

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
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA

N. 218/23

R.G. ESEC.

Udienza 20.05.2024

Ore 09:30

Lotto Unico



- 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 21/07/2023 all'art. 26632 è stata pignorata la quota di 1/1 della proprietà dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna:

- Foglio 199 Mappale 247 Sub 8, Nat. C6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), Consist. 33 mq, Via Saragozza n. 100
- Foglio 199 Mappale 247 Sub 9, Nat. A2 (abitazione di tipo civile), Consist. 18,5 vani, Via Saragozza n. 100.

* * *

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Unità residenziale cielo terra indipendente c.a. di 5 piani, di superficie commerciale di ca. 504 mq costituita al p. interrato da due cantine di cui una grande con camino, due depositi, rip., sala macchine ascensore, dis. con vano scale ed ascensore, bagno e due pozzi; al p. terra da portico, ing., dis, deposito, lavanderia-stireria, bagno, deposito attrezzi, cortile interno d'accesso alla C.T., e con scala per il giardino superiore; al p. primo da dis., studio con camino, guardaroba, tre camere ciascuna con dia. e bagno, di cui una con accesso al giardino superiore; al p. secondo da due dis, cucina, sala



pranzo, guardaroba, anti, bagno, grande soggiorno con camino con accesso al giardino; il giardino di ca. 200,00 mq ha portone carraio dal viale Aldini; al p. terzo da dia., camera con dia., guardaroba, bagno due terrazze in falda, guardaroba e vano tecnico; oltre ad autorimessa di 37 mq con accesso sotto portico.

Bene sito in Comune di Bologna Via Saragozza n. 100.

Classe energetica "F" = EP_{gl, nren} 163,79 kWh/m²/anno.

La regolarizzazione catastale ed urbanistica dell'immobile saranno 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:

- o Foglio 199 Particella 247 Sub 8 - ZC 1 - Cat. C/6 - Cl. 4 - Cons. 33 mq, Rendita: Euro 376,55, Indirizzo: Via Saragozza n. 100 piano 4 - 7.
- o Foglio 199 Particella 247 Sub 9 - ZC 1 - Cat. A/2 - Cl. 2 - Cons. 18,5 vani, Superficie Catastale Totale 651 mq Totale escluse arre scoperte 630 mq, Rendita: Euro 3.821,78, Indirizzo: Via Saragozza n. 100 piano T - 1 - 2 - 3.

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. T305241/2023 del 19.12.2023) **non sono conformi per entrambe le unità** quanto alle indicazioni dei piani; **la planimetria dell'unità residenziale** (planimetria prot. n. T239078 del 19.12.2023) **e la planimetria dell'autorimessa** (planimetria prot. n. T239076 del 19.12.2023) **non sono conformi** per il tamponamento di una delle due porte di collegamento tra loro.

Andrà presentato 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, compresa la proporzionale quota di comproprietà negli enti e parti comuni dell'intero stabile,, con gli inerenti diritti, azioni, ragioni, accessioni, fissi ed infissi, pertinenze, servitù attive e passive, 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 246 e 248, Via Saragozza, Viale Aldini, salvi più precisi confini e dati catastali.

PROPRIETÀ

La società debitrice è proprietaria per intero.

PROVENIENZA DEI BENI

Atto di compravendita data 30/11/1981 rep. n. 39284. Regolarmente registrato e trascritto.

Atto di fusione per incorporazione in data 22/12/1989 rep. n. 53838/5293. Regolarmente registrato e trascritto.

Trasferimento sede da Milano a Bologna in data 18/11/1997 rep. n. 80133. Regolarmente registrato e trascritto.



ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione ipocatastale allegata agli atti datata 03/08/2023, l'immobile risulta oggetto delle seguenti formalità:

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

- *Iscrizioni:*
- Ipoteca volontaria - nascente da ipoteca in rinnovazione - con atto iscritto a Bologna in data 23/04/2018 al n. 3033
- Ipoteca giudiziale con atto iscritto a Bologna in data 21/04/2011 al n. 3406. Rinnovamento dell'iscrizione con atto iscritto a Bologna in data 19/06/1998 al n. 3960
- Ipoteca concessione amministrativa/riscossione con atto iscritto a Bologna in data 25/09/2019 al n. 8467.

Risulta inoltre:

- *Trascrizioni:*
- Verbale di Pignoramento Immobili con atto trascritto a Bologna in data 21/07/2023 all'art. 26632.

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

- *Trascrizioni:*
- Nessuna.

REGIME FISCALE

La vendita dei beni sarà soggetta ad imposta di registro o ad IVA a seconda del regime fiscale vigente all'atto del trasferimento, oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

La Società in liquidazione NON è qualificabile come IMPRESA COSTRUTTRICE e 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, edificio storico, classificato come d'interesse culturale testimoniale**, agli atti del Comune di Bologna non è stato reperito il titolo originario di costruzione mentre sono stati reperiti i seguenti precedenti edilizi:

- Ingiunzione ad intervenire per infiltrazioni Reg. Ing. n. 217 Prot. Igiene n. 13043/75 emessa il 16/10/1975 (ristrutturazione edificio)
- C.E. P.G. 3930/76 PUT n. 854/V/76 rilasciata il 20/01/1979 (ristrutturazione edificio)
- C.E. per Variante in CdO P.G. 15579/80 PUT n. 3965/V/80 rilasciata il 03/12/1980
- C.E. per Variante in CdO P.G. 33240/82 PUT n. 7748/V/82 rilasciata il 12/11/1982
- C.E. per Variante in CdO P.G. 16744/83 PUT n. 4102/IV/80 rilasciata il 10/05/1983
- Autorizzazione all'Abitabilità P.G. n. 20207/2021 rilasciata il 16/09/1983.

Il confronto fra il titolo legittimo e lo stato di fatto ha evidenziato lievi difformità edilizie rientranti tra le tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 19 bis comma 1 tre della L.R. n. 23/2004.

L'immobile risulta conforme.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità ad uso residenziale è dotata di attestato di certificazione energetica APE rilasciato il 18.04.2024 e valido fino al 18.04.2034.

Nel predetto certificato si attesta che l'immobile è posto in classe energetica "F" = $EP_{gl, nren}$ 163,79 kWh/m²/anno.



STATO DI OCCUPAZIONE

All'attualità i beni sono in stato di abbandono, nella disponibilità della Custodia.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di unità residenziale ed autorimessa in edificio indipendente cielo terra c.a., sito a Bologna Via Saragozza n. 100, in quartiere Malpighi del centro storico.

Il fabbricato è costruito fronte strada con portico al p. terra, in aderenza ai fabbricati adiacenti, con accesso carraio verso corte esclusiva a giardino dal Viale Aldini di circonvallazione.

L'edificio di 3 piani fuori terra oltre a p. interrato e p. sottotetto, con ingressi pedonale e all'autorimessa in posizione sottostante il portico; ha struttura portante in muratura e le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, con pilastri del portico in colore contrastante, così come gli sporti di gronda, davanzali in cemento e parapetti ad elementi curvi in ferro verniciato.

La copertura è a falde in legno con manto in laterizio.

La corte a giardino è parte pavimentata in lastroni in granito parte in elementi in cotto, così come il cortile interno, i gradini delle scalette esterne sono in cemento. L'accesso carraio è dotato di cancello a due ante con passo d'uomo in ferro verniciato.

L'abitazione è costituita al p. interrato da due cantine di cui una grande con camino, due depositi, rip., sala maschile ascensore, dis. con vano scale ed ascensore, bagno e due pozzi; al p. terra da portico, ing., dis, deposito, lavanderia-stireria, bagno, deposito attrezzi, cortile interno d'accesso alla C.T., e con scala per il giardino superiore; al p. primo da dis., studio con camino, guardaroba, tre camere ciascuna con dia. e bagno, di cui una con



accesso al giardino superiore; al p. secondo da due dis, cucina, sala pranzo, guardaroba, anti, bagno, grande soggiorno con camino con accesso al giardino; il giardino ha portone carraio dal viale Aldini; al p. terzo da dia., camera con dia., guardaroba, bagno due terrazze in falda, guardaroba e vano tecnico.

Il grado delle finiture è mediocre.

- Pareti e soffitti ad intonaco civile tinteggiato
- Pavimenti in graniglia, in ceramica nel p. interrato, nei bagni ed in cucina, in parquet e rivestiti in moquette
- Rivestimenti nei bagni, in cucina, nella C.T. in ceramica
- Scala in muratura rivestita in marmo con parapetti in muratura intonacata e tinteggiata e corrimano arrotondato sempre in muratura
- Porta d'ingresso di tipo semplice a due ante in legno, con retrostante portone inferriata e vetro
- Finestre con infissi in legno verniciato bianco con vetri camera dotati di persiane in legno verniciato
- Porte interne in legno tamburato e bugnato
- Bagni con sanitari in ceramica, doppie rubinetterie
- Camini in pietra
- Impianto elettrico sottotraccia con alcune derivazioni fuori traccia
- Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia nella C.T. ed elementi radianti a ventilconvettori
- Impianto videocitofonico.

L'autorimessa ha portone basculante.

Nell'abitazione sono presenti diffusi ammaloramenti degli intonaci e dei



soffitti a causa di infiltrazioni d'acqua dalla copertura e dall'otturazione dei bocconi delle terrazze.oltre che dai bagni.

Alcuni camini sono stati divelti.

Lo stato di conservazione e di manutenzione è pessimo.

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 e per il 10% la superficie eccedente;
- 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:

Destinazione	Sup. mq	Coefficiente	Sup. mq comm.
Abitazione	470,60	1,00	470,60
Balconi	6,75	0,30	2,02
Portico.	23,46	0,30	7,08
Cantine e depositi	192,05	0,50	96,02
C.T.	10,85	0,25	2,71
Corte e cortile.	221,75	0,10	22,17
Totale superficie commerciale			600,00
Autorimessa	37,00	1,00	37,00

STIMA DEI BENI

Come già illustrato nel capitolo descrizione dei beni, trattasi di abitazione ed autorimessa in edificio indipendente, sito in Comune di Bologna Via Saragozza n. 100.

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 secondo semestre del 2023 – Comune di Bologna – Zona: Semicentrale/QUARTIERE MALPIGHI SARAGOZZA: SANT'ISAIA - VIALI PEPOLI ALDINI - D'AZEGLIO BARBERIA:



- Abitazioni di tipo civile normale: min €/m² 2.650,00 max €/m² 3.400,00
- Box normale: min €/m² 3.800,00 max €/m² 5.000,00.
- *Osservatorio Immobiliare FIAIP 2022* - Comune di Bologna – Zona: MALPIGHI:
 - Abitazioni da ristrutturare: min €/m² 1.900,00 max €/m² 2.350,00
 - Autorimessa oltre i 5 mt: min € 45.000,00 max € 65.000,00.

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'effettivo stato che presenta pessime condizioni d'uso e di manutenzione dell'immobile, che si trova in centro storico ed è un'edificio indipendente con corte esclusiva, l'abitazione ben si presta vista la grande superficie ad un frazionamento dalle tre alle 4 unità ciascuna di superficie calpestabile superiore ai 50 mq con costituzione di condominio, 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. per l'abitazione ed a corpo per l'autorimessa.

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

Abitazione 600 mq x 1.700,00 €/mq = € 1.020.000,00



Autorimessa 33 mq a corpo = € 60.000,00

Totale arrotondato € 1.080.000,00

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;
 - d) che, per beni venduti in città le contrattazioni sono sostenute e le modalità di partecipazione all'asta prevedono la possibilità di applicare al valore della base d'asta una percentuale di riduzione del 25%;
- pertanto non si provvede ad una riduzione percentuale.

VALORE A BASE D'ASTA del bene per intero € 1.080.000,00

(Euro unmilioneottantamila/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 18 Aprile 2024

ELENCO ALLEGATI

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

