

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA ANTONELLA RIMONDINI

* * *

LOTTO 5

PROCEDIMENTO DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

n. 52/24 R.G.

promosso da

Massa dei Creditori

(Liquidatore Avv. to Sabrina DE Martin)

Contro

PREMESSA

Il Giudice Delegato Dott.ssa Antonella Rimondini autorizzava la nomina in data 26.09.2024 della sottoscritta **dott. arch. Roberta MONTI**, con studio in Cento (Fe) Galleria Maestri del Lavoro 6, iscritta all'Ordine degli Architetti di Bologna, al n.2200, consulente tecnico d'ufficio nella procedura in epigrafe R.G. n. 52/24 su istanza del Liquidatore Avv. Sabrina De Martin per la stesura dell'integrazione della perizia di stima redatta in data 22.03.2024 e depositata nel fascicolo della procedura esecutiva immobiliare R.G. es. n. 302/2023 del Tribunale di Bologna.

BENI OGGETTO DELLA LIQUIDAZIONE

In titolarità della Sig.ra --- per la quota di 1/1 di nuda proprietà, sono oggetto della liquidazione i seguenti beni immobili:

- Porzione di fabbricato urbano ad uso autorimessa sita al piano interrato in Bologna via della Battaglia n. 3;
- Porzione di fabbricato urbano ad uso autorimessa sita al primo piano

Roberta Monti
Architetto

interrato in Bologna via Po n. 13;

- Porzione di fabbricato urbano ad uso autorimessa sita al piano

seminterrato in Bologna via Lombardia n. 14/2;

- Porzione di fabbricato urbano ad uso autorimessa sita al piano interrato

in Bologna via Benedetto Marcello n. 8;

- Porzione di fabbricato urbano ad uso abitativo sita al piano terra con

corte di pertinenza esclusiva e cantina al piano interrato in Bologna via

Giuseppe Albini n. 12, nonché quota di vano accessorio condominiale.

Nella Nota di Trascrizione del 25.09.2024 (trascrizione della Sentenza di apertura della liquidazione controllata rep. n. 127/2024 del 18.06.2024) i bene in oggetto sono così identificati:

▪ Per il diritto di Nuda Proprietà per la quota di 1/1 - Catasto Fabbricati – Comune di Bologna - Foglio 275 Particella 304 Sub 37 – Natura C6 Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse - Consistenza mq 13- Via della Battaglia - Civico n. 3 - Piano S1;

▪ Per il diritto di Nuda Proprietà per la quota di 1/1 in regime di Bene personale - Catasto Fabbricati – Comune di Bologna - Foglio 244 Particella 1945 Sub 44 – Natura C6 Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse - Consistenza mq 12- Via Po – Piano S1 - Civico n. 13;

▪ Per il diritto di Nuda Proprietà per la quota di 1/1 in regime di Bene personale - Catasto Fabbricati – Comune di Bologna - Foglio 245 Particella 1812 Sub 73 – Natura C6 Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse - Consistenza mq 12 – Via Lombardia - Piano S1 – Civico n. 14/2;

▪ Per il diritto di Nuda Proprietà per la quota di 1/1 in regime di Bene personale - Catasto Fabbricati – Comune di Bologna - Foglio 274 Particella

Roberta Monti
Architetto

600 Sub 71 – Natura C6 Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse -

Consistenza mq 13 – Via Benedetto Marcello – Civico n. 8 – Piano S1;

▪ Per il diritto di Nuda Proprietà per la quota di 1/1 in regime di Bene personale - Catasto Fabbricati – Comune di Bologna - Foglio 241 Particella

484 Sub 7 graffata Part. 485 – Natura A3 Abitazione di tipo economico -

Consistenza vani 4,5 – Via Giuseppe Albini - Civico n. 12;

▪ Per il diritto di Nuda Proprietà per la quota di 90/1000 in regime di Bene personale - Catasto Fabbricati – Comune di Bologna - Foglio 241 Particella

484 Sub 18 – Natura C2 Magazzino e Locali di Deposito - Consistenza vani

67 mq – Via Giuseppe Albini - Civico n. 12 – Piano S1;

Trattandosi di n° 1 unità immobiliare ad uso abitativo e n° 4 autorimesse diversamente localizzate, **si dispone la vendita in N° 5 LOTTI.**

LOTTO 5

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Porzione di fabbricato urbano ad uso abitativo sita al piano terra in Bologna via Giuseppe Albini n. 12 con cantina al piano interrato e corte di pertinenza esclusiva di superficie commerciale pari a ca. mq 83,00.

Da regolarizzare dal punto di vista edilizio a cura dell'aggiudicatario (si rimanda al capitolo riguardante la regolarità edilizia).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto della presente stima, risulta allibrato al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna, intestato a “ --- (c.f. ---) --- - per il diritto di nuda proprietà di 1/1 e --- (c.f. ---) --- – per il diritto di usufrutto di 1/1 “ come segue:

CATASTO FABBRICATI

F.	Part.	Sub	ZC	P	Indirizzo	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
241	484	7	1	S-T-S1	Via Giuseppe Albini n. 12	A/3	3	4,5 vani	mq 88	€ 976,10

Totale escluse aree scoperte mq 81

GRAFFATA

F. 241 Part. 485

Il lotto di terreno su cui sorge il fabbricato è altresì identificato al Catasto Terreni Foglio 241 Part. 484 Qualità Ente Urbano superficie mq 634 .

Il lotto di terreno che costituisce la corte di pertinenza esclusiva è altresì identificato al Catasto Terreni Foglio 241 Part. 485 Qualità Ente Urbano superficie mq 55.

La planimetria catastale dell'immobile ad uso abitativo è corrispondente allo stato di fatto.

Roberta Monti
Architetto

Ai fini dell' "Imposta municipale propria" (cosiddetta I.M.U.), di cui all'art.13 del D.L. n.201/2011, convertito in Legge n.214/2011, la base imponibile dell'immobile ad uso autorimessa risulta pari a €163.984,80.

**CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE
ATTUALE E DATI TRASCRIZIONE SENTENZA LIQUIDAZIONE
CONTROLLATA**

I dati catastali della visura e quelli riportati nella Nota di trascrizione della Sentenza di Liquidazione controllata **concordano.**

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

E' compresa nella proprietà pro-quota delle parti comuni del fabbricato tali a norma di legge o per destinazione.

Il bene pignorato è compreso nella suddivisione delle spese comuni e quindi nella Tabella Millesimale del Condominio di Via Giuseppe Albini n. 12 (c.f. 80040500373) per millesimi 79,00.

Si specifica come da atto di provenienza e visura catastale, nonché nota di trascrizione della Sentenza di Liquidazione Controllata, fra le parti comuni, la cantina al piano seminterrato identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 241 Part. 484 Sub 18 Zona Censuaria 1 Categoria C/2 Classe 1 Consistenza mq 67 Superficie 79 mq Rendita Catastale €221,46 per --- per il diritto di Usufrutto per la quota di 90/1000 e per --- per il diritto di Nuda Proprietà per la quota di 90/1000.

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

VINCOLI E ONERI

In data 30.09.2024 lo Studio --- di Bologna in qualità di amministratore del

Roberta Monti
Architetto

Condominio di via Giuseppe Albini n. 12 ha comunicato alla scrivente via e-mail l'ammontare delle Spese Condominiali; nel corso dell'assemblea ordinaria del 21.05.2024 sono stati deliberati lavori relativi a interventi di manutenzione straordinaria alla pavimentazione, sostituzione delle cancellate e cancelli per un costo massimo previsto pari a € 72.500,00 + IVA. *“ Allo stato attuale la situazione contabile della proprietà è regolare. non si è ancora proceduto all'appalto e conseguentemente non c'è ancora alcuna rateizzazione per la costituzione del fondo speciale di cui all'art. 1135 CC”.*

In data 29.10.2024 il Legale della Sig.ra --- , Avv. --- , ha notiziato il Liquidatore Avv. Sabrina De Martin, di ulteriore assemblea condominiale straordinaria tenutasi il 17.10.2024; in particolare il punto 1° del relativo verbale ha riguardato l'*”Appalto opere deliberate in data 21/05/2024 (pavimentazione, sostituzione cancellate compresa tettoia, cancelli e opere accessorie), assegnazione incarichi professionali e creazione fondo speciale ex art1135 CC...”*; sono stati approvati all'unanimità preventivi per un importo complessivo di circa €74.000,00 + oneri di legge.

Premesso che nell'assemblea del 21.05.2024 i lavori straordinari suddetti erano stati oggetto di una *“votazione informale”* circa la volontà di procedere o meno agli interventi proposti e valutati già nel 2019, alla luce di quanto approvato il 17.10.2024 la scrivente ritiene di dover riconsiderare il valore dell'immobile così come determinato nell'elaborato peritale precedente, considerate le opere di miglioria che si andranno a realizzare in breve tempo.

L'immobile oggetto di stima alla data del sopralluogo risulta occupato dalle

Roberta Monti
Architetto

Sig.re --- e --- in qualità di proprietarie rispettivamente per il diritto di nuda proprietà di 1/1 e per il diritto di usufrutto di 1/1.

CONFINI

L'immobile in questione confina con parti comuni, beni terzi e salvo altri.

PROPRIETÀ

Il bene oggetto di stima appartiene alle Sig.re --- e --- rispettivamente per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 e per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1.

PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile pignorato è pervenuto, così come riporta anche la relazione notarile agli atti, in forza di:

- Per --- Atto di donazione Notaio --- di Bologna (residenza in San Lazzaro di Savena) del 29.10.1990 Rep. n. 29466 Racc. n. 2726 trascritto a Bologna il 16.11.1990 ai nn. 33625/22540:1/1 diritto di nuda proprietà;
- per --- in morte del coniuge (in comunione legale dei beni) per accrescimento del diritto di usufrutto (Voltura n. 16809.1/2013 Pratica n. BO0234277 in atti dal 29.11.2013;1/1 diritto di usufrutto.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Proprietarie sono le Sig.re --- e ---- rispettivamente per la piena nuda proprietà e per il pieno diritto di usufrutto in morte dei loro rispettivi coniugi in comunione legale dei beni.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

In capo al bene in oggetto risultano le seguenti formalità indicate nella relazione notarile agli atti :

Roberta Monti
Architetto

▪ ISCRIZIONE NN. 61186/14576 del 11/12/2003 Ipoteca Giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo del 10/12/2003 numero di repertorio 3964 emesso da Giudice Unico Tribunale Sede di Parma.

A favore di --- sede Verona cf --- (domicilio ipotecario eletto Galleria Acquaderni 5 Bologna), contro fra gli altri --- e --- , grava su Bologna Foglio 169 Part. 439 Sub 89, Foglio 279 Part. 708 Sub 17, Foglio 298 Part. 402 Sub 19, San Lazzaro di Savena Foglio 17 Part. 607 Sub 35, Bologna Foglio 220 Part. 87 Sub 26 e 63, Bologna Foglio 24 Part. 484 Sub 5 e 12, Bologna Foglio 244 Part. 1945 sub 44, Bologna Foglio 245 Part. 1812 sub 73, Bologna Foglio 274 Part. 600 sub 71, Bologna Foglio 275 Part. 304 sub 37, Bologna Foglio 241 Part. 484 sub 7 graffato part. 485;

N.B. A margine risultano

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 29775/9087 del 03.06.2009 derivante da restrizione di beni del 12.10.2007 emesso da Tribunale sede Bologna Numero di repertorio 38/824; Foglio 17 part. 607 sub 35;

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 29778/9090 del 03.06.2009 derivante da restrizione di beni del 08.11.2007 emesso da Tribunale sede Bologna Numero di repertorio 38/890; Foglio 220 part. 87 sub 26 e 63;

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 29781/9093 del 03.06.2009 derivante da restrizione di beni del 08.11.2007 emesso da Tribunale sede Bologna Numero di repertorio 38/891; Foglio 169 part. 439 sub 89;

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 30441/9214 del 08.06.2009 derivante da restrizione di beni del 21.09.2007 emesso da Tribunale sede Bologna Numero di repertorio 38/711; Foglio 241 part. 484 sub 12, 5 e 18;

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 47115/4390 del 07.09.2022

Roberta Monti
Architetto

derivante da restrizione di beni del 08.06.2022 emesso da Tribunale sede

Bologna Numero di repertorio 3579/2213; Foglio 298 part. 402 sub 19;

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 19435/194 del 24.04.2023

derivante da restrizione di beni del 13.02.2023 emesso da Tribunale sede

Bologna Numero di repertorio 3889/2403; Foglio 279 part. 708 sub 17;

IPOTECA IN RINNOVAZIONE NN. 51900/8534 del 06.11.2023 derivante
da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 10.12.2003 emesso da

Giudice Unico Tribunale sede di Parma Numero di Repertorio 3964;

ISCRIZIONE NN. 9190/2039 del 26.02.2004 Ipoteca Giudiziale nascente
da Decreto Ingiuntivo del 20.02.2004 Numero di Repertorio 2494/2004

emesso da Presidente del Tribunale sede di Bologna

A favore di --- sede Padova cf --- (Domicilio Ipotecario eletto c/o Avv. ---
via Santo Stefano 97 Bologna contro, fra gli altri, --- grava su Bologna

Foglio 169 Part. 439 Sub 89, Foglio 279 Part. 708 Sub 17, Foglio 298 Part.

402 Sub 19, San Lazzaro di Savena Foglio 17 Part. 607 Sub 35, Bologna

Foglio 220 Part. 87 Sub 26 e 63, Bologna Foglio 241 Part. 484 Sub 5 e 12,

Bologna Foglio 244 Part. 1945 sub 44, Bologna Foglio 245 Part. 1812 sub

73, Bologna Foglio 274 Part. 600 sub 71, Bologna Foglio 275 Part. 304 sub

37, Bologna Foglio 241 Part. 484 sub 7 graffato part. 485; Bologna Foglio

241 part. 484 Sub 3 e 13; Bologna Foglio 131 Part. 484 Sub 18;

N.B. A margine risultano

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 29773/9085 del 03.06.2009

derivante da restrizione di beni del 21.09.2007 emesso da Tribunale sede

Bologna Numero di Repertorio 38/711; Foglio 241 Part. 384 Sub 5 e 12;

Foglio 241 Part. 484 Sub 18;

Roberta Monti
Architetto

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 29776/9088 del 03.06.2009

derivante da restrizione di beni del 12.10.2007 emesso Tribunale sede di

Bologna Numero di Repertorio 38/824; Foglio 17 Part. 607 Sub 35;

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 29779/9091 del 03.06.2009

derivante da restrizione di beni del 12.10.2007 emesso Tribunale sede di

Bologna Numero di Repertorio 38/890; Foglio 220 Part. 87 Sub 26 e 63;

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 29782/9094 del 03.06.2009

derivante da restrizione di beni del 12.10.2007 emesso Tribunale sede di

Bologna Numero di Repertorio 38/891; Foglio 169 Part. 439 Sub 89;

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 30439/9212 del 08.06.2009

derivante da restrizione di beni del 21.09.2007 emesso Tribunale sede di

Bologna Numero di Repertorio 38/711; Foglio 241 Part. 484 Sub 5, 12 e 18;

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 7490 del 03.11.2017 derivante da

restrizione di beni;

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 4391 del 07.09.2022 derivante da

restrizione di beni;

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 1905 del 24.04.2023 derivante da

restrizione di beni;

ISCRIZIONE NN. 51900/8534 del 06.11.2023 Ipoteca in Rinnovazione

nascente da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo del 10.12.2003

Numero di repertorio 3964 emesso da Giudice Unico Tribunale Sede di

Parma

A favore di --- sede Verona cf 03656170960 contro, fra gli altri. --- e ---

grava su Bologna Foglio 244 Part. 1945 Sub 44, Bologna Foglio 245 Part.

1812 Sub 73, Bologna Foglio 274 Part. 600 Sub 71, Bologna Foglio 275

Roberta Monti
Architetto

Part. 304 Sub 37, Bologna Foglio 241 Particella 484 Sub 7 graffate Foglio

241 Particella 485;

N.B. La scrivente segnala che la relazione notarile presenta un "refuso": il

Notaio riporta l'ISCRIZIONE NN. 51900/8534 del 06.11.2023 che riguarda

la Rinnovazione a favore di --- . In realtà l'Ipoteca a favore di --- è stata

rinnovata così come risulta da Nota di Trascrizione del 13.02.2024 Rep.

Gen. n. 7025 Reg. Part. n. 960 (derivante da Decreto Ingiuntivo del

20.02.2004 Rep. n. 2494).

TRASCRIZIONE NN. 54370/40189 del 20.11.2023 nascente da Verbale di

Pignoramento Immobili del 19.10.2023 Numero di repertorio 8863 emesso

da UNEP Tribunale di Bologna sede di Bologna

A favore di --- sede Milano cf 09966400963 (richiedente Avv. --- via

Barberia 24 Bologna) contro --- e --- grava su Bologna Foglio 241 Part. 484

Sub 7 graffate Foglio 241 Particella 485, Bologna Foglio 244 Part. 1945

Sub 44, Bologna Foglio 245 Part. 1812 Sub 73, Bologna Foglio 274 Part.

600 Sub 71, Bologna Foglio 275 Particella 304 Sub 37.

Per quanto non espressamente indicato si fa riferimento alla relazione

notarile agli atti.

REGIME FISCALE

Proprietarie sono le Sig.re --- e --- rispettivamente per la piena nuda

proprietà e per il pieno diritto di usufrutto; la vendita del bene sarà soggetta

a imposta di registro o a IVA a seconda del regime fiscale vigente al

momento del trasferimento del bene.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bologna

risulta quanto segue:

SITUAZIONE URBANISTICA. Secondo il Piano Urbanistico Generale in vigore dal 29.09.2021, la zona in cui ricade il bene oggetto di pignoramento è relativa al quartiere Santo Stefano Areali Murri; a titolo esemplificativo si riportano alcune *Azioni* attinenti la Disciplina del Piano, in particolare riferibili a:

- *Strategie locali: 4.1 Riferimenti per l'attuazione delle Strategie locali;*
- *Resilienza e Ambiente: 1.1 Favorire la rigenerazione di suoli antropizzati e contrastare il consumo di suolo (Azione 1.1a, 1.1c, 1.1d); Sviluppare l'eco rete urbana (Azione 1.2b, 1.2c, 1.2d, 1.2e); Prevenire e mitigare i rischi ambientali (Azione 1.3a, 1.3c, 1.3d); Sostenere la transizione energetica e i processi di economia circolare (Azione 1.4a, 1.4b, 1.4c, 1.4d);*
- *Abitabilità e inclusione: Estendere l'accesso alla casa (Azione 2.1a, 2.1b, 2.1c, 2.1e); Garantire la diffusione di una rete equilibrata di attrezzature e servizi di qualità (Azione 2.2a, 2.2b, 2.2c, 2.2d, 2.2e); Ridisegnare gli spazi e le attrezzature (Azione 2.3a, 2.3b, 2.3c); Conservare i caratteri del paesaggio storico urbano rinnovandone il ruolo (Azione 2.4a) , Tessuti della città storica: quartieri giardino; Edifici privi di particolare interesse nei tessuti della città storica – ES;*
- *Attrattività e lavoro: 3.1 Sostenere una complessiva re-infrastrutturazione urbana (Azione 3.1a, 3.1b, 3.1c, 3.1f, 3.1g); 3.2 Favorire l'insediamento diffuso delle attività economiche in condizioni di compatibilità ambientale (Azione 3.2a, 3.2b, 3.2d).*

Roberta Monti
Architetto

CERTIFICAZIONE ENERGETICA. L'immobile abitativo in oggetto è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 13.03.2024 codice identificativo N° 07336-542071-2024 redatto dall'Arch. Luca Brunamonti numero di accreditamento N° 07336 valevole sino al giorno 13.03.2034. Classe Energetica F.

REGOLARITÀ EDILIZIA. Dalla ricerca delle pratiche edilizie agli atti presso l'Archivio del Comune di Bologna, il fabbricato ad uso residenziale di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è stato costruito in forza di:

- Licenza Edilizia n° 1012/15126 del 03.10.1963 Prot. n. 4139/1959 rilasciata il 04.12.1959;
- Rilascio abitabilità in data 16.07.1960 Prot. n. 87005/1959.

La planimetria di cui alla Licenza Edilizia non è conforme allo stato di fatto, mentre la planimetria catastale lo è.

A titolo puramente informativo, da informazioni raccolte all'Ufficio Tecnico del Comune di Bologna le differenze rilevate si ritiene possano rientrare nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 19 bis comma 1-ter della L.R. 23/2004 (visto il Rilascio dell'abitabilità con sopralluogo, è la planimetria catastale d'impianto ad attestare lo stato legittimo) .

Tali indicazioni debbono intendersi "salvo diverse disposizioni".

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene immobile oggetto di stima risulta occupato dalle Sig.re --- e --- ; sono presenti cose e arredi.

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

La zona in cui è posto l'immobile oggetto di perizia è il quartiere Santo Stefano (inquadramento urbanistico) Zona Murri Mazzini ubicato nella zona

Roberta Monti
Architetto

est della città, zona periferica caratterizzata perlopiù da vocazione abitativa e commerciale nelle vie principali; la zona è ottimamente servita dai mezzi pubblici, ed è facilmente raggiungibile da ogni direzione.

Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto è una costruzione con tipologia condominiale che si sviluppa su 4 piani oltre il piano terra e interrato.

L'immobile in questione, per quanto riguarda la porzione abitativa, è posto al piano terra con accesso diretto dal vano scala condominiale; è distribuito dall'ingresso/corridoio zona notte e giorno, tinello, cucinotto, bagno e 2 camere da letto; dal tinello attraverso una porta finestra si accede alla corte di pertinenza.

L'altezza dei vani dell'abitazione è di ml 3,00 ca.

La cantina è raggiungibile sempre dal vano scala condominiale (servito anche da ascensore) ed ha altezza pari a circa 2,30 ml; dalla planimetria catastale si evince che è ventilata naturalmente da una "buffa" che non è stato possibile raggiungere perché ostruita da materiale accatastato.

Struttura. Il fabbricato condominiale ha struttura portante in muratura; il paramento murario è ad intonaco tinteggiato e rivestimento in listelli di cotto al piano terra.

Finiture. **L'immobile abitativo** è pavimentato con doghe in laminato, mentre il pavimento del bagno così come i rivestimenti dello stesso e del cucinotto sono in ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate; gli infissi interni sono in legno verniciato con vetro semplice; gli infissi esterni sono tapparelle in legno; le aperture esterne sono dotate di cancelletti di sicurezza in ferro verniciato; il portoncino d'ingresso all'appartamento è in legno tamburato così come le porte interne. La cantina ha pavimento in ceramica,

Roberta Monti
Architetto

pareti in muratura tinteggiata, porta d'ingresso in assi di legno.

Impianti. L'impianto elettrico è sottotraccia (nella cantina è esterno); il riscaldamento è condominiale; i corpi scaldanti sono ventilconvettori dotati di dispositivi di contabilizzazione del calore; la produzione di acqua calda sanitaria è ottenuta per mezzo di boiler a gas posto nel bagno; sono presenti 2 split nelle camere da letto a cui corrispondono 2 macchine esterne, per le quali la proprietà non ha fornito informazioni certe circa le loro caratteristiche e il loro corretto funzionamento.

Area esterna. La corte di pertinenza esclusiva è in parte pavimentata con lastre di porfido e in parte destinata a verde; il perimetro è recintato con muretto intonacato e sovrastante rete metallica o barriera in ferro verniciato; è presente anche un cancello, attualmente bloccato, che affaccia su spazio condominiale.

In estrema sintesi,

- la porzione di fabbricato ad uso abitativo oggetto di stima si presenta in condizioni di manutenzione buone;
- funzionalità della destinazione specifica: ottima se rapportata alla specifica tipologia;
- appetibilità complessiva dell'immobile: ottima.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non essendo stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti, 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

Roberta Monti
Architetto

dell'art.1490 del codice civile, gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

CONSISTENZA COMMERCIALE

CRITERI DI MISURAZIONE DELLA CONSISTENZA

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 dell'immobile ad uso abitativo è stata determinata comprendendo:

- per intero la superficie lorda, pari alla somma della superficie dei locali principali 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 e con vani di uso comune.
- per il 25% la superficie della cantina al piano interrato in quanto non collegata direttamente ai locali principali;
- per il 10% la superficie della corte.

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:

Part.	Sub	Destinazione	Sup. mq	Coeff.	Sup. Comm.
484	7	Abitazione	74,50	1,00	74,50
		Cantina	10,00	0,30	3,00

Roberta Monti
Architetto

485 Corte* 55,00 0,10 5,50

* Per quanto riguarda la superficie della corte si è assunta quella catastale, ovvero non si è proceduto al rilievo

La superficie commerciale complessiva dell'immobile ad uso abitativo con relativa cantina e corte di pertinenza si assume in cifra tonda pari a mq 83,00.

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 e la scadenza per la formulazione delle offerte, sono inferiori agli attuali tempi medi di vendita (oltre 9 mesi); il venditore, pur trovandosi nella necessità di vendere, è vincolato al prezzo fissato e non vi è alcun margine di trattativa.

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

Roberta Monti
Architetto

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 detto per comparazione**, 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.

L'indagine di mercato effettuata ha consentito, in modo limitato, di ottenere informazioni su immobili comparabili per destinazione e localizzazione attualmente offerti sul mercato:

- Appartamento di mq 85 in via Augusto Murri, 4 locali, 1 bagno, al piano terra, con giardino privato, da ristrutturare, classe immobile media, costruzione anni '60, offerto a €350.000,00 (circa €/mq 4.118,00) (quotazione estratta da Immobiliare.it);
- Appartamento di mq 80 in via Gaspare Nadi Zona Murri, 3 locali, 1 bagno, al piano secondo, con box auto, in buono stato, classe immobile signorile, offerto a €299.000,00 (circa €/mq 3.738,00) (quotazione estratta da Immobiliare.it).

Le informazioni suddette necessitano di un "processo di aggiustamento", di tipo qualitativo, per ridurre le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quella del campione di raffronto nonché per tenere conto che si tratta di prezzi formulati in sede di offerta.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica

Roberta Monti
Architetto

dell'indagine di mercato effettuata anche accedendo ad altre fonti informative indirette quali:

- *Osservatorio immobiliare FIAIP*, edizione 2023: Comune di Bologna Zona Mazzini – Murri, abitazioni in buono stato, valore minimo €/mq 2.600,00 valore massimo €/mq 3.000,00;

- *Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio*, 1° semestre 2023, Comune di Bologna Zona Periferica Murri Codice Zona D24, abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale, valori medi €/mq 2.200,00 ÷ 2.800,00.

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.

Abitazione, cantina e corte di pertinenza = €255.000,00

Il valore di mercato dell'immobile, a corpo, è pari a €255.000,00; detraendo il 10% circa per tenere conto della vendita forzosa, si ottiene in cifra tonda € 229.500,00, pertanto si ha:

VALORE DEL LOTTO 5 PER LA NUDA PROPRIETA' (quota di 1/1): €195.000,00 (eurocentonovantacinquemila/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 affidatole la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza

04.11.2024

Roberta Monti
Architetto

IL C.T.U.

Arch. Roberta Monti