

Arch. Stefano Zacchini  
Viale Oriani 4 – 40137 Bologna  
Tel. 335 8024434 / 051 347697  
e-mail: s.zacchini63@virgilio.it

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**DOTT. SSA ALESSANDRA MIRABELLI**

\* \* \*

**N. 215/23**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G. ESEC.**

\* \* \*

**Udienza 13.05.2024**

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con provvedimento in data

**Ore 11:00**

04/01/2024, nominava l'Arch. Stefano Zacchini iscritto all'Ordine degli

Architetti della Provincia di Bologna al n. 2265, con studio in Bologna Viale

Oriani n. 4, Consulente Tecnico d'Ufficio, e in data 05/01/2024 gli conferiva

l'incarico di CTU.

Lo 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 gli uffici tecnici del Comune di

Bologna (BO) e l'Agenzia del Territorio, espone quanto segue:

\* \* \*

**PREMESSA**

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

specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- PARTI COMUNI, SERVITU' E DIRITTI
- VINCOLI E ONERI
- CONFINI

○ PERTINENZA

○ PROVENIENZA DEI BENI

○ STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

○ ATTI PREGIUDIZIEVOLI

○ REGIME FISCALE

○ INDAGINE AMMINISTRATIVA

○ CERTIFICAZIONE ENERGETICA

○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

○ DESCRIZIONE DEI BENI

○ CONFORMITA' IMPIANTI

○ CONSISTENZA SUPERFICIALE

○ STIMA DEI BENI

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 superficiale dei beni.

Trattandosi di beni oggetto di procedura esecutiva, il sottoscritto 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 a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità dei beni oggetto di esecuzione.

\* \* \*

**DATI DI PIGNORAMENTO**

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 18/07/2023

all'art. 25841 è stata pignorata la quota di 1/1 del diritto di Nuda Proprietà, e

la quota di 1/1 del diritto di Usufrutto, dei beni di seguito indicati:

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna (BO)

o Foglio 99 Mappale 27 Sub 62 Nat. A3 – Abitazione di tipo

economico, Consistenza 3 vani, Via Emilia Ponente n. 335.

\* \* \*

**LOTTO UNICO****CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Appartamento al primo piano, di superficie complessiva 43 m<sup>2</sup> ca;

composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera,

bagno, e lastrico di 20 m<sup>2</sup> ca; beni siti in Comune di Bologna, Via Emilia

Ponente n. 325.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili oggetto di stima sono attualmente è così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna:

• Foglio 99 Mappale 27 Sub 62, Zona Cens. 2, Cat. A/3, Classe 3, Cons. 3

vani, Sup. Cat. Tot. 52 m<sup>2</sup>, Escluse aree scoperte 45 m<sup>2</sup>, Rendita €

464,81, Via Emilia Ponente n. 325, piano 1.

**PARTI COMUNI, SERVITU' E DIRITTI**

**Parti comuni:** è compresa la proporzionale comproprietà

condominiale delle parti comuni dello stabile tali per legge o destinazione ed

in particolare:

mappale 27 sub 27 (BNC – accesso comune a tutti i subalterni)

mappale 27 sub 31 (BNC – saletta condominiale comune a tutti i

subalterni)

mappale 27 sub 32 (BNC – vano scala comune ai sub dal 40 al 49)

mappale 27 sub 50 (BNC – vano scala e ascensore comuni ai sub dal

62 al 70)

mappale 27 sub 51 (BNC – rampe e pianerottolo comune ai sub 67,

68, 69 e 70)

mappale 27 sub 71 (BNC – deposito cicli comune a tutti i subalterni)

mappale 27 sub 72 (BNC – corsello carrabile e rampa comuni ai sub

71 e dal 73 all'89 )

mappale 27 sub 92 (BNC – corte, atrii, vano scala e pensilina coperta

comuni ai sub 34, 36, 38, dal 40 al 49, 54, 55, 57, 59, dal 62 al 70 e dal 73

all'89) .

E' inoltre compresa la quota in ragione di 28,82 (ventotto virgola

ottantadue) millesimi del piccolo vano ad uso deposito (mappale 27 sub. 52

del foglio 99) identificativo poi soppresso e sostituito dal mappale 27

subalterno 94 BCNC con variazione prot. N. BO0128600 in data 28 marzo

2007.

**Servitù attive e passive:** nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

e con tutte le inerenti azioni e ragioni, comunioni e pertinenze, infissi ed

impianti, servitù se e come esistenti o conseguenti lo stato di condominio

**Vedi anche atto di provenienza**

#### **VINCOLI E ONERI**

Non si sono evidenziati vincoli specifici oltre a quelli segnalati.

**Altre informazioni per l'acquirente:**

○ Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile circa € 950,00

○ Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non

ancora scadute al momento della perizia € 0,00

○ Spese condominiali scadute ed insolute al 31/12/2023

€ 5.655,15

### **CONFINI**

Confini: parti comuni, muri perimetrali dell'edificio, beni cooperativa assegnante, salvo se altri.

### **PERTINENZA**

Gli esecutati sono titolari rispettivamente del diritto di nuda proprietà e del diritto di usufrutto.

### **PROVENIENZA DEI BENI**

Atto di assegnazione in data 15 novembre 2006 Rep. 337655/21315, trascritto a Bologna il 28 novembre 2006 all'art. 43049. Per accrescimento del diritto di usufrutto vitalizio in seguito al decesso della coniuge, già assegnataria unitamente al marito in comunione legale dei beni del diritto di usufrutto con accrescimento reciproco.

### **STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI**

Nell'atto di assegnazione gli esecutati hanno dichiarato di essere rispettivamente non coniugato, quanto al titolare del diritto di nuda proprietà e coniugato in regime di comunione legale dei beni, quanto al titolare del diritto di usufrutto vitalizio.

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Dalla certificazione notarile ventennale del 07/09/2023, allegata agli atti gli immobili risultano oggetto delle seguenti formalità:

**Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***Nessuno***Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della  
procedura:***Iscrizioni:*

○ Ipoteca volontaria iscritta il 28/11/2006 all'art. 17912 per il diritto di usufrutto e per il diritto di nuda proprietà, gravante l'abitazione censita al Foglio 99 mappale 27 Sub. 62.

○ Ipoteca amministrativa/riscossione iscritta il 26/02/2019 all'art. 1667 per il diritto di nuda proprietà, gravante l'abitazione censita al Foglio 99 mappale 27 Sub. 62

*Trascrizioni:*

○ Pignoramento immobiliare trascritto il 18/07/2023 all'art. 25841 per il diritto di nuda proprietà e per il diritto di usufrutto, gravante l'abitazione censita al Foglio 99 mappale 27 Sub. 62 in forza di atto dell'ufficiale giudiziario addetto alla corte d'appello di Bologna in data 12/05/2023 n. 3982/2023.

○ Vedi anche relazione notarile allegata.

**REGIME FISCALE**

La vendita del bene sarà soggetta a I.V.A. e/o Tassa di Registro secondo il regime fiscale vigente all'atto del trasferimento del bene e secondo la scelta fiscale dell'acquirente.

**INDAGINE AMMINISTRATIVA**

Per gli immobili oggetto di trasferimento **facenti parte di fabbricati la cui costruzione è antecedente al 01.09.67**, agli atti del Comune di

Bologna (BO) risultano rilasciati i seguenti documenti autorizzativi:

- Concessione edilizia a sanatoria in data 23 marzo 1994 a seguito di domanda di Condono del 29 luglio 1986 P.G. 73565.
- Permesso di costruire P.G. 48116/2004 rilasciato in data 06/05/2004 per costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione (U1) nonché opere di ristrutturazione edilizia in edificio esistente, quali cambio d'uso di porzioni di fabbricato da attività commerciali (U6) a residenziali (U1) e viceversa oltre al frazionamento di unità abitativa al piano primo per la creazione di due nuovi monolocali in via Emilia Ponente N. 325.
- Permesso di costruire P.G. 155256/2004 rilasciato in data 05/11/2004 come Variante Essenziale in corso d'opera al Permesso di costruire P.G. 48116/2004 consistente nell'ampliamento del fabbricato residenziale di nuova costruzione posto in via Emilia Ponente N. 325.
- DIA P.G. 197957 del 22/09/2004 come Variante Essenziale in corso d'opera al Permesso di costruire P.G. 48116/2004 consistente in opere di cambio d'uso, adeguamento e manutenzione straordinaria in fabbricato esistente ad uso abitativo e commerciale in via Emilia Ponente N. 325.
- DIA P.G. 127927 del 07/06/2006 come Variante in corso d'opera al Permesso di costruire P.G. 48116/2004 consistente in modifiche interne alla sagoma dovute alla cantierizzazione del progetto ed a modifiche di alcune unità immobiliari in fabbricato esistente ad uso abitativo e commerciale in via Emilia Ponente N. 325.
- DIA P.G. 250314 del 13/11/2006 come Variante in corso d'opera al Permesso di costruire P.G. 48116/2004 consistente in modifiche interne

alla porzione interrata dell'edificio classificato dovute ad un ispessimento delle murature per una maggiore salubrità degli ambienti.

- o Deposito di certificato di conformità edilizia e agibilità avvenuto in data 08 gennaio 2007 P.G. 3549/07; Il titolo non è stato rilasciato entro il termine dei 90 giorni, come previsto dall'art. 22 comma 3 della Legge regionale 25 novembre 2002, n. 31. Pertanto come indicato al comma 6 dello stesso articolo:” *Nel caso di inutile decorso del termine di cui al comma 3, la conformità edilizia e agibilità si intende attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva. In tale caso la scheda tecnica descrittiva tiene luogo del certificato di conformità.*”

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica registrato in data 28/02/2024 codice identificativo 03580-518472-2024 valevole fino al 28/02/2034. Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in Classe Energetica F.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Attualmente i beni sono nella disponibilità degli esecutati.

#### **DESCRIZIONE DEI BENI**

L'edificio ha struttura portante verticale in muratura, mentre i solai e la copertura hanno struttura principale in legno.

L'edificio è composto da tre piani fuori terra e da un piano interrato.

La copertura è a falde, con manto di copertura in coppi.

La finitura esterna è ad intonaco tinteggiato.

Attualmente l'unità immobiliare è composta da soggiorno-pranzo con



angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e lastrico.

Il grado delle finiture è discreto

o Pareti intonacate e tinteggiate.

o Pavimenti in ceramica

o Porta di accesso blindata.

o Porte interne in legno.

o Serramenti in legno con vetro camera.

o Scuri in legno

o Bagno con sanitari in porcellana e rubinetteria cromata

o Impianto elettrico sottotraccia.

o Impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda, autonomo, con caldaia a gas posta nel soggiorno-pranzo.

Lo stato di conservazione generale è discreto.

### **CONFORMITA' IMPIANTI**

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22 gennaio 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 50% la superficie di vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora comunicanti (in modo stabile) con questi, per il 25% qualora non comunicanti;
- 30% la superficie di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva dell'unità residenziale fino a 25 mq, e del 10% per la quota eccedente.
- per il 10% la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, di pertinenza esclusiva dell'unità residenziale fino alla superficie lorda della stessa e per il 2% per la superficie eccedente.

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> |
|---------------------------------|----------------|---------------------|----------------------|
| Appartamento                    | 43             | 1,00                | 43                   |
| Lastrico                        | 20             | 0,30                | 6                    |
| <b><u>Totale Sup. Comm.</u></b> |                |                     | <b><u>49</u></b>     |

#### **STIMA DEI BENI**

Appartamento al primo piano, di superficie complessiva 43 m<sup>2</sup> ca; composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno, e lastrico di 20 m<sup>2</sup> ca; beni siti in Comune di Bologna, Via Emilia

Ponente n. 325.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto della destinazione e della tipologia del bene si riportano i valori espressi dalle seguenti banche dati immobiliari:

- *Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate* - Valori riferiti al primo semestre del 2023 – Comune di Bologna – ZONA Suburbana/BORGO PANIGALE- BIRRA- CASTELDEBOLE

Abitazioni civili di tipo economico stato conservativo normale: minimo €/m<sup>2</sup> 1.700,00 massimo €/m<sup>2</sup> 2.150,00;

- *Osservatorio Immobiliare* - valori riferiti agli ultimi tre mesi – Comune di Bologna Zona Borgo Panigale

Appartamenti in buono stato: valore medio €/m<sup>2</sup> 2.460,00

- *Borsa Immobiliare* - valori riferiti a gennaio 2024 – Comune di Bologna – ZONA BORGO PANIGALE BIRRA CASTELDEBOLE

Abitazioni in stabili di seconda fascia: minimo €/m<sup>2</sup> 1.425,00 medio €/m<sup>2</sup> 1.730,00 massimo €/m<sup>2</sup> 2.035,00.

Tenuto conto delle indagini effettuate presso gli operatori di settore, appaiono più corrispondenti al mercato, i valori unitari medi espressi dall’Osservatorio dell’Agenzia delle Entrate.

Quindi, tenuto anche conto delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’immobile, dell’ubicazione, dell’effettivo stato d'uso, delle condizioni di manutenzione, si ritiene di poter indicare il più probabile valore unitario commerciale del bene in argomento pari a 2.100,00 €/mq.

Da cui:

**VALORE DEI BENI PER INTERO**

Appartamento e lastrico

m<sup>2</sup> 49 x 2.100,00 €/ m<sup>2</sup> = Euro 102.900,00

(Euro centoduemilanovecento/00)

Trattandosi di determinare il valore di immobile che sarà oggetto di

**vendita nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare e**

quindi considerata l'assenza della garanzia per vizi, i tempi di vendita

superiori agli attuali tempi medi, la mancanza di margine di trattativa si

provvede ad una riduzione percentuale di circa il 10%.

**VALORE A BASE D'ASTA dei beni per intero Euro 95.000,00**

**(Euro novantacinquemila/00)**

\* \* \*

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il

sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore

chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con osservanza

Bologna, 29 febbraio 2024

IL CONSULENTE TECNICO

.....

(Dott. Arch. Stefano Zacchini)

**Allegati:**

○ Elaborato grafico

○ Raccolta fotografie