**

Si premette che non risultano agli atti i titoli abilitativi indispensabili per la verifica della legittimità edilizia del bene pignorato.

Altresì non risultano agli atti i titoli di provenienza dal quale estrarre gli estremi del titolo abilitativi dalla dichiarazione cogente ex art. 41 - L.47/85.

Successivamente, reperito il titolo di provenienza (stipula del 2006) che definisce il bene compravenduto come “monocale ad uso abitazione al piano interrato con bagno”, lo Scrivente CTU ha acquisto la dichiarazione in esso resa ex art. 41/L.47/85 come “fabbricato costruito anteriormente al

*1/9/1967, e che non sono state eseguite opere soggette ad autorizzazione, che per esso non sono stati adottati provvedimenti sanatori, che è riconosciuto di interesse artistico e soggetto ai vincoli del DL 42/04 e quindi ogni sua vendita è sottoposta a prelazione del Ministero per i beni culturali”.*

Conseguentemente, lo Scrivente ha eseguito in data 21/10/2024 i seguenti accessi all’ archivio del Comune di Bologna come desumibili dal portale della “*Scrivania del Professionista*”

- PG 6796/1928
- PG 120241/2000
- PG 158501/2000
- PG 362029/2019
- 614190/2024

Nessuno dei titoli abilitativi richiesti individua il cespite e in essi non esiste un quadro sinottico generale dei permessi rilasciati, né un quadro sinottico generale delle parti dichiarate abitative.

Lo Scrivente ha eseguito in data 2/12/2024 i seguenti accessi all’ archivio del Comune di Bologna, come desumibili dal portale della “*Scrivania del Professionista*”

- PG 20217/1988
- PG 64214/1986
- PG 27888/1986
- PG 14311/1985
- PG 15293/1982
- PG 58318/1980

Neanche il secondo gruppo dei i titoli abilitativi richiesti individua il cespite

e in esso non esiste un quadro sinottico generale dei permessi rilasciati, né un

quadro sinottico generale delle parti dichiarate abitative.

Infine, lo Scrivente in data 13/12/2024 ha inviato al Comune di Bologna la

formale PEC di richiesta di rilascio dei titoli e certificato di abitabilità del

cespite in oggetto, in applicazione dell'ordinanza Giudiziale.

Ad essa non è stata data risposta nei termini utili della presente relazione.

Preso atto delle documentazioni acquisite e di quelle carenti, lo Scrivente

ritiene che:

- Il cespite pignorato era originariamente una a parte delle cantine del  
fabbricato storico, ora noto come Palazzo Pallavicini e quindi preesistente  
al 01/9/1967 e vincolato dal DL 42/2004.

- L'ubicazione nel centro storico di Bologna è urbanisticamente  
compatibile con la funzione residenziale ed i suoi accessori ad uso  
cantine.

- La trasformazione al piano sotterraneo dall'uso cantina a quello di  
abitazione, anche con dotazione di un bagno, può essere ascritta alla data  
di costituzione del mappale 81, avvenuta il 20/09/1982;

- La trasformazione edilizia è priva di titolo abilitativo, di certificato di  
agibilità e di preliminare nulla osta della Soprintendenza;

- La trasformazione edilizia è priva di sanatoria ex art. 31 e art. 33 della  
Legge 47/85, come dichiara l'atto di provenienza.

- A prescindere dalla carenza formale autorizzativa, il cespite è privo delle  
caratteristiche essenziali ed indispensabili per esercitare l'utilizzo  
abitativo secondo il regolamento edilizio e più in particolare:

o i locali non rispettano i requisiti igienico sanitari di illuminazione

naturale e ventilazione naturale;

- i locali hanno altezza inferiore al minimo normativo (270 cm);
- I locali non sono dotati di impianto permanente di riscaldamento;
- I locali sono privi di esalazione di fumi caldi e freddi;
- Le norme igienico sanitarie non consentono la sanatoria dell'uso del cespite da cantina ad abitazione e questo, a prescindere dal nulla osta della Soprintendenza;
- L'accatastamento in cat. A3 (cioè ad uso abitativo) è una autodenuncia ai fini fiscali, ma non surroga l'autorizzazione edilizia.

In conclusione, il cespite non può essere sanato nell'attuale uso abitativo, ma solo regresso ad uso accessorio (cioè a cantina o magazzino) e contestualmente regolarizzato per tutte le attuali appendici edilizie.

- § -

## **6. PREDISPOSIZIONE DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA APE**

**Quesito 6) “*predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) procedendo al deposito presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata. Per il caso in cui la certificazione sia resa, si determina fin d'ora un compenso della somma omnicomprensiva di euro 200,00 oltre a rimborso chilometrico e rimborso diritti di deposito sul SACE, per ogni lotto periziato, comprendendosi in tale compenso eventuali conferme di validità, se ed in quanto necessarie per l'espletamento dell'incarico. Laddove all'interno del medesimo lotto vi siano più edifici oggetto di separate certificazioni, il***

*compenso è di euro 200,00 per la prima e di euro 100,00 per ciascun ulteriore certificato. Il certificato A.P.E dovrà essere depositato unitamente all'elaborato peritale. Si precisa, altresì, che la mancata produzione del detto certificato da parte del consulente sarà motivo di riduzione del compenso;*

#### SVOLGIMENTO DEL QUESITO 6:

Per la certificazione APE lo Scrivente CTU ha incaricato un proprio consulente abilitato - - - - -.

Viene quindi contestualmente allegato e depositato l'attestato registrato in data 04/11/24 con codice identificativo 05974-625726-2024 e valido sino al giorno 04/11/2034; esso attesta che l'immobile è in **Classe Energetica "G"**.

- § -

#### 7. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO ISPEZIONATO

**Quesito 7) "descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq. confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale dell'impianto elettrico e termico allegando se disponibili le relative certificazioni";**

#### SVOLGIMENTO DEL QUESITO 7:

##### 7.1 DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare pignorato è in comune di Bologna, accessibile dal portone di Via De' Coltellini n. 3, poi tramite una scala a sinistra del portone che scende al livello sotterraneo e ancora attraverso un lungo corridoio pavimentato in ceramica.



Trattasi di una cantina posta al piano sotterraneo del Palazzo Pallavicini, attrezzata ed accatastata ad uso residenziale, in cattivo stato di manutenzione, ulteriormente ammalorata da un rigurgito fognario concomitante con l'alluvione del Settembre 2024.

La sagoma della cantina è pseudo rettangolare di circa 5,10 m x 6.30 m, oltre due piccole appendici formate dal piccolo ingresso curvo e dal bagno raccordato da due gradini a salire.

Si evidenzia che l'accesso avviene scendendo tre scalini dal corridoio condominiale per poi risalire due gradini dopo il piccolo ingresso curvo.

La soffittatura della cantina è formata dall'impalcato del piano terra del palazzo a volte di muratura di laterizio intonacate con tipologia a crociera.

La forma della volta a crociera forma altezza libera variabile da punto a punto, da un minimo degli angoli di 136 cm ad un massimo in chiave di 236 cm.

L'attrezzatura consiste nella dotazione di:

- Portoncino di accesso;
- Intonaco e tinteggio di pareti e soffitto voltato;
- Impianto elettrico con citofono con tiro del portone su via De Coltellini;
- bagno con wc, bidet, doccia, lavandino, boiler elettrico per acqua sanitaria;
- angolo cottura (cioè punto con scarico, ma privo di gas ed aspirazione);
- serramento in alluminio a chiusura dell'unica buffa presente;
- Pavimentazione in legno fotografato;

Sebbene non siano stati riscontrati documenti probanti, pare che la trasformazione ad uso abitativo sia stata eseguita su tutto il piano interrato dell'ala del palazzo su Via Dè Coltellini, ma attualmente in stato cadente.

## 7.2 CONSISTENZA

La consistenza lorda del cespite è stimata di 49,70 mq; essa è misurata al lordo del 50% dei muri perimetrali e al 100% delle tramezzature e senza parti comuni.

La superficie netta è di 43,30 mq; la superficie netta con altezza superiore a 180 cm è di circa 8 mq.

## 7.3 DATI CATASTALI ATTUALI:

- Vedi § 3 – tabella 1541E

CONFINI: vedi planimetria pseudo catastale allegata

PERTINENZA ESCLUSIVA: nessuna

PERTINENZA COMUNE: ingresso da via De Coltellini, scala verso piano interrato e corridoio interrato oltre altri parti non meglio definite.

## 7.4 CARATURA MILLESIMALE CONDOMINIALE:

Le quote condominiali dell'unità in oggetto sono:

tabella A "generali": 1,57/1000

tabella D "coperto san felice": 2,62/1000.

## 7.5 STATO ATTUALE DELL'IMPIANTO ELETTRICO

Il cespite ha un impianto elettrico non certificato ed in stato di cattiva manutenzione composto da:

- Quadretto elettrico sull'ingresso;

- Alcuni prese elettriche;

- Alcuni punti luce (angolo cottura, bagno, buffa) comandati.

- Citofono non funzionante, con tiro del portone su via De Coltellini.

## 7.6 STATO ATTUALE DELL'IMPIANTO TERMOMECCANICO

Non sono presenti impianti termomeccanici; l'attuale utente riscalda i vani

con stufetta elettrica portatile.

L'acqua sanitaria è scaldata dal boiler elettrico nel bagno.

#### 7.7 STATO ATTUALE DI ALTRI IMPIANTI TECNOLOGICI;

È presente una rete idrica che alimenta il bagno e l'angolo cucina; è presente un aspiratore elettrico di fumi freddi.

È presente l'impianto di scarico connesso al bagno ed alla cucinetta, oltre ad una piccola lavatrice.

Nessun impianto è corredato di certificazione di conformità e alcuni dispositivi non funzionano.

#### 7.8 FUNZIONALITÀ

Il cespite è in condizioni di funzionalità come cantina / magazzino, mentre la funzionalità abitativa è priva dei requisiti essenziali igienico sanitari e ciò a prescindere dalle autorizzazioni ufficiali.

### 8. MOTIVATO PARERE SU UNO O PIÙ LOTTI DI VENDITA

**Quesito 8)** *”pronunciarsi sulla possibilità di vendita dei beni pignorati in lotti; provvedere, in caso affermativo, alla loro formazione”;*

#### SVOLGIMENTO DEL QUESITO 8:

Si rimanda alla anticipazione al § 0.3 poiché si ritiene opportuno ed economicamente vantaggioso per la procedura optare per la vendita del cespite in UNICO LOTTO.

### 9. MOTIVATO PARERE SU PIGNORAMENTI DI QUOTA

**QUESITO 9)** *“indicare, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, previa specifica autorizzazione di questo Giudice alla formazione di un progetto di divisione, indicando il valore di ciascuna porzione immobiliare e tenendo*

*conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali*

*conguagli in denaro: procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero,*

*esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità”;*

**SVOLGIMENTO DEL QUESITO 9:**

Il pignoramento colpisce il 100% del cespite.

## **10. ACCERTAMENTO DELLO STATO DI OCCUPAZIONE**

**Quesito 10) “accertare se l'immobile è libero o occupato, acquisire dal**

*proprietario e dall'eventuale conduttore il contratto di locazione; qualora*

*risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati*

*in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di*

*scadenza o l'ultimo rinnovo opponibile alla procedura e l'eventuale*

*inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.”;*

**SVOLGIMENTO DEL QUESITO 10:**

L'accertamento eseguito il 28/10/24 ha constatato che il cespite era occupato

da una persona autorizzata a ciò dalla proprietà, in modalità provvisoria,

senza titolo opponibile alla procedura.

L'immobile viene quindi valutato come LIBERO.

## **11. ACCERTAMENTO DI EVENTUALI VINCOLI SUI BENI PIGNORATI**

### **E ONERI CONDOMINIALI**

**QUESITO 11) “indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli**

*artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare*

*l'esistenza di vincoli ed oneri di natura condominiale quest'ultimi (oneri)*

*desumibili dall'ultimo bilancio approvato, indicare pertanto, le spese*

*ordinarie deliberate per l'anno in corso suddivise per natura (oneri*

*condominiali ordinari ed oneri condominiali straordinari) ed afferenti ai*

*millesimi relativi all'immobile pignorato";*

**SVOLGIMENTO DEL QUESITO 11:**

**11.1 VINCOLI**

L'accertamento dei documenti agli atti, della stipula di provenienza, dagli archivi comunali e dalle informazioni rese dalla parte pignorata EVIDENZIA vincolo artistico ai sensi del DL 42/2004 alla inalienabilità o di indivisibilità.

**11.2 CONDOMINIO**

Si rimanda alla precedente trattazione al § 7.5

**12. RILIEVO DELL'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI**

**Quesito 12) "rilevare, se trascritti o desumibili dagli atti di provenienza di cui alla certificazione ventennale in atti, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto";**

**SVOLGIMENTO DEL QUESITO 12:**

L'accertamento dei documenti agli atti, della stipula di provenienza, dagli archivi comunali e dalle informazioni rese dalla parte pignorata NON RICONTRA diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

**13. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE**

**Quesito 13) "determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, secondo comma c.p.c.; indagini di mercato effettuate con specifica indicazione delle agenzie immobiliari eventualmente consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima**

*considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e rinnovatisi prima della notificazione e trascrizione dell'atto di pignoramento. L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile se trascritta nei pubblici registri in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e all'eventuale iscrizione ipotecaria”;*

SVOLGIMENTO DEL QUESITO 13:

*13.1 CRITERIO DI STIMA – GENERALITA' ASPETTO ECONOMICO*

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

Il più probabile valore di mercato del bene in oggetto è stato determinato con l'uso combinato del METODO COMPLEMENTARE e del METODO DI COMPARAZIONE

Infine viene evidenziato che l'alienazione del bene ATTRAVERSO LA PROCEDURA GIUDIZIARIA non consente le usuali modalità di vendita del mercato: in particolare i tempi del tentativo di vendita giudiziaria (calcolati dall'inizio della pubblicità al termine di presentazione delle offerte) sono molto inferiori ai tempi di collocazione (oltre 12 mesi), talvolta collocati in stagioni non favorevoli (ad esempio prossimi ai periodi festivi); inoltre la procedura ha un approccio molto rigido, senza alcun margine di trattativa o maggiore visibilità o conoscibilità ed infine e soprattutto, esclude ogni garanzia prevista dal Codice Civile.

L'indagine di mercato effettuata riporta a seguito il valore unitario assunto a

riferimento per la stima estratto dalle fonti informative consultate.

### 13.2 CRITERIO DI STIMA - GENERALITA' VALUTAZIONE DEL BENE

La stima dei beni è data “*a corpo*” e non “*a misura*”; le eventuali operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno significato indicativo, poiché il valore finale è mutuato da considerazioni complessive e compensative di tutte le osservazioni rilevate, anche eventualmente non riportate esplicitamente e tenuto conto di tutto quanto sopra esposto nei capitoli precedenti, inclusi oneri ed incombenze per regolarizzazioni varie, spese condominiali per debiti pregressi insoluti negli ultimo due esercizi (2023 e 2022) e per eventuali interventi di manutenzione straordinaria, a carico dell'aggiudicatario.

La stima del bene immobiliare è stata determinata tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dell'immobile, delle sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, dei criteri di valutazione precedentemente esposti e dell'attuale situazione del mercato immobiliare.

Inoltre si è tenuto conto nella determinazione del valore estimativo di quanto già espresso in precedenza anche in base a quanto disposto dall'art. 568 c.p.c.

in merito a:

- *assenza della garanzia per vizi del bene venduto;*
- *presenza di difformità edilizie da regolarizzare in funzione dell'uso ammissibile;*
- *assenza dei requisiti essenziali igienico sanitari;*
- *vincoli e oneri giuridici;*
- *ottima ubicazione rispetto al centro abitato;*

– *abbondante presenza sul mercato immobiliare di simili cantine attrezzate.*

### 13.3 DESCRIZIONE DELLE FONTI

– VALORE DI ACQUISTO nel 2006: € 87.000

- STIMA PER REDDITIVITA': min 60.000 € max 100.000 €

- VALORI OMI (AGENZIA DEL TERRITORIO) DEL 1° SEM 2024:

*OMI non riporta il valore delle cantine del centro storico di Bologna.*

*Estrapolando il valore degli accessori degli appartamenti, si perviene ad un*

*valore compreso tra 625 €/m<sup>2</sup> e 1.300 €/m<sup>2</sup> per la compravendita.*

- VALORI del sito online IMMOBILIARE.IT (cantine)

*Il prezzo medio richiesto per le cantine in fabbricato storici comparabili è pari a circa **1.543 €/mq.***

- 50 mq a 58.000 € - magazzino con bagno in zona San Felice – Pratello

- 36 mq a 68.000 € - magazzino con bagno in zona Pratello

- 40 mq a 65.000 € - magazzino con bagno in zona Pratello

- 50 mq a 75.000 € - magazzino con bagno in zona San Felice

- 51 mq a 129.000 € - magazzino con bagno in zona adiacente via Marconi

- RICONTRI IMMOBILIARI DIRETTI (cantine limitrofe nello stesso palazzo)

- Gara della Agenzia del Demanio: 26 mq a 18.900 € (726 €/mq)

- Gara della Agenzia del Demanio: 36 mq a 26.200 € (727 €/mq)

### 13.4 OSSERVAZIONI SPECIFICHE

*La vendita è subordinata al diritto di prelazione ai sensi del D.L. 42/2004.*

### 13.5 VALORE DI MERCATO

IL VALORE DELL'UNITÀ COMMERCIALE DATA LIBERA è determinato pari a € **52.500.**

La stima tiene conto di tutte le minus e plus valenze connesse alle



osservazioni ed agli accertamenti esposti, allo stato di manutenzione, alla pulizia generale e ogni altro onere.

VALORE SUGGERITO A BASE D'ASTA GIUDIZIARIA

In considerazione dell'impegnativa previsione di collocazione, lo scrivente CTU suggerisce la non applicazione della percentuale di abbattimento e propone pertanto il **valore a base d'asta pari a: € 52.500.**

**Si evidenzia il vincolo di prelazione ex D.L. 42/2004.**

**14. RELAZIONE FOTOGRAFICA**

**Quesito 14)** *“allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato purgata di eventuali dati e/o immagini sensibili tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata per la vendita - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, dovranno essere elaborate e purgate preventivamente, prima del deposito”;*

**SVOLGIMENTO DEL QUESITO 14:**

Viene allegato il rilievo fotografico 2379b eseguito dallo Scrivente CTU.

**15. ALLEGATI ALLA RELAZIONE**

**Quesito 15)** *“allegare alla relazione: a. planimetrie catastali, b. visure catastali per attualità, c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria (ove esistenti), d. certificazione energetica, e. copia di eventuali contratti e/o titoli legittimanti l'occupazione dell'immobile da parte di terzi, f. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita”.*

**SVOLGIMENTO DEL QUESITO 15:**

Vengono riportati in allegato:

1 Rilievo fotografico 2379b

2 Planimetria catastale T183342 / 2024, inclusi elaborati planimetrici

3 Visura catastale T176469 / 2024

4 Titoli di acquisto – richiesta all'istante procedente RPEC 5569

5 Ricerca immobiliare 2692

6 Planimetria 2580

7 APE 2024 05974-625726-2024

8 Doc. condominiali, incluse richieste al procedente

9 Accesso atti in Comune 2609 e Rpec 5572

FINE DELLA RELAZIONE PERITALE

In fede,

il consulente tecnico:

Dott. Ing. Marco Maccaferri

