

TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA

N. 6/2024

GIUDICE DELL' ESECUZIONE: DOTT. MAURIZIO ATZORI

R.G. ESEC.

Udienza 17.02.2025

* * *

Ore 9:15

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

promosso da

PROCEDENTE

contro

ESECUTATO

* * *

DATI PIGNORAMENTO

Con Verbale di pignoramento del 22.12.2023 Rep. n. 10430 contro ESECUTATO e trascritto a Bologna il 22.01.2023 al Reg Gen. n. 3444 ed al Reg. Part. n. 2557, è stato pignorato a favore di PROCEDENTE il seguente bene immobile:

1. Piena proprietà 1/1 di un immobile, posto nel Comune di Bologna (BO), via Yuri Gagarin n. 9, costituita da un appartamento al secondo piano e una autorimessa; tale immobile è identificato nella predetta Nota di trascrizione come segue:
 - Bologna (Bo) - Foglio 68 – Particella 421 - sub. 6 - cat. A/3 - consistenza 5,0 vani – via Yuri Gagarin 9; piano 2;
 - Bologna (Bo) - Foglio 68 – Particella 421 - sub. 91 - cat. C/6 - consistenza 12 mq – Yuri Gagarin 9; piano INT;

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Appartamento al piano secondo di uno fabbricato residenziale sito nel comune di Bologna (Bo), in via Yuri Gagarin n. 9 composto da: ingresso, soggiorno, cucina, un corridoio con due camera da letto e un bagno, è presente anche un terrazzo (circa 3,6 mq) per una superficie lorda complessiva di circa 113 mq, al piano interrato è presente una cantina di circa 11 mq. Oltre l'appartamento è presente al piano interrato un autorimessa di 14 mq ca.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto della presente stima, allibrato al Catasto Fabbricati del comune di Bologna (BO), risulta intestato a "ESECUTATO – proprietà per 1/1"

Foglio	Part	Sub	Indirizzo	Z.C.	Cat	CI	Cons	R.C. €
68	421	6	Via Juri Gagarin n. 9	2	A/3	3	6 vani	929,62
68	421	91	Via Juri Gagarin n. 9	2	C/6	4	12 mq	68,17

Le unità immobiliari così censite derivano da Atto del 22/09/2004 Pubblico Ufficiale notaio _____ Rep. n. 65878 (Cento) Registrazione n. 100195 registrato in data 10/11/2004 – Trasferimento sede Voltura n. 482.1/2005 Pratica n. BO0009632 in atti dal 17/01/2005.

Si precisa inoltre che a seguito del sopralluogo nell'attuale planimetria catastale (sub.6) il divisorio tra cucina e camera risulta essere difforme da quanto rilevato, la larghezza della cucina è di 2,65 cm (invece di 2,20 cm). Tale difformità non incide sulla rendita e l'eventuale aggiornamento catastale **rimarrà a carico dell'aggiudicatario dell'immobile.**

La base imponibile a fini I.M.U. dell'appartamento risulta di € 156.176,16, mentre quella dell'autorimessa risulta di € 11.452,56.

**CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI
PIGNORAMENTO**

I dati catastali della visura e quelli riportati nella Nota di trascrizione dei verbali di pignoramento **concordano.**

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Il bene pignorato fa parte di una fabbricato condominiale costituito da un ingresso e corpo scala indipendenti, è presente un' area cortiliva di pertinenza condominiale e un corsello esclusivo per accesso alle autorimesse. Le parti comuni sono quelle usuali per fabbricati di analoga tipologia, tali per legge o per destinazione.

Dalla documentazione condominiale fornita al sottoscritto si evince che all'immobile competono complessivamente 8,28 millesimi di proprietà generale e 8,53 millesimi per le spese del riscaldamento.

L'estratto conto dei movimenti in data 17.12.2024 inerente alla gestione condominiale riferito al periodo che va dal 01.07.2023 al 30.06.2024 risulta per l'affittuario un credito di € 4.029,15 e un debito di € 4.953,15 quindi risulta un **saldo dare di € 924,00**; mentre per la proprietà esecutata un credito di €233,59 e un debito di € 299,59 quindi risulta un **saldo dare di € 66,00**. Risulta poi una rata anticipata per il periodo che dal 01/07/2024 al 30/06/2025 che corrisponde a **€ 66,00** ancora da pagare. Infine risulta a seguito di delibera condominiale due rate per lavori straordinaria che corrisponde ad un totale pari a € 839,32 da porre a carico della proprietà esecutata.



Non si sono riscontrate servitù passive apparenti influenti sul valore dell'immobile.

VINCOLI E ONERI

Non risultano vincoli e/o oneri influenti sul valore dell'immobile.

CONFINI

Il fabbricato confina con beni altri.

PROPRIETA'

Dalla relazione notarile (Notaio Dott. _____ di Corleone) risulta che il descritti immobili, alla data del 22.01.2024 appartengono all' ESECUTATO.

PROVENIENZA DEL BENE

L'esecutata è divenuta proprietaria dei beni in oggetto con atto di compravendita del 15/01/1997 Repertorio 7482 Notaio _____ di Bologna trascritto il 17/01/1997 nn. 2641/2080 da potere di _____ e _____.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Proprietà del bene è una società.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sull' immobile gravano le formalità indicate nella relazione notarile agli atti, redatta dal Notaio Dott. _____ di Corleone alla data del 31.01.2024, e che di seguito si sintetizzano:

- Iscrizione nn. 67199/13359 del 23/12/2009 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da Decreto Ingiuntivo del 22/12/2009 Rep. n. 7049 emesso da Tribunale Civile Di Bologna a favore di _____ (Domicilio ipotecario eletto Avv. _____) contro ESECUTATO, _____ capitale € 574.655,54 Totale € 860.000,00 Grava su Bologna Foglio 68 Part 421 Sub. 6 e Part 421 Sub. 91
- Trascrizione nn. 3444/2557 del 22/01/2024 nascente da Verbale Di Pignoramento Immobiliare del 22/12/2023 Rep. n. 10430/2023 emesso da UNEP c/o. Corte D'appello di Bologna, a favore di PROCEDENTE (Richiedente: _____), contro ESECUTATO, Grava su Bologna Foglio 68 Part. 421 Sub. 6 Part. 421 Sub. 91

REGIME FISCALE

La vendita degli immobili è soggetta all'Imposta di Registro e/o ad I.V.A, a seconda del regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.



INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti svolti presso il Settore Urbanistica ed Edilizia del Comune di Bologna e dal Sistema informativo territoriale del comune stesso risulta quanto segue:

SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo il nuovo Piano Urbanistico Generale in vigore dal 29/09/2021 “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio” e come specificate dalla Disciplina del Piano – Abitabilità e inclusione in *“Edifici d’interesse: Aree in cui aumentare l’offerta di ERS”* (Azione 2.1b)

REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto, la cui costruzione è posteriore al 01.09.1967 (no ANTE '67), è stato edificato in forza dei seguenti atti autorizzativi del Comune di Bologna:

- Licenza edilizia del 28.06.1968 Prot. Gen. n. 13874
- Licenza edilizia variante del 14.06.1969 Prot. Gen. n. 75031/68
- Concessione edilizia in sanatoria (L. 47/85) n. 79647 del 1986
- Autorizzazione di Abitabilità n. 69076 del 1969

Relativamente allo stato di regolarità edilizia e urbanistica si rileva che lo stato di fatto risulta conforme all'ultima pratica edilizia.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 13/04/2022, codice identificativo n. 08934-310914-2022, a firma del geom. _____, numero di accreditamento 08934, valevole sino al 13/04/2032.

Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica G (EPtot = 207,28 kWh/mq anno).

STATO DI OCCUPAZIONE

Allo stato attuale il solo appartamento risulta occupato dal sig. _____, in forza di regolare contratto di locazione ad uso abitativo (stipulato ex art. 2, comma 1 L. 431/98) sottoscritto in data 01/04/2022 e registrato presso Agenzia delle Entrate Ufficio di Bologna al n. 006713 serie 3T il 19/04/2022, pignoramento immobiliare trascritto in data 22/01/2024, Reg. Gen. n. 3444, Reg. Part, n.2557, in favore di precedente. **Il contratto pertanto risulta opponibile ex art. 2923 comma I c.c. in quanto stipulato/registrato in data certa ed anteriore alla trascrizione del pignoramento** – periodo di opponibilità dal 01/04/2022 - 31/03/2026 salvo eventuale rinnovo alla prima scadenza. Il canone di locazione pattuito ed addizionato ai rituali aggiornamenti ISTAT è pari ad Euro 700,00 mensili (per complessive Euro 8.400 annui). Si da atto che tale canone di locazione annuo risulta congruo ai valori della zona. L'autorimessa risulta libera.



DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di stima è posto in area urbana di Bologna, quartiere Lama – Parco Polo, in via Yuri Gagarin n. 9. La zona di edificazione è ben servita dai mezzi di trasporto pubblico che la caratterizzano per un grado elevato di accessibilità, tale da raggiungere il centro cittadino storico in pochi minuti. Inoltre è posizionato nei pressi di una direttrice viaria ben collegata alla Tangenziale di Bologna.

Il **fabbricato**, si sviluppa su nove piani fuori terra a pianta regolare ed è dotato di ascensore, il piano terra fronte stradale è destinato alle attività commerciali che si sviluppano lungo un corsello carrabile condominiale e fanno parte del condominio anche altri due fabbricati analoghi ed è circondato di una ampia zona verde condominiale. Il piano interrato è destinato alle cantine e alle autorimesse, accessibili tramite una lunga rampa laterale al lotto del fabbricato. Il tetto è piano e una parte del fabbricato. Le varie facciate del fabbricato presentano, alternati alle finestre, dei terrazzini loggiati che scandiscono anche cromaticamente i prospetti. La struttura del fabbricato è in cemento armato con travi e pilastri con solai in latero-cemento. Le finestre sono dotate di tapparelle a rullo. Inoltre il condominio è costituito da più ingressi separati che non risultano internamente essere collegati internamente tra loro, mentre il piano interrato lo è tramite percorsi carrabili..

L'**appartamento** pignorato è posto al piano secondo ed è costituito da un ingresso che si sviluppa poi in un lungo disimpegno; la zona giorno è composta da una sala da pranzo con una ampia vetrata dotata di frangisole e una cucina abitabile dotata di terrazzo, lungo il suddetto corridoio sono presenti tre ampie camere da letto e un bagno con vasca. La superficie lorda complessiva di circa mq. 113,00. con il terrazzo di circa 3,6 mq totali. L'altezza interna è di mt. 3,00.

Finiture. L'appartamento si presenta in discrete condizioni di manutenzione con finiture antiche e non ammalorate o rovinate. I pavimenti della zona giorno sono in lastre di marmo, quelli della cucina e dei servizi sono in ceramica di qualità mediocre mentre i pavimenti delle camere da letto sono lastre di marmette. Le pareti del bagno e la cucina presentano un rivestimento di piastrelle di ceramica. I serramenti esterni sono tutti in alluminio e sono tutti dotati di doppi vetri inoltre hanno le tapparelle a rullo con cassonetto a vista sopra le finestre stesse. Le porte interne sono in legno laminato e alcune presentano esteticamente una specchiatura in vetro

Impianti. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato condominiale con caldaia a gas e nell'appartamento sono presenti dei vecchi terminali (ventilconvettori) dotati di valvole termostatiche e sonde per il telerilevamento. L'impianto elettrico si sviluppa sottotraccia. Al piano interrato è presente anche una **cantina** spaziosa e dotata di un finestra a bocca di lupo di circa mq 11,50 di superficie.



Al piano interrato nel corsello comune, tra le varie presenti c'è una **autorimessa** di proprietà, per un posto auto (circa 14 mq) ed è dotata di basculante, il corsello interrato è accessibile anche da un vano scala condominiale.

CONFORMITA' IMPIANTI

L'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti privi di certificazione o comunque non a norma, 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 COMMERCIALE

Con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo..." ed in particolare all'Allegato C "*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*", la superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

- per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e accessori diretti e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari;
- la superficie dei locali accessori indiretti collegati direttamente ai locali principali è computata al 50%, mentre quella di quelli non collegati direttamente al 25%;
- la superficie del terrazzo è computata al 30%.
- La superficie, come sopra determinata, è arrotondata al metro quadrato.

CONSISTENZA DEL BENE

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

Particella	Descrizione	Sup. mq	Coeff.	Sup. comm.
421 / 6	Appartamento p. 2	113,00	1,00	113,00
421 / 6	Terrazzo p. 2	3,65	0,30	1,09
421 / 6	Cantina	11,50	0,25	1,87
421 / 91	Autorimessa	13,75	0,60	8,25
TOTALE SUPERFICIE ALLOGGIO mq				124,21



STIMA DEL BENE

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 valore di mercato, peraltro, rappresenta il più probabile prezzo in contanti che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse messo in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato competitivo nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza costrizioni.

Nella fattispecie, trattandosi di una procedura esecutiva, le ipotesi predette contrastano con le modalità di vendita previste dalla legge: i tempi di vendita, dall'inizio della pubblicità alla scadenza per la formulazione delle offerte, sono inferiori agli attuali tempi medi di vendita; il venditore, pur trovandosi nella necessità di vendere, è vincolato al prezzo fissato e non vi è alcun margine di trattativa.

Bisogna inoltre considerare che nelle vendite forzate non ha luogo la garanzia per vizi della cosa (art. 2922 c.c.).

Per quanto sopra esposto, in ossequio al primo principio dell'estimo in base al quale il giudizio di stima dipende dallo scopo per cui è eseguita la stima stessa, al fine di migliorare l'appetibilità del bene nell'ottica di una positiva conclusione della procedura esecutiva, si reputa opportuno applicare al valore di mercato come infra determinato una riduzione percentuale di circa il 10%.

PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO

La valutazione viene effettuata con il metodo sintetico comparativo, consistente nella ricerca del valore commerciale di immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato locativo, e di cui è già stata definita la libera contrattazione.

Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione, sovente permangono differenze significative nelle caratteristiche fisiche ed economiche di riferimento che è necessario considerare nel processo di calcolo. Si è effettuato, quindi, un ulteriore "processo di aggiustamento", per ridurre ulteriormente le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

I valori unitari adottati costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati, la scansione cronologica impiegata e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati stessa. Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati i dati rilevati in:



- Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, prezzi riferiti al primo semestre del 2024. Bologna / Periferica MARCO POLO:
 - Abitazioni civili in condizioni normali: min. €/mq 1950, max. €/mq 2600.
 - Abitazioni di tipo economico: min. €/mq 1950, max. €/mq 2250.
 - Box: min. €/mq 900, max. €/mq 1200.
- Osservatorio dei valori degli immobili FIAIP-2024, prezzi riferiti al semestre settembre 2023 – aprile 2024. Bologna – LAME ZANARDI:
 - Abitazioni da ristrutturare: minimo €/mq 1.800, massimo €/mq 2.000
 - Abitazioni buono stato: minimo €/mq 2.200, massimo €/mq 2.500
 - Autorimesse: minimo € 18.000, massimo € 22.000

La valutazione dell'immobile è da considerarsi effettuata a corpo anche se ci si riferisce alla superficie commerciale e, quindi, variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

VALUTAZIONE DEL BENE

Con riferimento all'art. 568 c.p.c. si precisa quanto segue.

- L'immobile si colloca nel segmento di mercato degli immobili in condizioni di manutenzione normali di cui le fonti informative indirette sopra citate forniscono elementi di riferimento; il valore unitario sotto indicato incorpora l'incidenza dello stato d'uso e di manutenzione dell'immobile.
- L'immobile è venduto libero al decreto di trasferimento e i vincoli e oneri giuridici non eliminabili influiscono sul valore del bene solo per il costo dell'eventuale cancellazione.
- Per le eventuali spese condominiali insolute, fermo restando quanto già esposto al paragrafo "parti comuni", la prassi del Tribunale di Bologna è di accollare alla procedura quelle relative ai due anni antecedenti la data del decreto di trasferimento o la data dell'immissione nel possesso, se anteriore; pertanto, eventuali spese condominiali insolute sono ininfluenti al fine della stima del bene. Della spesa straordinaria già deliberata si è tenuto conto nella determinazione del valore unitario.

In base a quanto visto in luogo, prima brevemente descritto, 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, infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di poter considerare i valori unitari che seguono.

Appartamento	mq 116 €/mq 2.400,00	= € 278.400,00
Autorimessa	mq 13,75	= € 22.000,00

e, in cifra tonda, **si assume come valore dell'immobile € 300.000,00.**

Detraendo il 10% circa (€ 30.000,00) per tenere conto della vendita forzata, si ottiene:

VALORE DEL LOTTO UNICO: € 270.000,00

(euro duecentosettantamila/00)



Ritenendo di avere dato un'esatta e fedele rappresentazione degli aspetti tecnici ed economici relativi alla procedura in oggetto e augurandosi di avere così assolto il mandato affidatogli il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Bologna, lì 12 Gennaio 2025

IL C.T.U.

Arch. Francesco Vona



A circular blue ink stamp from the "ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DI BOLOGNA". The stamp contains the number "3465" and the name "FRANCESCO VONA ARCHITETTO". A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

