

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE dott. MAURIZIO ATZORI**

\* \* \*

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

\* \* \*

**N. 192/17**

**R.G. ESEC.**

**Udienza 08.10.2018**

**Ore 13:20**

**Lotto 14**

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, 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

- 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 23.03.2017 all'art. 8589 è stata pignorata la quota di 1/1 della proprietà dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna:

1. Foglio 98 Particella 5 Sub -, Nat. EU (ente urbano), Consistenza -,  
Indirizzo Via del Triumvirato n. 1/8
2. Foglio 98 Particella 988 Sub 28, Nat. A/3 (abitazione di tipo economico),  
Consistenza 3,5 vani, Indirizzo Via del Triumvirato n. 1/8
3. Foglio 98 Particella 988 Sub 42, Nat. C/2 (magazzini e locali di deposito),  
Consistenza 4 mq, Indirizzo Via del Triumvirato n. 1/8
4. Foglio 98 Particella 988 Sub 46, Nat. C/6 (stalle, scuderie, rimesse,  
autorimesse) Consistenza 14 mq, Indirizzo Via del Triumvirato n. 1/8
5. Foglio 98 Particella 988 Sub 47, Nat. C/6 (stalle, scuderie, rimesse,  
autorimesse) Consistenza 13 mq, Indirizzo Via del Triumvirato n. 1/8
6. Foglio 98 Particella 988 Sub 56, Nat. C/6 (stalle, scuderie, rimesse,  
autorimesse) Consistenza 12 mq, Indirizzo Via del Triumvirato n. 1/8
7. Foglio 98 Particella 988 Sub 57, Nat. C/6 (stalle, scuderie, rimesse,  
autorimesse) Consistenza 13 mq, Indirizzo Via del Triumvirato n. 1/8

8. Foglio 98 Particella 988 Sub 62, Nat. C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) Consistenza 13 mq, Indirizzo Via del Triumvirato n. 1/8
9. Foglio 98 Particella 988 Sub 63, Nat. C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) Consistenza 13 mq, Indirizzo Via del Triumvirato n. 1/8
10. Foglio 98 Particella 988 Sub 65, Nat. C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) Consistenza 14 mq, Indirizzo Via del Triumvirato n. 1/8
11. Foglio 98 Particella 988 Sub 66, Nat. C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) Consistenza 13 mq, Indirizzo Via del Triumvirato n. 1/8
12. Foglio 98 Particella 988 Sub 67, Nat. C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) Consistenza 13 mq, Indirizzo Via del Triumvirato n. 1/8
13. Foglio 98 Particella 988 Sub 69, Nat. C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) Consistenza 17 mq, Indirizzo Via del Triumvirato n. 1/8
14. Foglio 98 Particella 988 Sub 81, Nat. C/2 (magazzini e locali di deposito) Consistenza 37 mq, Indirizzo Via del Triumvirato n. 1/8
15. Foglio 98 Particella 988 Sub 113, Nat. C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) Consistenza 3 mq, Indirizzo Via del Triumvirato n. 1/8
16. Foglio 98 Particella 988 Sub 114, Nat. C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) Consistenza 2 mq, Indirizzo Via del Triumvirato n. 1/8
17. Foglio 98 Particella 988 Sub 115, Nat. C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) Consistenza 2 mq, Indirizzo Via del Triumvirato n. 1/8
18. Foglio 98 Particella 988 Sub 116, Nat. C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) Consistenza 2 mq, Indirizzo Via del Triumvirato n. 1/8
19. Foglio 98 Particella 988 Sub 128, Nat. EU (ente urbano), Consistenza -, Indirizzo Via del Triumvirato n. 1/8
20. Foglio 98 Particella 988 Sub 129, Nat. EU (ente urbano), Consistenza -,

Indirizzo Via del Triumvirato n. 1/8

21. Foglio 98 Particella 988 Sub 130, Nat. EU (ente urbano), Consistenza -,

Indirizzo Via del Triumvirato n. 1/8

22. Foglio 98 Particella 988 Sub 131, Nat. EU (ente urbano), Consistenza -,

Indirizzo Via del Triumvirato n. 1/8

23. Foglio 98 Particella 988 Sub 132, Nat. EU (ente urbano), Consistenza -,

Indirizzo Via del Triumvirato n. 1/8

e la quota di 1/1 della proprietà dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna:

1. Foglio 158 Particella 336 Sub 124, Nat. A/3 (abitazione di tipo economico), Consistenza 10 vani, Indirizzo Via Riva di Reno n. 118
2. Foglio 158 Particella 336 Sub 125, Nat. A/3 (abitazione di tipo economico), Consistenza 2,5 vani, Indirizzo Via Riva di Reno n. 118
3. Foglio 158 Particella 336 Sub 126, Nat. E (ente comune), Consistenza -, Indirizzo Via Riva di Reno n. 118.

\* \* \*

### **LOTTO 14**

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

Posto moto al p. interrato di 3 mq ed area urbana di 5 mq, oltre alla comproprietà proquota di piccola area urbana.

Beni siti in Comune di Bologna Via del Triumvirato n. 1/8.

Non risulta rilasciato il Certificato d'Abitabilità.

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili oggetto di stima attualmente sono così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna:

- o Foglio 98 - Particella 988 - Sub 114 – ZC 2 - Cat. C/6 - Cl. 3 - Cons. 2 mq, Superficie Catastale 3 mq, Rendita: Euro 702, Indirizzo: Via del Triumvirato n. 1/8 piano: S1
- o Foglio 98 - Particella 988 - Sub 129 - Cat. Area Urbana - Cons. 5 mq, Indirizzo: Via del Triumvirato n. 1/8 piano: T

e proquota

- o Foglio 98 - Particella 5 - Cat. area urbana

censita anche al Catasto Terreni alla Partita 1:

- o Foglio 98 - Particella 5 – Qualità ENTE URBANO Superficie 00 are 20 ca.

Con riferimento all'art. 19 della Legge n. 122/2010 (di conversione del D.L. n. 78/2010), si evidenzia che **i dati catastali e la planimetria** attualmente in atti (visura prot. n. BO0075792 e planimetria prot. n. BO0075864 del 14.06.2018) **sono conformi**.

#### **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**

L'immobile è compravenduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene in oggetto attualmente si trova, con la comproprietà pro quota delle parti comuni dell'edificio, tali ai sensi di legge e destinazione, con tutti i relativi infissi, seminfissi, impianti di ragione padronale, usi, diritti, comunioni, servitù attive e passive se e come legalmente esistono, obbligandosi a subentrare nel regolamento di condominio, con particolare riferimento a tutti i patti, obblighi, e condizioni 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.

Spese annue complessive da preventivo per gestione ordinaria dei beni che pertengono alla scala A di cui ai Sub 28 - 42 - 46 - 47 - 113 - 114 - 115 e 116

€ 762,12

Il verbale dell'ultima assemblea condominiale riporta che si renderanno necessarie opere di manutenzione straordinaria delle guaine della copertura, essendosi evidenziate infiltrazioni dalla stessa, e che andrà presentata SCIA per l'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi relativo al p. interrato ad autorimesse, comune anche al condominio di cui alle scale B - C e D.

### **CONFINI**

Per il Sub 114: Sub 113, Sub 115, Sub 117 disimpegno carraio comune ai Sub dal 112 al 116,

per il Sub 129: Sub 128, Sub 130, Sub 118 corsello auto e percorsi pedonali, salvi più precisi confini e dati catastali.

### **PROPRIETÀ**

**La società esecutata è proprietaria per intero.**

### **PROVENIENZA DEI BENI**

Per i Sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 12 del Mappale 988 e Mappale 5 (ora soppressi o modificati, che in parte hanno generato i Sub attuali): Atto di compravendita in data 28.11.2000 rep. 173808/29224. Regolarmente registrato e trascritto.

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Dalla certificazione ipocatastale allegata agli atti datata 20.05.2017, 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 30.12.2005 al n. 597. Grava i presenti beni ed altri oggetto della attuale esecuzione con precisazioni
- Ipoteca volontaria con atto iscritto a Bologna in data 03.03.2017 al n. 1726. Grava i beni erroneamente indicati nella ipoteca precedente.
- *Trascrizioni:*
- Verbale di Pignoramento Immobili con atto trascritto a Bologna in data 23.03.2017 all'art. 8589. Grava i presenti beni ed altri oggetto della attuale esecuzione.
- *Vincoli ed oneri giuridici che rimarranno a carico dell'aggiudicatario:*
- *Trascrizioni:*
- Nessuna.

### **REGIME FISCALE**

La vendita del bene 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 debitrice è qualificabile come IMPRESA COSTRUTTRICE e l'immobile è da considerarsi un fabbricato residenziale dotato dei requisiti della legge Tupini. La fine lavori è del 17.06.2009.

### **INDAGINE AMMINISTRATIVA**

Per l'unità oggetto di trasferimento, facente parte di un edificio **la cui costruzione è in parte antecedente ed in parte successiva al 01.09.1967**, agli atti del Comune di Bologna risultano rilasciati i seguenti documenti autorizzativi:



- Licenza Edilizia P.G. 63338 Prat. n. 19042/V/57 rilasciata il 01.02.1958 (nuova costruzione abitazione-magazzini-laboratorio)
- Licenza Edilizia per Variante P.G. 2189 Prat. n. 650/V/60
- Licenza Edilizia per Variante P.G. 63585 Prat. n. 650/V/60 rilasciata il 26.05.1969
- Autorizzazione all'Abitabilità P.G. 66114 rilasciata il 25.03.1971
- Concessione Edilizia P.G. 193836 rilasciata il 20.07.2000 (cambio di destinazione d'uso e costruzione di ascensore esterno)
- Concessione Edilizia per Variante Sostanziale P.G. 55823 il 13.07.2001 (costruzione di 17 autorimesse ed ampliamento per costruzione nuove unità residenziali)
- D.I.A. per Variante in CdO P.G. 141473 presentata il 07.08.2003
- D.I.A. P.G. 182030 presentata il 31.08.2004 (recupero ad uso abitativo di SA esistenti con applicazione una tantum)
- D.I.A. P.G. 36313 presentata il 21.02.2005 (trasformazione di saletta condominiale in lavanderia-stenditoio)
- D.I.A. in Sanatoria P.G. 89005 presentata il 17.04.2008 campionata il 19.04.2008 (adeguamento dei contrasti rilevati in sede di abitabilità diniegata P.G. 74002 e rimessa in pristino)
- Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità parziale P.G. 280373 presentata il 13.11.2009 (11 abitazioni, 10 autorimesse Sub 56-57-62-63-65-66-67-69, 4 cantine)
- S.C.I.A. P.G. 98880/2016 presentata il 05.08.2016 (recupero ad uso abitativo di SA esistente ad uso lavanderia-stenditoio).

Non risulta rilasciato il Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità per le

unità di cui ai Sub 28-81-42-46-47-113-114-115-116-128-129-130-131-132, tra cui i Sub oggetto del presente lotto.

Il confronto fra l'ultimo elaborato grafico presentato e lo stato di fatto non ha evidenziato difformità edilizie.

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Ai sensi dell'art. 1 comma 5 lettera F allegato A della DGR n. 1275/2015 "Approvazione delle disposizioni regionali in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici", il bene non necessita di Attestato di prestazione Energetica, trattandosi di immobili in corso di costruzione o di autorimessa e deposito, tutti quindi attualmente privi di impianti e dispositivi tecnologici condizionanti il consumo energetico.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

I beni sono vuoti nella disponibilità della società esecutata.

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Trattasi di posto moto ed area urbana in edificio condominiale c.a., siti a Bologna in Via del Triumvirato n. 1/8.

Il fabbricato nel quale è posta l'unità in oggetto si trova in zona periferica limitrofa al fiume Reno, rispetto al cui corso ed alla fascia golenale risulta in posizione sopraelevata, nei pressi della Via Emilia Ponente.

E' di quattro piani fuori terra oltre a p. interrato sfalsati tra il corpo originario ed i due in ampliamento; distribuiti per mezzo di tre vani scale, uno nel corpo originario sul fronte dotato di ascensore, e due retrostanti, uno dei quali con partenza dal p. primo raggiungibile da lastrico comune sempre al p. primo; con unità residenziali ai p. superiori e cantine ed autorimesse al p. interrato.

L'edificio ha struttura in muratura portante, presenta pareti esterne intonacate

con ascensore esterno a struttura in metallo e vetro.

La copertura è a falde in laterocemento con manto in laterizio e a copertura piana nei corpi in ampliamento.

I vani scale sono dotati di portoni in metallo con specchiature vetrate, pareti intonacate e tinteggiate con parte bassa smaltata, finiture in marmo, parapetti a candele in ferro verniciato.

La corte comune è recintata per mezzo di rete su paletti, è accessibile da vialetto di prosecuzione della numerazione ed è dotata di cancelli carrabile e pedonale pieni in ferro verniciato, posto dopo il portone carraio d'accesso alla rampa per il p. interrato.

E' carrabile e pavimentata in elementi in cemento, con posti auto sul retro pavimentati in elementi in cemento a ciotoli con fughe permeabili, realizzati parte sull'area di cui al Mappale 988 e parte su area di proprietà demaniale, anche se interno all'area cortiliva.

L'autorimessa ha basculante in ferro preverniciato con alette superiori ed inferiori, pavimento in battuto di cemento e pareti stuccate alla cappuccina.

Lo stato di conservazione e di manutenzione è buono.

### **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.

### **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 dei beni 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>
Posto moto	4	1,00	4
Area Urbana	5	1,00	5

#### **STIMA DEI BENI**

Come già illustrato nel capitolo descrizione dei beni, trattasi di posto moto ed area urbana siti in Comune di Bologna Via del Triumvirato n. 1/8.

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 2017 – Comune di Bologna – Zona: Suburbana/Borgo Panigale – Birra – Casteldebole:
  - Box normale: min €/m<sup>2</sup> 1.200,00 max €/m<sup>2</sup> 1.800,00.
- *Osservatorio Immobiliare FIAIP 2017* – Report ottobre 2016 marzo 2017 - Comune di Bologna – Zona: Borgo Panigale / Santa Viola:
  - Autorimesse di media lunghezza: min € 17.000,00 max € 20.000,00.

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 risultano inferiori a quelli espressi dagli Osservatori.

Quindi, considerate le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'effettivo stato che presenta buone condizioni d'uso e di manutenzione dell'immobile, privo di lesioni, la mancanza dell'abitabilità, la posizione in zona estremamente periferica, tenendo conto anche delle attuali condizioni del mercato immobiliare, si ritiene di poter indicare il più probabile valore unitario commerciale pari ad €/mq 700,00 per il posto moto ed a corpo per l'area urbana.

Il valore commerciale dei beni in argomento, **venduti a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, è quindi il seguente.

#### **VALORE DEI BENI PER INTERO**

Posto moto 4 mq x 700,00 €/mq =	€ 2.800,00
<u>Area Urbana 5 mq a corpo =</u>	<u>€ 2.000,00</u>
Totale arrotondato	€ 4.800,00

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 20 %.

**VALORE A BASE D'ASTA del bene per intero € 3.800,00**

**(Euro tremilaottocento/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 06 Settembre 2018

**ELENCO ALLEGATI**

1. Elaborato grafico (planimetria catastale ed elaborato grafico)
2. Documentazione fotografica