

Stefano Masotti
Architetto
Tel 051-623 83 80
e-mail: masotti.stefano@alice.it

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MAURIZIO ATZORI

Promosso da: **Creditore Procedente**

Contro **Debitore Esecutato**

Es. n.123/2019

Udienza del

*

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione convocava in data 12/09/2019 alle ore 9.00

lo scrivente Arch. Stefano Masotti con studio in Bologna, in qualità di

LOTTO UNICO

Ausiliario del Giudice delle Esecuzioni dandogli l'incarico di rispondere al seguente quesito:

1) Provvedere prima di ogni altra attività al controllo della completezza dei documenti di cui agli art. 567 II co. C.p.c. (es. relazione notarile, c.d.u., o documentazione ipocatastale, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;

Arch. Stefano Masotti

2) Descrivere i beni oggetto dell'espropriazione, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, ./.

DATI DI PIGNORAMENTO

Pignoramento immobiliare trascritto a Bologna il 09 aprile 2019 all'art.

12063/17883, a seguito di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Bologna,

Repertorio 268 a favore ./.

Contro il signor:

./.

Grava: la piena proprietà dell'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati

del comune di Bologna al:

R.G.ES.n.123/2019 Lotto Unico

Fgl.291

-Mappale 478 Sub.6. Via Toscana 209, P.T., ZC 2, Cat.C/1, Cl.2,

Consistenza 96mq. Superficie catastale 148,00,Rendita Catastale Euro
3554,88 (laboratorio e servizi);

-Mappale 777 Sub.3. Via Toscana 209, P.T area urbana cons. 133mq. (area
esclusiva);

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

LOTTO UNICO

Piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso laboratorio con annessi due
vani rispettivamente ad uso sala d'attesa ed ufficio oltre a disimpegno e
servizio, sita in comune di Bologna (BO), via Toscana n.209, piano rialzato,
coprente una superficie lorda di circa mq.162,00.

A seguito del sopralluogo all'interno di detta unità immobiliare si sono
riscontrate difformità rispetto allo stato legittimato, in particolare la
realizzazione di una scala al piano terra che conduce ad un piano intermedio,
solaio in legno, e la creazioni di locali con bagno, il tutto eseguito senza
nessuna autorizzazione edilizia. Piano intermedio completamente abusivo e
non sanabile per la mancanza del rispetto di requisiti edilizi/igienico/sanitari
Annessa all'unità immobiliare è presente al piano terra un'area cortiliva
pertinenziale in proprietà esclusiva della superficie catastale di mq.133,00.

Arch. Stefano Masotti

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto di procedura esecutiva risulta *intestato* al Catasto Fabbricati
del Comune di Bologna al signor:

./. **titolare della piena proprietà per 1/1 ;**

Il bene in oggetto è censito al Catasto Fabbricati del comune sopraccitato al:

Foglio 291

-Mappale 478 Sub.6. Via Toscana 209, P.T ZC 2, Cat.C/1, Cl.2,

Consistenza 96 mq. Superficie catastale 148,00, Rendita Catastale Euro
3.554,88 (laboratorio e servizi);

-Mappale 777 Sub.3. Via Toscana 209, P.T area urbana cons.133mq. (area
esclusiva);

Dati derivanti:

*-per il Mappale 478 Sub.6:*Variazione del 09/11/2015 – inserimento in
visura dei dati di superficie; VARIAZIONE del 20/11/2001 protocollo n.
349401 in atti dal 20/11/2001 per diversa distribuzione degli spazi interni –
laboratorio–negozio (N.13372.1/2001); variazione del classamento in data
21/02/1995 in atti dal 21/02/1995 (N.D326.1/1995); variazione del quadro
tariffario del 01/01/1992; Impianto meccanografico del 30/06/1987;

Arch. Stefano Masotti

-per il Mappale 777 sub 3 Via Toscana 209, P.T area urbana cons. 103 mq. (
area esclusiva); divisione del 07/09/2010 protocollon.BO0246609 in atti dal
07/09/2010 DIVISIONE (N.19729.1/2010); Frazionamento per trasferimento
diritti (n.c03226.1/1995) del 28/03/1995 protocollo n.360149 in atti dal
03/12/2002 .

Catasto terreni

L'area di sedime del fabbricato in oggetto risulta distinta nel **Catasto**

Terreni del Comune di Bologna al:

- **Foglio 291**

Mappale 478 (ente urbano di are 04 ca73); variazione identificativi per
allineamento mappe (n.2183.1/2005) del 11/05/2005 protocollo n.
BO0085752 in atti dal 11/05/2005; variazione geometrica (N.2054.1/2005)

del 09/05/2005 protocollo n.BO0083688 in atti dal 09/05/2005 VAM (per allineamento mappe).

**CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE
ATTUALE E QUANTO PIGNORATO: SI**

I dati catastali indicati nella visura catastale e quelli riportati nella nota di trascrizione dei verbali di pignoramento *concordano*.

Durante il sopralluogo lo scrivente ha riscontrato all'interno del laboratorio e servizi diversa distribuzione interna e diversi i locali presenti non corrispondenti a quanto si legge nella planimetria catastale reperita. Per questo motivo sarà necessario redigere nuova planimetria catastale e modello DocFa a firma di un tecnico abilitato per un importo di circa Euro 650,00 oltre a diritti di segreteria ed oneri di legge, a carico del futuro aggiudicatario.

Arch. Stefano Masotti

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni: porzione di fabbricato avente diritto alla comproprietà pro-quota delle parti dell'edificio comuni a norma di legge, uso e per destinazione.

Servitù attive e passive: sono compresi tutti gli accessori, le pertinenze e le servitù attive e passive se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere e siano conseguenti allo stato di condominio in cui si trovano i beni stessi ed in particolare con i patti speciali, servitù se e come esistenti o conseguenti lo stato di condominio.

CONFINI

Il bene oggetto di pignoramento confina con parti comuni da più lati, ragioni ./.. aventi causa, salvo altri più precisi ed aggiornati.

VINCOLI ED ONERI

Tutti quelli relativi allo stato di condominio nel quale si trova l'unità immobiliare oggetto di stima.

L'Amministratore di Condominio di via Toscana n.209, ./, ha fatto pervenire allo scrivente il debito del soggetto esecutato nei confronti del Condominio riguardante gli affittuari susseguiti nel tempo sino ad oggi, nello specifico:

-saldo spese signor ./, esercizi precedenti *Euro 3.906,70*;

-quota signor ./, esercizi in corso n.2 rate per un totale di *Euro 533,42*;

-saldo spese ex ./, esercizi precedenti *Euro 2.722,12*;

-saldo attuale inquilino ./, esercizi precedenti *Euro 942,86*;

Saldo attuale inquilino ./, esercizi in corso 2 rate per un totale di *Euro 388,65*.

Il Totale complessivo del debito del soggetto esecutato nei confronti del Condominio risulta pari ad Euro 8.493,75.

Arch. Stefano Masotti

PROPRIETA'

La porzione di fabbricato ad uso laboratorio/show-room con annessi due vani rispettivamente ad uso sala d'attesa ed ufficio oltre a disimpegno e servizio, con area cortiliva pertinenziale in proprietà esclusiva, oggetto di procedura esecutiva, risulta di piena ed esclusiva proprietà di:

-soggetto esecutato

PROVENIENZA DEL BENE

Da certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale (art. 567 cpc) redatta in data 18 maggio 2019 dal notaio Paolo Tavalazzi che fa parte integrante e sostanziale di detta relazione, risulta che: il bene oggetto di procedura esecutiva è stato

Stefano Masotti
Architetto

6 di 25

acquistato

- dal signor ./.. a rogito del notaio Stefano MAZZETTI del 17 ottobre 2012,

Repertorio 28356/17505, registrato a Bologna II Ufficio delle Entrate il 19

ottobre 2012 al n.16595/1T e trascritto a Bologna il 22 ottobre 2012

all'art.28931/40154;

-alla " ./.. con atto di vendita a rogito Notaio Luigi Moruzzi del 20 giugno

2001 repertorio 114401/20319 registrato a Bologna - I Ufficio delle Entrate

il 10 luglio 2001 al n. 2408, trascritto a Bologna il 06 luglio 2001 all'art.

20747/31137, seguito da atto di rettifica autenticato nelle firme del Notaio

Luigi Moruzzi del 24 settembre 2012, repertorio 15627/39406 registrato a

Bologna – II Ufficio delle Entrate il 27 settembre 2012 al n. 15149/1T,

trascritto a Bologna il 27 settembre all'art.26711/36978;

- ./.. giusta denuncia di successione registrata a Bologna il 9 aprile 2002 al n.

Arch. Stefano Masotti

27 del volume 5260, trascritta a Bologna il 06 maggio 2002 all'art.

13813/20086. Si precisa che non risulta trascritta a Bologna l'accettazione

espressa o tacita di detta eredità.

- ./.. giusta denuncia di successione registrata a Bologna il 6 dicembre 2005 al

n. 41 del volume 98, trascritta a Bologna il 27febbraio 2006 all'art.

8453/14198. Si precisa che non risulta trascritta a Bologna l'accettazione

espressa o tacita di detta eredità.

- ai signori ./.. per averlo ricevuto:

- in parte con atto di compravendita redatto per scrittura privata in data 31

marzo 1951, autenticata nelle firme dal notaio Giulio Filiberti in data 8

luglio 1977, Repertorio 30273, trascritta a Bologna il 2 agosto 1977 all'art.

11407/15741, con cui il signor ./..

R.G.ES.n.123/2019 Lotto Unico

- in parte per successione in morte ./.. trascritta a Bologna il 23 agosto 1982

all'art. 14352/20154. Si precisa che non risulta trascritta a Bologna

l'accettazione espressa o tacita di detta eredità.

- alla signora ./.. di cui sopra. Si precisa che non risulta trascritta a Bologna

l'accettazione espressa o tacita di detta eredità.

STATO CIVILE DELL'ESECUTATO AL MOMENTO DEL

RISCATTO DI IMMOBILE IN LOCAZIONE FINANZIARIA: IL

soggetto esecutato signor ./.. interviene quale unico titolare dell'omonima

ditta individuale, ./..

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Come da certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica

ipotecaria e catastale (art. 567 CPC) redatta in data 18 maggio 2018 dal

notaio Paolo TAVALAZZI che fa parte integrante e sostanziale di detta

Arch. Stefano Masotti

relazione, sull'immobile oggetto di procedura esecutiva gravano le formalità

come descritte nella relazione ventennale notarile allegata agli atti, formalità

che verranno cancellate dalla procedura ed in particolare:

Iscrizioni:

-ipoteca volontaria iscritta a Bologna il 30 luglio 2014 all'art.

4251/27250, a favore di ./.. per l'importo di Euro 315.000,00

(trecentoquindicimila virgola zero zero), a garanzia di un debito di Euro

310.000,00 (trecentodiecimila virgola zero zero), come risulta da scrittura

privata autenticata nelle firme dal notaio Cristiano Masi del 22 luglio 2014,

Repertorio 90551/25658. Domicilio ipotecario eletto dal creditore: Gaggio

Montano (BO), Via Giovanni XXIII n. 266.

- ipoteca giudiziale iscritta a Bologna il giorno 11 luglio 2017 all'art.

5646/32129, a favore di ./ per l'importo di Euro 70.000,00 (settantamila

virgola zero zero) a garanzia di un debito di Euro 45.027,76

quarantacinquemilaventisette virgola settantasei), come risulta da Decreto

Ingiuntivo emesso in data 27 febbraio 2017 Rep. 879/2017 dal Tribunale di

Modena. ./.

Trascrizioni

Pignoramento immobiliare trascritto a Bologna il 9 aprile 2019 all'art.

12063/17883 a seguito di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Bologna,

Repertorio 268 a favore ./.

contro:

-soggetto esecutato

Grava: la piena proprietà dell'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati

del comune di Bologna al:

Arch. Stefano Masotti

Fgl.291

-Mappale 478 Sub.6. Via Toscana 209, P.T ZC 2, Cat.C/1, Cl.2,

Consistenza 96mq. Superficie catastale 148,00mq, Rendita Catastale Euro

3554,88 (laboratorio e servizi);

-Mappale 777 Sub.3. Via Toscana 209, P.T area urbana cons. 103 mq. (area

esclusiva);

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a Tassa di Registro o IVA e secondo la

normativa fiscale vigente al momento di trasferimento del bene oggetto di

procedura esecutiva.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico Settore Edilizia Privata

R.G.ES.n.123/2019 Lotto Unico

del comune di Bologna, sono state rilevate le seguenti indicazioni

urbanistiche ed edilizie inerenti il bene di cui all'oggetto, in specifico:

Destinazione Urbanistica:

Il bene oggetto della presente perizia è interessato dalla vigente normativa urbanistica del Comune di Bologna:

- Con Deliberazione del C.C. n.133 del 14.07.2008 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale P.S.C. del comune di Bologna;

- Con Deliberazione del C.C. n.137 del 20.04.2009 è stato approvato il

Regolamento Urbanistico Edilizio RUE, del Comune di Bologna, e

successiva Variante di adeguamento normativo anno 2014 Delibera del C.C.

n.201 approvato il 20.04.2015, in vigore dal 03.06.2015, è stato approvato

l'adeguamento all'art. 28 del RUE a seguito delle modifiche introdotte dalla

L.R. 9/2015 all'art. 28 "Mutamento di destinazione d'uso" della L.R.

Arch. Stefano Masotti

15/2013. Le nuove categorie funzionali sono operative dal 28 gennaio 2016,

come previsto dalla Legge di modifica.

Destinazione Urbanistica:

Il bene oggetto della presente perizia è interessato dalla vigente normativa

urbanistica in specifico per il:

PSC – il bene di cui all'oggetto risulta nel **"Territorio urbano strutturato"** (art.21). Il Territorio urbano strutturato comprende le parti che,

per la presenza di alcune aree o attività dismesse, richiedono una

riorganizzazione spaziale (Ambiti da riqualificare); quelle relativamente

stabili che ammettono interventi leggeri di qualificazione (Ambiti consolidati

di qualificazione diffusa); quelle che si vanno consolidando attraverso il

completamento dell'attuazione di strumenti urbanistici preventivi (Ambiti

in via di consolidamento); quelle consolidate per impianto, attrezzature estato di conservazione (Ambiti pianificati consolidati); quelle caratterizzate da impianti ed edifici di valore storico (Ambiti storici).detto bene è posto in ambito territoriale per funzioni prevalentemente residenziali.

Art. 23 - PSC Ambito consolidato di qualificazione diffusa.

RUE - Il bene di cui all'oggetto risulta in Ambito n.103 San Ruffillo -

Art.62 Ambiti consolidati di qualificazione diffusa misto.

REGOLARITA' EDILIZIA

(Concessione, Abitabilità e/o Usabilità, Legge 47/85 e Legge 724/94e successive modifiche ed integrazioni).

Premessa:

*Si precisa che le opere di costruzione del fabbricato originario, sono iniziate in data **anteriore al 01 settembre 1967** e che l'unità immobiliare pignorata è stata oggetto delle pratiche edilizie sottoelencate:*

-Nulla Osta Pg.n.1272, corrispondente al RUT n.354, del 23 novembre 1955, relativo all'ampliamento e sopraelevazione del fabbricato ad uso officina, uffici e civile abitazione;

-Nulla Osta Pg.n.56135 corrispondente RUT n.15084 del 06 novembre 1956; relativo alla variante al progetto di ampliamento con soprastantin.4 appartamenti in località San Ruffillo;

-Autorizzazione edilizia Pg.n.160094 del 20 dicembre 1996 – realizzazione di rampa per raggiungere i garages nel condominio di via Toscana 209;

-Autorizzazione edilizia Pg.n.57777/2001 del 11 aprile 2001 – Cambio di destinazione d'uso e opere interne;

- Autorizzazione all'uso Pg.n.191559 del 20 novembre 2001 – recante il

timbro del Comune di Pratica Completa.

*

A seguito del sopralluogo del 17 ottobre 2019 eseguito dallo scrivente nell'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva si sono riscontrate difformità rispetto ai progetti depositati e più precisamente:

Piano terra

- all'ingresso dell'unità immobiliare è stato realizzato un bagno con aspirazione forzata;
- l'ufficio attiguo allo show room è stato trasformato in locale cucina;
- realizzazione di parete nella zona attesa;
- nel locale bagno esistente è stata demolita una parete di divisione che creava un antibagno.

- realizzazione di una scala a chiocciola del tipo prefabbricato nella zona ingresso, che conduce al piano intermedio rag realizzato all'interno del volume del manufatto edilizio;

Arch. Stefano Masotti

Piano intermedio

- Il solaio intermedio è in struttura lignea e su detto piano si trovano un disimpegno, due locali ed un bagno con aspirazione forzata.
- Le pareti di divisione tra i vari locali sono in cartongesso e l'altezza interna dei locali è di ml.1,96.

All'interno dell'unità immobiliare si sono riscontrate differenze nelle dimensioni delle finestre presenti nei locali, da quelle legittimate nell'ultimo progetto depositato.

Per la realizzazione dei locali al piano intermedio, realizzati senza autorizzazione, occorrerà smontare il solaio in legno poiché detto abuso non

è sanabile, causa la mancanza del rispetto dei requisiti edilizi - come l'altezza dei locali sia al piano terra che al piano intermedio. Il tutto a cura e spese dell'aggiudicatario, ipotizzato a corpo una cifra forfettaria all'incirca all'attualità di Euro 12.000,00 (dodicimila/00) oltre oneri di legge:

Per quanto riguarda la regolarizzazione del manufatto edilizio occorrerà redigere una pratica del tipo SCIA a Sanatoria con oblazione non inferiore ad Euro 2.000,00 oltre a diritti di segreteria ed oneri di legge a firma di un tecnico abilitato, acquisendo anche l'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica con sanzione non inferiore ad Euro 2.000,00 perché modificandosi le bucaure nel manufatto, sono soggette ad autorizzazione preventiva, essendo l'immobile all'intero di una zona con vincolo paesaggistico.

Successivamente occorrerà redigere una pratica di Usabilità - SCEA sempre a firma di un tecnico abilitato.

Arch. Stefano Masotti

Si precisa che saranno sempre a carico del futuro aggiudicatario, qualsiasi onere sanzionatorio da parte del comune o di altri enti che ne abbiano titolo a richiederli, anche se non espressamente indicati in perizia.

Il giudizio di stima con relativo abbattimento del bene oggetto di procedura esecutiva, causa quanto soprascritto di seguito esplicitato, terrà conto in percentuale, in via semplificativa e non definitiva di quanto soprascritto.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna al **Foglio 291, Mappale 478, Sub.6**, oggetto di perizia è posta in classe energetica **"E"**, **Certificato valido fino al 25/01/2022**. Come risulta da Certificato rilasciato in data 25/01/2012 redatto

dal Soggetto Certificatore ./.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, risulta occupata con contratto di affitto diverso dall'abitativo nella fattispecie:

- il signor ./., di seguito **indicato come locatore** -

- il signor ./., di seguito **indicato come conduttore**.

Il locatore concede in locazione al conduttore, che a tale titolo accetta, l'immobile uso laboratorio/magazzino, sito in Bologna - Via Toscana n.209, composto di due vani oltre servizi e corte ad uso esclusivo: unità immobiliare che risulta essere individuata come segue nel Catasto fabbricati dei Comune di Bologna:

foglio 291 mapp.478 Sub. 6, Cat. C/I, cl, 2, mq 96, R.C. Euro 3.554,88;

Arch. Stefano Masotti

foglio 291 mapp.777 sub 3, area urbana, mq 133

Il locatore proprietario della suddetta unità immobiliare, al momento della stipula del presente contratto dichiara che:

-l'immobile è conforme alle norme edilizie ed urbanistiche vigenti;

-gli impianti esistenti sono conformi alle normative vigenti, come da certificazioni che si consegnano in copia.

Quanto alla Certificazione Energetica il locatore consegna al conduttore copia dell'attestazione APE n.00581-009430-2012 rilasciata il 05/01/2012 dal p.i. Davide Balduini.

DURATA DELLA LOCAZIONE, DISDETTA E RINNOVAZIONE DEL CONTRATTO la locazione avrà la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal 13/06/2014 e termine al 12/06/2020.

Ai termine della prima scadenza contrattuale il locatore rinuncia al diniego

di rinnovazione del contratto come previsto dall'art. 29 della Legge n°392/78

e pertanto il contratto si rinnoverà dalla prima scadenza per ulteriori sei anni.

Successivamente la locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, qualora non sopravvenga disdetta da comunicarsi almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza con lettera raccomandata AR.

Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7° comma L. 392/78, con preavviso di mesi 6 (sei), da comunicarsi a mezzo lettera raccomandata AR.

CANONI DI LOCAZIONE

L'importo del canone annuo è stato fissato in Euro 16.200,00, oltre iva di legge da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di Euro 1.350,00 ciascuna scadenti non oltre il giorno 15 di ciascun mese a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla locatrice.

Arch. Stefano Masotti

Canone comprensivo delle spese condominiali

Contratto firmato in data 13 giugno 2014

SCRITTURA PRIVATA PER LA RIDUZIONE DEL CANONE DI

LOCAZIONE del 01 febbraio 2018

1) i contraenti signori ./.. di comune intesa pattuiscono che, a decorrere dal 01/2/2018, il canone di locazione come individuato nel contratto di locazione sopra descritto, si riduce da euro 16.200,00 (sedicimiladuecento/00) oltre IVA ad euro 7.800,00 oltre IVA, da corrispondersi 650,00/ mensili nel rispetto delle tempistiche e delle modalità stabilite nell'ordinario contratto di locazione;

2) i contraenti pattuiscono che il nuovo canone così quantificato è

comprensivo delle spese condominiali, esclusa l'utenza dell'acqua che sarà

direttamente a carico dei Conduttore;

3) i contraenti dichiarano che il presente accordo non costituisce novazione ai sensi dell'art. 1230 del Codice Civile e che, pertanto, restano valide c

operanti fra le parti tutte le clausole contenute nel contratto di locazione di

cui alle premesse, del quale la presente scrittura provata costituisce parte

integrante;

4) le spese della presente scrittura sono divise equamente tra le parti.

5) **INDENNITÀ DI AVVIAMENTO E DIVIETO DI CAMBIO DI**

DESTINAZIONE - I locali si concedono esclusivamente per l'attività di

laboratorio confezionamento abiti. Viene fatto espresso divieto al conduttore

di mutare la destinazione d'uso dell'imrnobiie, senza preventiva

autorizzazione scritta del locatore.

Arch. Stefano Masotti

Scrittura privata registrata presso agenzia delle Entrate Ufficio Bologna 2 il

15/02/2018 - 3 al n. 814.

Contratto di affitto opponibile alla procedura poiché registrato in data

antercedente la trascrizione del pignoramento e prima naturale scadenza al

11/06/2026 e si ritiene congruo il canone di affitto anche a seguito di

riduzione attraverso scrittura privata registrata in data 15/02/2018.

DESCRIZIONE DEL BENE

La porzione di fabbricato ad uso show room/laboratorio, ufficio e servizi è

ubicato in una zona a prevalente carattere residenziale ad assetto urbanistico

consolidato, che presenta un adeguato livello di qualità urbana ed

ambientale, posto nelle vicinanze del centro del comune di Bologna, a circa

2 chilometri da San Ruffillo, prospiciente la via Toscana SP/65 e posto a

circa 3 chilometri da Rastignano.

Il servizio pubblico è garantito da TIPER, i mezzi pubblici sono vicini e frequenti.

Il bene oggetto di procedura esecutiva terreno/rialzato ad uso produttivo, con laboratorio con accesso da rampa posta nella corte esclusiva, mentre per la restante porzione del piano terra con accesso anche dal vano condominiale, originariamente ad uso ufficio e servizi, ha subito una trasformazione dei locali ad uso abitativo oltre alla realizzazione di piano superiore intermedio, completamente abusivo ed utilizzato impropriamente ad uso abitativo.

Il fabbricato dov'è posto il bene oggetto di procedura esecutiva si eleva per tre piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato con destinazione garages. Al piano terra presenti attività commerciale per i restanti piano la destinazione è residenziale.

Arch. Stefano Masotti

L'area esterna è recintata presente un cancello in ferro verniciato per l'accesso meccanizzato, l'area è asfaltata, la rampa è in cemento con parapetto in ferro verniciato. Presente cancellino pedonale in ferro verniciato che conduce all'atrio condominiale.

La struttura del manufatto edilizio si presenta in muratura di mattoni, con pareti perimetrali esterne intonacate e tinteggiate su tutti i fronti ad eccezione della fascia al piano terra rivestita in mattonelle. Il manto di copertura è a falde inclinate in tegole in laterizio.

Il complesso immobiliare da un esame visivo si presenta in sufficiente stato d'uso e di conservazione.

Locali show room/laboratorio - Finiture interne:

La pavimentazione dei locali è in piastrelle di ceramica cm.30x30.

Il bagnetto con accesso dal disimpegno, ha pavimento in piastrelle di ceramica cm. 30x30, rivestimento cm. 20x20, con wc con cassetta esterna, bidet, lavandino, rapido per ACS - acqua calda sanitaria; porta di accesso del tipo laccato opaco con ferramenta di ritegno e di chiusura.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, è presente zona controsoffittata in cartongesso con due altezze m.l./3.45e m.l./3,24.

Gli infissi sono in alluminio elettrocolorato e vetro camera, presenti esternamente inferriate di sicurezza in ferro sabbiato acidato.

Porta di ingresso a due ante in alluminio elettrocolorato, le altre due porte presenti all'interno sono del tipo laccato opaco.

E' presente l'impianto elettrico con canaline esterne, l'impianto di riscaldamento con corpo scaldante del tipo *Fancoil* a soffitto, l'impianto idrico/sanitario, di tiro campanello ed apertura.

Arch. Stefano Masotti

Locali uffici - Finiture interne:

Come anticipato nel capitolo *regolarità edilizia* sono stati realizzati abusivamente nella zona uffici, locali con destinazione abitativa su due livelli, composti da cucina con pavimento in piastrelle di ceramica cm. 30x30 e rivestimento nel piano di lavoro con piastrelle di ceramica cm. 20x20. Bagno con aerazione naturale con piastrelle di ceramica cm. 30x30 con battiscopa in legno, rivestimento con piastrelle di ceramica cm. 20x25 presenti, sanitari quali il bidet, il wc con cassetta interna, il lavandino ed il box doccia, la rubinetteria alla data del sopralluogo è presente e funzionante, caldaia murale del tipo stagna e produzione di ACS acqua calda sanitaria, corpi scaldanti del tipo termoconvettori.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, intradosso del solaio in legno a vista

La porta di accesso alla zona uffici dall'atrio condominiale è del tipo blindata.

Le porte interne sono del tipo laccato opaco complete di ferramenta di ritegno e di chiusura.

Gli infissi esterni, finestre, sono in alluminio elettrocolorato e vetro camera e sistema di oscuramento dall'interno con veneziane a pacchetto.

Scala dal tipo a chiocciola di collegamento verso il piano intermedio, del tipo prefabbricato in ferro con pedate in legno.

Al piano intermedio le pareti sono in cartongesso tinteggiate, controsoffitto in cartongesso con illuminazione del tipo faretti ad incasso; le porte sono del tipo laccate opache, il pavimento è tipo *pronto parquet* e battiscopa in legno.

Nel bagno con aspirazione forzata, il pavimento è del tipo *pronto parquet* e rivestimento in piastrelle di ceramica cm 25x30, presenti wc con cassetta interna, bidet, lavandino e corpo scaldante termo arredo.

Arch. Stefano Masotti

Sono presenti inoltre: l'impianto elettrico realizzato sottotraccia con punti luce e prese di corrente, citofono e l'impianto idrico-sanitario.

IMPIANTO RISCALDAMENTO

Nella zona laboratorio presente *Fancoil* a soffitto che viene utilizzato per il riscaldamento e raffrescamento. Per la zona servizi ed il piano intermedio abusivo è servita da caldaia murale del tipo stagna alloggiata nel bagno al piano terra, si fa presente che non è stato fatto visionare il libretto della caldaia allo scrivente alla data del sopralluogo; i corpi scaldanti sono del tipo termoconvettori e nel bagno con aspirazione forzata al piano intermedio è presente un termo arredo.

Lo show room/laboratorio uffici e servizi da una ricognizione visiva risulta in normale stato di manutenzione e conservazione.

Tutto ciò meglio descritto nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione così da farne parte integrante.

Non è stata consegnata allo scrivente nessuna Certificazione di Conformità secondo le Normative Vigenti in Materia degli impianti presenti nel bene oggetto di procedura esecutiva, e lo scrivente per detti impianti non certifica nessuna Conformità alle vigenti Normative in Materia.

CONFORMITÀ 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.

Arch. Stefano Masotti

CONSISTENZA SUPERFICIALE

La consistenza in superficie commerciale è stata determinata con metodo abitudinario, computando l'intero spessore dei muri interni ed esterni di pertinenza e per metà lo spessore in confine con altre unità o d'ambito con il vano scala.

Riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione all'art.3 commi 154-155 della legge 23 dicembre

1996 n.662. In particolare l'Allegato "C": Norme tecniche per la

determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a

destinazione ordinaria (gruppi R.P.T.).

La superficie commerciale/laboratorio dei beni in oggetto, al lordo delle

murature, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Show Room/Lab Uffici P.T circa mq. 162,00

Area esclusiva Mapp.777 Sub. 3 P.T circa mq. 133,00

Con riferimento ai criteri generali sopra enunciati per la misurazione della

consistenza sopraccitata e specificando che la valutazione del bene è

effettuata a corpo e non a misura, la superficie commerciale del bene in

oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Applicando i dettami degli usi e delle consuetudini locali si può addivenire

ad una superficie commerciale ragguagliata applicando opportuni

Arch. Stefano Masotti

coefficienti di destinazione d'uso, con arrotondamenti al metro quadrato

come in appresso.

Superficie	Coeff. di destinazione	Sup. commerciale
Show Room/Lab Uff P.T	mq. 162,00 x 1,00 =	mq. 162,00
Area esclusi viva P. T	mq. 133,00 x 0,10 =	<u>mq. 13,00</u>
Superficie commerciale circa =		mq. 175,00

La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicazione

esplicativa dei criteri di stima adottati in quanto l'unità immobiliare e le

relative pertinenze sono stimate a corpo e non a misura.

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 ed un venditore ragionevolmente accettare, se fosse messo in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato competitivo nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza.

Criterio di stima adottato:

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 ed un venditore ragionevolmente accettare, se fosse messo in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato competitivo nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza.

Arch. Stefano Masotti

Criterio di stima adottato:

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, risulta occupata con contratto di affitto diverso dall'abitativo, il bene concesso in locazione al conduttore come descritto da contratto risulta un immobile uso laboratorio/show room, sito in Bologna - Via Toscana n.209, composto di due vani oltre servizi e corte ad uso esclusivo: unità immobiliare che risulta essere individuata come segue nel Catasto fabbricati dei Comune di Bologna:

foglio 291 mapp.478 Sub. 6, cat C/1, cl, 2, mq 96, R.C. Euro 3.554,88;

foglio n. 291 mapp.777 sub 3, area urbana, mq 133.

Il metodo di stima scelto dallo scrivente per determinare il più probabile valore di detto bene è il “metodo della capitalizzazione diretta” strettamente collegato al “*metodo reddituale*”.

Il metodo reddituale converte l’aspettativa di reddito annuo (l’affitto annuo che l’immobile è potenzialmente in grado di generare) in un’indicazione di valore (ovvero il più probabile valore di mercato all’attualità se messo sul mercato).

Questa conversione si ottiene dividendo il reddito annuo per un appropriato tasso di interesse, indicato con “*i*”.

La capitalizzazione diretta è ampiamente utilizzata per immobili caratterizzati da una produzione di reddito stabile e continuo, inseriti in un mercato con un elevato numero di immobili comparabili, ovvero immobili che presentano un simile profilo fisico, di rischio, reddito, spesa e localizzazione.

Arch. Stefano Masotti

La formula per il calcolo del valore di un immobile attraverso la capitalizzazione diretta si basa sostanzialmente sulla capitalizzazione del reddito annuo generato dall’immobile (**R**) ed è la seguente:

$$V = R/i$$

“**R**” rappresenta il reddito annuo da locazione generato dall’immobile, al netto delle spese operative

Il tasso di interesse “*i*” non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, bensì una grandezza derivata dal rapporto tra il reddito ed il prezzo di mercato di un immobile; il primo deriva dal canone di affitto rilevato nel segmento di mercato degli affitti, il secondo si realizza

nel segmento di mercato delle compravendite.

Dunque, “*i*” si ricava dalla seguente formula:

$$“i” = R_A + R_B + R_C / P_X + P_Y + P_Z$$

Dove R rappresenta il canone di affitto annuo dei comparabili e P il prezzo di compravendita dei comparabili (entrambi sono stati desunti e ricavati in via indiretta rilevandoli da pubblicazioni specializzate, dai dati in possesso delle Agenzie del Territorio (ex Uffici Tecnici Erariali), dall’Osservatorio immobiliare OMI, dalle Borse Immobiliari, dalle associazioni professionali di immobilariisti FIAIP.

Ciò con le seguenti risultanze:

Il Reddito annuo prodotto dall’immobile è pari ad Euro 7.800,00 (settemila ottocento/00), il valore di mercato dell’immobile è dato dal reddito per il tasso di interesse “*i*” opportunamente ricavato.

Arch. Stefano Masotti

$$V = R/i$$

$$\text{VALORE IMMOBILE} = 7.800,00/0,05 = \text{Euro } 156.000,00 \text{ (cento cinquanta seimila/00)}$$

In caso di vendita forzata dell’intero bene lo scrivente dopo aver determinato il valore medio della piena proprietà della porzione di fabbricato urbano ad uso laboratorio/show room, ufficio e servizi al piano rialzato con annessa area cortiliva esclusiva sito in Comune di Bologna, via Toscana n. 209 ha abbattuto di circa un 15%, il valore sopra determinato, causa la mancanza di garanzia per vizi, l’indivisibilità del bene allo stato attuale, le spese condominiali non pagate, il ripristino delle opere realizzate abusivamente, la regolarizzazione edilizia e catastale, il contratto di affitto opponibile con prima naturale scadenza nel 2026, oltre il fine che guida la

stima (limitazione in quanto vendita giudiziaria) ciò con le seguenti

risultanze:

Euro 156.000,00 x 15% = Euro 23.400,00

Euro 156.000,00 - Euro 23.400,00= Euro 132.600,00 valore arrotondato per eccesso ad **Euro 133.000,00 (cento trenta tre mila/00).**

La porzione di fabbricato oggetto di procedura esecutiva è stata stimata nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava alla data del sopralluogo dell'Ausiliario del GE, con criterio sintetico.

-la stima è sempre a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno un significato puramente indicativo, poiché il più probabile valore di mercato scaturisce da considerazioni complessive e compensative di tutto quanto lo scrivente ha osservato e rilevato, anche eventualmente non riportate in perizia.

Arch. Stefano Masotti

Anche l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o di arrotondamenti sensibili della consistenza con lo stato di fatto del bene "non alterano il valore complessivo di stima indicato".

Riassumendo nel caso di vendita forzosa il più probabile valore di mercato del bene oggetto di procedura esecutiva da porre A BASE D'ASTA risulta pari ad Euro 133.000,00 (cento trenta tre mila/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 lì 20 dicembre 2019

L'Ausiliario del Giudice

Arch. Stefano Masotti

Arch. Stefano Masotti