

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

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

\* \* \*

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

\* \* \*

La scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'ufficio tecnico del Comune di Bologna, l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati), espone quanto segue:

\*\*\*

**PREMESSA**

I beni oggetto d'esecuzione immobiliare sono stati presi in considerazione, specificando:

- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- PARTI COMUNI, SERVITU', DIRITTI E CONVENZIONI
- VINCOLI ED ONERI
- CONFINI
- PROPRIETA'
- PROVENIENZA DEI BENI
- STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE

**N. 24/24**

**R.G. ESEC.**

**Udienza 20/01/2025**

**Ore 09:00**

**Lotto 3**



- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEI BENI
- CONFORMITA' IMPIANTI
- CONSISTENZA SUPERFICIALE
- STIMA DEI BENI

La presente perizia di stima si fonda sull'analisi dei dati forniti dai pubblici uffici, dei report di alcuni Osservatori Immobiliari e da colloqui con operatori del settore.

Per la proprietà, provenienza ed i gravami quanto riportato è desunto dalla certificazione ventennale notarile allegata; per le comproprietà, servitù, diritti, etc. dall'atto di provenienza.

Il valore definito di stima è da intendersi solo limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal valore conseguente all'effettivo realizzo all'asta, dipendente da valori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei partecipanti.

L'esito finale cui perviene la stima è conseguente agli elementi messi a disposizione della scrivente, supponendo che siano stati forniti completi.

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di utilizzare il 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 quello in esame tenendo presente la



vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza dei beni.

Trattandosi di beni oggetto di procedura forzata, la sottoscritta dopo averne determinato il valore commerciale, al fine di migliorare l'appetibilità degli stessi e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale in base alle caratteristiche di commerciabilità dei beni.

\* \* \*

### **DATI DI PIGNORAMENTO**

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 29/11/2024 all'art. 3344 è stata pignorata la quota di 1/1 della proprietà dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna:

- Foglio 191 Mappale 289 Sub 5, Nat. A4 (abitazione di tipo popolare), Consist. 4 vani, Via Faustino Malaguti n. 29, piano 2
- Foglio 191 Mappale 289 Sub 6, Nat. A3 (abitazione di tipo economico), Consist. 7 vani, Via Faustino Malaguti n. 29, piano S1-2
- Foglio 191 Mappale 291 Sub 1, Nat. A3 (abitazione di tipo economico), Consist. 6 vani, Via Faustino Malaguti n. 8, piano T
- Foglio 191 Mappale 291 Sub 2, Nat. A3 (abitazione di tipo economico), Consist. 6 vani, Via Faustino Malaguti n. 8, piano 1
- Foglio 191 Mappale 291 Sub 3, Nat. A4 (abitazione di tipo popolare), Consist. 4 vani, Via Faustino Malaguti n. 8, piano S1
- Foglio 191 Mappale 292 Sub -, Nat. C6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), Consist. 14 mq, Via Faustino Malaguti n. 8, piano T

Catasto Terreni del Comune di Bologna:



- Foglio 191 Mappale 291 Sub -, Nat. EU (ente urbano), Consist. 1 are 52 centiare
- Foglio 191 Mappale 292 Sub -, Nat. EU (ente urbano), Consist. 18 centiare.

\* \* \*

### **LOTTO 3**

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

Villa cielo terra indipendente di 2 piani fuori terra oltre a seminterrato, di superficie commerciale di ca. 275 mq, legittimamente costituita al p. seminterrato da appartamento composto da cucina, soggiorno, camera, bagno e cantina, oltre ad altre cantine; al p. terra e primo da appartamenti composti da atrio, dis, soggiorno, cucina, bagno, tre camere e terrazza.

E' presente in posizione arretrata nella corte un corpo di fabbrica di solo p. terra ad uso autorimessa.

L'area cortiliva comune a giardino di ca. 373 mq ha due accessi uno carraio ed uno pedonale.

Bene sito in Comune di Bologna Via Faustino Malaguti n. 8.

Sub 1: Classe energetica "G" = EP<sub>gl, nren</sub> 302,48 kWh/m<sup>2</sup>/anno.

Sub 2: Classe energetica "G" = EP<sub>gl, nren</sub> 465,71 kWh/m<sup>2</sup>/anno.

Sub 3: Classe energetica "G" = EP<sub>gl, nren</sub> 344,22 kWh/m<sup>2</sup>/anno.

L'edificio è in pessime condizioni statiche e manutentive.

**La regolarizzazione catastale ed urbanistica dell'immobile sarà a cura e spese dell'aggiudicatario dello stesso.**

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il bene immobile oggetto di stima attualmente è così identificato Catasto Fabbricati del Comune di Bologna:

- Foglio 191 Particella 291 Sub 1 - ZC 1 - Cat. A/3 - Cl. 2 - Cons. 6 vani,



- Dati di Superficie: Totale 125 mq Totale escluse arre scoperte 123 mq,  
Rendita: Euro 2.160,00, Indirizzo: Via Faustino Malaguti n. 8 piano T
- o Foglio 191 Particella 291 Sub 2 - ZC 1 - Cat. A/3 - Cl. 2 - Cons. 6 vani,  
Dati di Superficie: Totale 126 mq Totale escluse arre scoperte 124 mq,  
Rendita: Euro 2.160,00, Indirizzo: Via Faustino Malaguti n. 8 piano 1
  - o Foglio 191 Particella 291 Sub 3 - ZC 1 - Cat. A/4 - Cl. 3 - Cons. 3,5  
vani, Dati di Superficie: Totale 58 mq, Rendita: Euro 325,37, Indirizzo:  
Via Faustino Malaguti n. 8 piano S1
  - o Foglio 191 Particella 292 - ZC 1 - Cat. C/6 - Cl. 4 - Cons. 14 mq, Dati  
di Superficie: Totale 19 mq, Rendita: Euro 159,79, Indirizzo: Via  
Faustino Malaguti n. 8 piano T.

Con riferimento all'art. 19 della Legge n. 122/2010 (di conversione del D.L. n. 78/2010), si evidenzia che **i dati catastali** (visura prot. n. T47579/2024 del 20/10/2024) **non sono conformi per tutti i beni per l'intestazione** (la comproprietaria è deceduta il 28/12/2012 a Bologna ed i suoi beni sono stati devoluti per testamento olografo all'esecutato, ma non è stata volturata la denuncia di successione) e **per il bene del Mappale 291 Sub 3**, che risulta composto da vani non abitabili e dovrebbe avere categoria C/2 anziché A/4; **la planimetria del Sub 1** (planimetria prot. n. T48344 del 20/10/2024) **non è conforme**, in quanto vi è rappresentato anche il bene del Mappale 292 che invece dovrebbe avere planimetria autonoma, oltre ad alcune difformità interne; **la planimetria del Sub 2** (planimetria prot. n. T48345 del 20/10/2024) **non è conforme**, quanto ad alcune difformità interne, che non incidono sulla rendita; **la planimetria del Sub 3** (planimetria prot. n. T48346 del 20/10/2024) **non è conforme**, in quanto vi sono rappresentati vani utili



mentre sono tutti vani cantine; **la planimetria del Mappale 292** (planimetria prot. n. T48347 del 20/10/2024) **non è conforme**, in quanto vi è rappresentato anche il bene del Mappale 291 Sub 1 mentre dovrebbe avere planimetria autonoma.

**Andranno presentati DOCFA per variazione a cura e spese dell'aggiudicatario.**

### **CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

C'è corrispondenza tra l'identificazione catastale attuale e quanto pignorato.

### **PARTI COMUNI, SERVITU', DIRITTI E CONVENZIONI**

I beni sono trasferiti nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, con le azioni, ragioni e diritti inerenti, con fissi e seminfissi, con le pertinenze e gli accessi, specie dell'area circostante, con le eventuali servitù attive e passive se e in quanto legalmente esistenti, nonché con tutti i patti, condizioni e servitù come indicati e richiamati nei titoli di provenienza, da considerarsi, per quanto utili ai fini della presente vendita, parte integrante del presente atto.

### **VINCOLI E ONERI**

Non si sono evidenziati vincoli oltre a quelli urbanistici.

### **CONFINI**

Mappali 8 - 168 - 318 e 294, salvi più precisi confini e dati catastali.

### **PROPRIETÀ**

**Il debitore è proprietario per intero.**

### **PROVENIENZA DEI BENI**

Atto di compravendita per la quota di 1/2 rep. 134194/10380 del 30/12/1970.



Regolarmente registrato e trascritto.

Dichiarazione di successione n. 29 vol. 9990/14, con accettazione dell'eredità in forza di testamento pubblicato rep. 6476/4495 del 21/02/2020.

Regolarmente registrata e trascritta.

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

La proprietà del bene deriva in parte da successione ed in parte da compravendita del 1970 data anteriore alla Legge che impone l'indicazione dello stato civile.

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Dalla certificazione ipocatastale allegata agli atti datata 01/02/2024, l'immobile risulta oggetto delle seguenti formalità:

*Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:*

- *Iscrizioni:*
- Ipoteca concessione amministrativa/riscossione, derivante da art. 77 DPR 602/73, con atto iscritto a Bologna in data 20/01/2023 al n. 470. Grava tra gli altri i beni di cui ai Lotti 1 e 3.

Risulta inoltre:

- *Trascrizioni:*
- Verbale di Pignoramento Immobili con atto trascritto a Bologna in data 22/12/2023 all'art. 45075. Grava i beni di cui ai Lotti 1 - 2 e 3.
- Verbale di Pignoramento Immobili con atto trascritto a Bologna in data 29/01/2024 all'art. 3344. Grava i beni di cui ai Lotti 1 - 2 e 3.

*Vincoli ed oneri giuridici che rimarranno a carico dell'aggiudicatario:*

- *Trascrizioni:*
- Nessuna.

### **REGIME FISCALE**

La vendita dei beni sarà soggetta ad imposta di registro, oltre ad Imposta



Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

L'immobile è da considerarsi un fabbricato residenziale dotato dei requisiti della legge Tupini.

### **INDAGINE AMMINISTRATIVA**

Per l'unità oggetto di trasferimento, facente parte di un edificio storico **la cui costruzione è antecedente al 01.09.1967, classificato come d'interesse culturale testimoniale**, agli atti del Comune di Bologna sono stati reperiti sono stati reperiti i seguenti precedenti edilizi:

- Casellario delle Abitazioni Prot. d'Ufficio n. 2112/1925 (costruzione nuovo edificio)
- Certificato di Abitabilità con sopralluogo Ufficiale Sanitario P.G. 41816 rilasciata il 25/1/1937

Il confronto fra il titolo legittimo del 1925 e lo stato di fatto ha evidenziato difformità edilizie circa le scale esterne sui vari fronti, le cornici e le decorazioni dei fronti stessi, alcune lievi modifiche interne, precisando che l'elaborato grafico non riporta la rappresentazione dell'intero piano seminterrato nè del corpo accessorio indipendente, mentre le planimetrie catastali d'impianto del 06/12/1939 riportano una distribuzione dei vani conforme ed è rappresentato il corpo accessorio, salvo alcune lievi difformità rientranti tra le tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 19 bis comma 1 ter della L.R. n. 23/2004, applicabile in quanto presente il Certificato d'Abitabilità originario con sopralluogo dell'Ufficiale Sanitario.

E' addossata lateralmente al corpo accessorio una tettoia precaria ed abusiva, che andrà rimossa.

In assenza di nuovo progetto, andrà però presentata una sanatoria ai sensi dell'art. 17 bis della L.R. n. 23/2004 con applicazione della sanzione minima



pari ad € 516,00 oltre a diritti di segreteria pari ad € 45,00 e oneri per competenze professionali stimabili cautelativamente in € 3.500,00.

**La regolarizzazione dell'immobile sarà a cura e spese dell'aggiudicatario dello stesso.**

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Le 3 unità ad uso residenziale Sub 1 - 2 e 3 sono dotate di attestati di certificazione energetica APE rilasciati il 13/12/2024 e validi fino al 13/12/2035.

Nel predetti certificati si attesta che gli immobili sono posti come di seguito:

Sub 1: Classe energetica "G" = EP<sub>gl, nren</sub> 302,48 kWh/m<sup>2</sup>/anno.

Sub 2: Classe energetica "G" = EP<sub>gl, nren</sub> 465,71 kWh/m<sup>2</sup>/anno.

Sub 3: Classe energetica "G" = EP<sub>gl, nren</sub> 344,22 kWh/m<sup>2</sup>/anno.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

All'attualità la villa è in stato di abbandono nella disponibilità dall'esecutato.

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Trattasi di villa cielo terra indipendente, sita a Bologna Via Faustino Malaguti n. 8, nei pressi di Porta Zamboni quartiere Irnerio, nelle immediate vicinanze della stessa e della vecchia Stazione Ferroviaria Veneta.

Il fabbricato è costruito isolato sull'area cortiliva comune a giardino.

L'edificio è di 2 piani fuori terra oltre a p. seminterrato, ha struttura portante in muratura e le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, con basamento, fascia dal solaio del p. primo fino all'altezza dei bancali, cornici della porta d'ingresso e soffittino voltato sottogronda in rilievo, davanzali decorati, medaglioni decorati sovrastanti le finestre, il tutto in colore contrastante con quello dei fronti. La copertura è a falde con manto in laterizio.

Gli accessi avvengono per mezzo di due portoni a due ante in legno



verniciato con specchiare vetrate ed inferriate decorate: uno sul fronte strada da cui si accede al atrio dell'unità al p. terra, e l'atro sul fronte laterale da cui si accede al vano scale comune.

L'edificio distribuisce per mezzo di scala in vano autonomo due unità residenziali ai p. terra e primo composte da atrio d'ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, dis, bagno e terrazza; oltre al p. seminterrato vani cantine.

Nel soffitto vano scale è visibile una botola di servizio d'accesso al sottotetto non praticabile.

In posizione retrostante sull'area cortiliva comune è presente un corpo di fabbrica di solo p. terra ad autorimessa, di forma rettangolare, in muratura facciavista, con copertura piana.

Alla corte a giardino, recintata verso strada da muretto intonacato con sovrastante barriere in ferro verniciato e sugli altri lati da rete plastificata su paletti infissi a terra, si accede per mezzo di due cancelli in ferro verniciato uno pedonale ed uno carrabile a due ante.

Il grado delle finiture è pessimo.

- Pareti e soffitti ad intonaco civile tinteggiato
- Pavimenti in graniglia, in ceramica nei bagni come i rivestimenti sia dei bagni che delle cucine
- Porte d'ingresso di tipo semplice a due ante in legno
- Finestre con infissi in legno con vetri semplici e persiane esterne in legno verniciato
- Porte interne in legno verniciato con specchiare vetrate
- Scala in muratura a rampe rettilinee con pedate ed alzate in cemento e parapetti ad elementi decorati in ferro



- Bagni con sanitari in ceramica, rubinetterie cromate
- Impianti elettrici sottotraccia
- Impianto di riscaldamento privo di caldaia con alcuni elementi radianti a radiatori in ghisa.

Le cantine al p. interrato hanno alcune porte in tavole di legno verniciato, pavimenti in battuto di cemento, pareti e soffitto alcuni intonacati e tinteggiati altri in mattoni stuccati alla cappuccina, infissi in legno verniciato con vetri semplici ed inferriate in ferro.

La corte è incolta in stato d'abbandono.

L'edificio presenta diverse lesioni strutturali che ne pregiudicano la statica.

Sono visibili diffusi ammaloramenti degli intonaci a causa di muffe e degrado, oltre ad infiltrazioni d'acqua dalla copertura; gli infissi sono fatiscenti e non sono a tenuta.

Sia edificio principale che l'accessorio sono in stato di conservazione e di manutenzione è pessimi.

### **CONFORMITA' 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 COMMERCIALE**

Viene determinata la superficie commerciale, facendo riferimento al DPR 23.03.1998 n. 138 "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo ai sensi della L. 662/96" ed all'allegato C "Norme tecniche



per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”, così come di seguito:

- per intero la superficie lorda del bene, comprensiva dei vani principali, dei muri interni e perimetrali fino a 50 cm di spessore, dei muri in comunione nella misura del 50% fino a 25 cm di spessore;
- per il 30% la superficie di balconi, terrazze e simili, fino a 25 mq, di pertinenza esclusiva dell'unità residenziale e comunicanti con i vani principali;
- per il 25% la superficie di vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora non comunicanti (in modo stabile) con questi, per il 50% qualora comunicanti con i vani principali
- per il 10% la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile e per il 2% la superficie eccedente, di pertinenza esclusiva dell'unità residenziale fino alla superficie lorda della stessa.

La superficie così come sopra determinata viene arrotondata al metro quadro, precisando che la vendita del bene è effettuata a corpo e non a misura, per la consistenza si ha:

<b>Destinazione</b>	<b>Sup. mq</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Sup. mq comm.</b>
Unità Sub 1	119,10	1,00	119,10
Terrazza	11,35	0,30	3,40
<u>Cantina</u>	<u>28,00</u>	<u>0,25</u>	<u>7,00</u>
Totale superficie commerciale			129,50
Unità Sub 2	119,10	1,00	119,10
Terrazza	11,35	0,30	3,40
<u>Cantina</u>	<u>28,60</u>	<u>0,25</u>	<u>7,15</u>



Totale superficie commerciale			129,65
Unità Sub 3	62,40	0,25	15,60
Area cortiliva	300,00	0,10	30,00
<u>Area cortiliva</u>	<u>61,00</u>	<u>0,02</u>	<u>1,22</u>
Totale complessivo			306,00
Autorimessa	14,00	1,00	14,00

Considerando che le superfici del Sub 3 sono di fatto cantine accessorie, la scrivente ha preferito valorizzarle economicamente nello stato in cui si trovano.

### STIMA DEI BENI

Come già illustrato nel capitolo descrizione dei beni, trattasi di villa cielo terra indipendente, corpo accessorio ad autorimessa su area comune, siti in Comune di Bologna Via Faustino Malaguti n. 8.

Pertanto si sono esaminati e confrontati i valori unitari espressi dalle seguenti banche dati immobiliari:

- *Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate* - Valori riferiti al primo semestre del 2024 – Comune di Bologna – Zona: Periferica/Viale Filopanti - Massarenti - Zanolini - Stazione S. Vitale
  - Abitazioni di tipo economico: min €/m<sup>2</sup> 1.950,00 max €/m<sup>2</sup> 2.850,00
  - Box normale: min €/m<sup>2</sup> 2.050,00 max €/m<sup>2</sup> 2.750,00.
- *Osservatorio Immobiliare FIAIP 2023* - Comune di Bologna – Zona: Massarenti - Cirenaica - San Donato:
  - Abitazioni da ristrutturare: min €/m<sup>2</sup> 1.800,00 max €/m<sup>2</sup> 2.000,00
  - Autorimessa oltre i 5 mt: min € 20.000,00 max € 28.000,00.

Al fine di determinare il valore unitario da applicare per individuare il valore del bene in oggetto occorre anche tener conto che attualmente risultano più



corrispondenti al mercato i valori unitari espressi dalla banca dati FIAP e che, da indagini effettuate presso gli operatori di settore, i reali valori di compravendita, risentendo del perdurare della crisi del mercato immobiliare, risultano comunque inferiori a quelli espressi dagli Osservatori.

Quindi, considerate le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'irregolarità edilizio-urbanistica e catastale, l'effettivo stato che presenta lesioni strutturali che ne pregiudicano la statica, pessime condizioni, d'uso e di manutenzione dell'immobile, che si trova in zona periferica nelle immediate vicinanze dei viali di circonvallazione, tenendo conto anche delle attuali condizioni del mercato immobiliare, si ritiene di poter indicare il più probabile valore unitario commerciale pari ad €/mq 1.700,00.

Il valore commerciale del bene in argomento, **venduto a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, è quindi il seguente.

#### **VALORE DEL BENE PER INTERO**

Villa indipendente 306 mq x 1.700,00 €/mq =	€ 520.000,00
Autorimessa a corpo	€ <u>26.000,00</u>
Totale	€ 546.000,00

Trattandosi di determinare il valore di immobile che sarà oggetto di **vendita nell'ambito di una procedura esecutiva** e quindi considerati

- a) l'assenza della garanzia per i vizi del bene aggiudicato;
- b) che, per prassi commerciale, in una trattativa privata l'acquirente può ottenere tempi di pagamento più ampi rispetto a quelli che sono stabiliti per il versamento del residuo prezzo in caso di vendita all'asta;
- c) che, solitamente, in caso di alienazione volontaria, la modalità del trasferimento è meno rigida ed il venditore può fornire all'acquirente



documentazione (ad esempio quelle di conformità degli impianti) che in un trasferimento forzoso non sempre è reperibile;

si provvede ad una riduzione percentuale di circa il 10 %.

**VALORE A BASE D'ASTA del bene per intero € 490.000,00**  
**(Euro quattrocentonovantamila/00).**

\*\*\*

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatole, la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con osservanza

Bologna 20 Dicembre 2024

#### **ELENCO ALLEGATI**

1. Elaborato grafico (planimetrie catastali ed elaborato grafico comunale)
2. Documentazione fotografica

