

**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. 152/23**

**R.G. ESEC.**

**Udienza 22.04.2024**

**Ore 11:45**

**Lotto 2**



- 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 15/05/2023 all'art. 17040 è stata pignorata la quota di 1/1 della proprietà dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna:

- Foglio 41 Mappale 111 Sub 23, Nat. D8 (fabbricati costruiti per esigenze commerciali), Consist. -, Via Francesco Zanardi n. 157/6
- Foglio 41 Mappale 111 Sub 25, Nat. D7 (fabbricati costruiti per esigenze industriali), Consist. -, Via Francesco Zanardi n. 157/6A.

\* \* \*

### **LOTTO 2**

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

Unità ad uso laboratorio odontoiatrico posta in edificio indipendente composto da due unità, isolato sull'area cortiliva comune dotata di posti auto, di superficie commerciale di ca. 128 mq costituito al p. terra da ingresso, disimpegno con scala, tre vani a laboratorio, spogliatoio e wc; al p. primo da sopralco affacciato sul doppio volume dell'ingresso. Bene sito in Comune di Bologna Via Francesco Zanardi n. 157/6A.

Classe energetica "E" = EP<sub>gl, nren</sub> 222,31 kWh/m<sup>2</sup>/anno.



## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

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

- o Foglio 41 Particella 111 Sub 25 - ZC 2 - Cat. D/7 - Rendita: Euro 1.110,00, Indirizzo: Via Francesco Zanardi n. 157/6A piano T-1.

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. T104275/2023 del 15/12/2023) **sono conformi**; **la planimetria** (planimetria prot. n. T108287 del 15/12/2023) **è conforme**.

## **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**

Il bene è trasferito nello stato di fatto in cui attualmente si trova, con tutti i diritti, azioni e ragioni ad esso spettanti, con tutte le sue aderenze, sovrastanze e pertinenze, infissi e seminassi, impianti esistenti nello stato in cui si trovano, usi, comunioni e servitù sia attive che passive, se e come sono ed in quanto abbiano ragione legale di esistere, nonché con tutti i patti, condizioni e servitù come indicati e richiamati nei titoli di provenienza, di cui l'ultimo si allega, 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**

Bene di cui al Sub 25, parti comuni, salvi più precisi confini e dati catastali.



## **PROPRIETÀ**

**Il debitore è proprietario per intero.**

### **PROVENIENZA DEI BENI**

Per la quota di 5/12: Dichiarazione di successione legittima. Regolarmente registrata e trascritta.

Per la quota di 7/12: Atto di compravendita in data 31/12/1991 rep. 31417/2677. Regolarmente registrato e trascritto.

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

Il proprietario ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Dalla certificazione ipocatastale allegata agli atti datata 12/05/2023, l'immobile risulta oggetto delle seguenti formalità:

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

- *Iscrizioni:*
- Ipoteca volontaria con atto iscritto a Bologna in data 25/07/2018 al n. 6380 (grava il presente e quello di cui al Lotto 1)..

Risulta inoltre:

- *Trascrizioni:*
- Verbale di Pignoramento Immobili con atto trascritto a Bologna in data in data 15/05/2023 all'art. 17040 (grava il presente e quello di cui al Lotto 1).

*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 **la cui costruzione è antecedente al 01.09.1967, privo di classificazioni**, agli atti del Comune di Bologna non sono stati reperiti i titoli edilizi relativi alla costruzione dell'edificio, sono stati reperiti invece i seguenti precedenti edilizi:

- Certificato di Agibilità P.G. 2916 presentata il 17/01/1984
- Scheda Tecnica ed Art. 122 P.G. 38395 presentata il 19/02/2009 (prescrizione abusi minori per opere di manutenzione straordinaria)
- C.I.L. P.G. 177877 presentata il 11/06/2015 (opere interne per adeguamento igienico funzionale)
- Comunicazione fine lavori P.G. 281069 presentata il 15/09/2015 (frazionamento senza opere di fabbricato ad uso commerciale)
- S.C.I.A. P.G. 315171 presentata il 13/10/2015 (chiusura porta collegamento unità adiacente)
- S.C.I.A. per Variante in CdO P.G. 328757 presentata il 02/08/2018 (modifiche interne)
- Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità P.G. 435722 presentata il 23/10/2018.

Il confronto fra l'ultimo titolo legittimo e lo stato di fatto non ha evidenziato difformità edilizie.

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**



L'unità ad uso laboratorio odontoiatrico è dotata di attestato di certificazione energetica APE rilasciato il 01/03/2024 e valido fino al 01/03/2034.

Nel predetto certificato si attesta che l'immobile è posto in classe energetica "E" = EP<sub>gl, nren</sub> 222,31 kWh/m<sup>2</sup>/anno.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

All'attualità il bene è occupato in forza di contratto di locazione di immobile destinato ad uso non abitativo del 26/02/2021 per una durata di 6 anni rinnovabili in multipli di 6 con prima scadenza al 01/03/2027 e canone mensile fissato pari a € 800,00.

Oltre all'unità sono concessi in uso alcuni posti auto nell'area cortiliva comune.

Viene riconosciuto che l'immobile è stato oggetto di corposi interventi di ristrutturazione da parte del conduttore.

E' previsto che parte conduttrice non possa sublocare l'unità immobiliare in oggetto.

Il contratto è stato registrato a Bologna il 26/03/2021 al n. 2904 serie 3T in data anteriore al pignoramento del 15/05/2023.

La scrivente ritiene che il canone concordato sia congruo in funzione degli interventi edili di manutenzione straordinaria eseguiti.

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Trattasi di unità ad uso commerciale, attualmente utilizzato come laboratorio odontotecnico, in edificio, isolato sull'aria cortiliva comune e composto da due unità, sito a Bologna Via Francesco Zanardi n. 157/6A, in zona dell'estrema periferia Nord-Ovest, fuori Porta Lama quartiere Zanardi.

L'edificio di solo piano terra, ha forma rettangolare, struttura portante in muratura con pareti esterne intonacate e tinteggiate, con basamento in



intonaco rustico.

Sui fronti lunghi sono presenti lesene in legno a filo intonaco.

La copertura è a due falde con struttura a capriate in legno e pannelli grecati in fibrocemento, sigillati all'intradosso, sovrastante getto alleggerito e manto in laterizio.

L'accesso dalla strada avviene per mezzo di cancello carrabile a due ante in ferro, comandato elettricamente, oltre a due cancelli pedonali, uno di fianco al cancello carrabile e l'altro in corrispondenza dell'altra unità.

La corte risulta ribassata rispetto al livello stradale, è in terra battuta ad eccezione del tratto asfaltato d'entrata dal cancello carraio, d'accesso anche a corte retrostante con sovrastante altro edificio, dotata di propri cancelli carraio e pedonale, e del tratto in autobloccanti d'entrata dal secondo cancello pedonale; è recintata verso strada da muretto in ca., di contenimento del dislivello, con sovrastante barriera ad elementi a maglia in ferro zincato, negli altri lati da rete su paletti infissi nel terreno.

Sulla corte sono stati ricavati 8 posti auto scoperti ad uso comune, alcuni concessi a servizio dell'unità presente.

L'unità, con accesso indipendente è costituita al p. terra da ingresso, disimpegno con scala, tre vani a laboratorio, spogliatoio e wc; al p. primo da soppalco affacciato sul doppio volume dell'ingresso.

Il grado delle finiture è ottimo.

- Pareti ad intonaco civile tinteggiato
- Copertura a falde a vista con capriate in legno e pannelli grecati tinteggiati
- Pavimenti in ceramica



- Porta d'ingresso a doppio infisso a telai metallici con specchiare vetrate, quello interno scorrevole in ferro, quello esterno parte fisso e parte apribile
- Finestre con infissi in pvc o metallici con vetri camera, prive di oscuramento ma dotate di interriate fisse a candele in ferro verniciato
- Porte interne con stipiti laccati bianchi, ante scorrevoli in vetri satinati e quella del bagno laccata bianca
- Parapetti scala e soppalco in cristalli
- Bagno con sanitari in ceramica, rubinetterie monocomando
- Impianto elettrico sotto traccia
- Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia in bagno e radiatori in ghisa
- raffrescamento con split ed unità esterna.

Lo stato di conservazione e di manutenzione è ottimo.

### **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.

I certificati sono depositati in Comune nel Certificato di Conformità Edilizia ed Abitabilità.

### **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.

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	128,00	1,00	128,00

#### **STIMA DEI BENI**

Come già illustrato nel capitolo descrizione dei beni, trattasi di unità ad uso commerciale con corte comune ad altra unità, sito in Comune di Bologna Via Francesco Zanardi n. 157/6A.

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 2023 – Comune di Bologna – Zona: Periferica/MARCO POLO- PESCAROLA
  - Negozi ottimo: min €/m<sup>2</sup> 1.550,00 max €/m<sup>2</sup> 1.950,00
  - Uffici ottimo: min €/m<sup>2</sup> 1.650,00 max €/m<sup>2</sup> 2.100,00
  - Abitazioni di tipo civile ottimo: min €/m<sup>2</sup> 2.500,00 max €/m<sup>2</sup> 3.200,00
- *Osservatorio Immobiliare FIAIP 2022* - Comune di Bologna – Zona: PORTO:
  - Abitazioni nuove o ristrutturate integralmente: min €/m<sup>2</sup> 2.500,00 max €/m<sup>2</sup> 3.000,00.



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, che però non riproga valutazioni relative alla destinazione d'uso in esame, 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'effettivo stato che presenta ottime condizioni d'uso e di manutenzione dell'immobile, che si trova in estrema periferia su strada di intensa percorrenza e comodamente raggiungibile, tenendo conto anche delle attuali condizioni del mercato immobiliare, si ritiene di poter indicare il più probabile valore unitario commerciale pari ad €/mq 2.300,00

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**

Unità ad uso laboratorio odontoiatrico 128 mq x 2.300,00 €/mq =  
€ 294.000,00

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 € 264.000,00**  
**(Euro duecentosessantaquattromila/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 Marzo 2024

#### **ELENCO ALLEGATI**

1. Elaborato grafico (planimetria catastale e pianta comunale)
2. Documentazione fotografica

