

TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA		
IV SEZIONE CIVILE		
ESECUZIONI IMMOBILIARI		
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MAURIZIO ATZORI		
* * *		N. 432/2018
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE		R.G. ESEC.
Promosso da:		<u>Udienza 24/06/2019</u>
CREDITORE PROCEDENTE		<u>Ore 11.40</u>
contro		
DEBITORE ESECUTATO		
* * *		
Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, nell'udienza del 13/03/2019 nominava		
la scrivente ing. Rosina Boccuti iscritta all'Ordine degli Ingegneri della		
Provincia di Bologna al n. 7011/A, come Consulente Tecnico d'Ufficio per		
la procedura in oggetto; nell'udienza del 21/03/2019 gli dava 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 inadeguati);		
2. descrivere i beni oggetto della espropriazione, previa esatta		
individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando: la		
corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai dati indicati nel		
verbale di pignoramento; i dati del Nuovo Catasto effettivamente		
risultanti; il censimento regolare di tutte le proprietà ed altri diritti reali		

rilevati procedendo, in caso negativo e previa apposita autorizzazione da

parte di questo giudice, ai necessari atti ed operazioni per

l'accatastamento degli immobili, previa ogni verifica della conformità

dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate,

della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, la sussistenza

dei diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziali

3. accertare lo stato di possesso e l'indicazione del titolo in base al quale

l'immobile è occupato ed in particolare: gli eventuali rapporti di

locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di

altro tipo (es. contratti di comodato, leasing, ecc. o diritti di abitazione

dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione,

cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.) conferenti, in fatti, il

godimento dei beni a terzi, indicandone le date di apparente inizio e

scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su

provvedimenti giudiziali definitivi o meno), il corrispettivo (se

corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse

dei creditori) ed allegando tutti i documenti rinvenuti, **nonché valutare**

la congruità del canone alla luce dell'art. 2923 c.c. 3 comma;

4. esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la

vendita in uno o più lotti e predisporre, in caso affermativo, il relativo

frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto;

5. indicare le eventuali opere necessarie secondo la migliore scienza ed

esperienza ed il costo dei lavori di ripristino delle funzionalità cui i beni

sono destinati, ove gravemente compromessa;

6. esprimere il proprio motivato parere, nel caso di pignoramento di quota,

sulla comoda divisibilità del bene ovvero alienazione separata della

quota stessa provvedendo agli adempimenti eventuali di cui al sub3;

7. redigere piante planimetriche per i fabbricati ed eseguire fotografie dei manufatti e delle aree;

8. indicare i dati necessari per la compilazione delle denunce fiscali obbligatorie conseguenti alla vendita (tra cui IMU a titolo di esempio;

altre imposte indirette) e per la voltura dei beni dell'aggiudicatario

definitivo e redigere, per ogni lotto di vendita proposto e su pagina

separata, un prospetto riepilogativo: stato di possesso, l'esistenza di

formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul

bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli

derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o

i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, l'esistenza di

formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno

cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, la

verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza

della dichiarazione di agibilità dello stesso;

9. determinare il valore commerciale dei beni secondo la migliore scienza

ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia,

classe, ubicazione, stato di fatto, opere necessarie alla migliore

funzionalità ed epoca di alienazione;

10. depositare una relazione scritta entro trenta giorni antecedenti l'udienza

ex art.569 c.p.c., già fissata, facendo tempestivo ricorso al G.E. qualora

si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso

svolgimento dell'incarico.

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 (BO), l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati), espone quanto segue:

* * *

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in considerazione, specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'
- VINCOLI E ONERI
- CONFINI
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- PROVENIENZA DEL BENE
- STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- CONFORMITA' IMPIANTI

- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

- DESCRIZIONE DEL BENE

- CONSISTENZA SUPERFICIALE

- STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, cioè del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del 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 quelli 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 bene oggetto di procedura esecutiva, la sottoscritta dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale del valore commerciale stesso, in base alle caratteristiche di commerciabilità dei beni oggetto di esecuzione immobiliare.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 19/10/2018 al Registro Generale N. ---, Registro Particolare N. ---, Presentazione N. --- è stato pignorato, per la piena proprietà, il seguente bene immobile a favore di “---”, con sede in Bologna C.F.: ---, identificato nella predetta nota di trascrizione come segue:

- N.C.E.U. del Comune di Bologna (BO) - Foglio 219, Particella 705,

Sub. 57, Categoria C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, -

Consistenza 23 metri quadrati – Via Legnani n. 14, piano S1.

Il CTU vista la consistenza degli immobili predispone la vendita in un LOTTO UNICO.

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso autorimessa sito in Bologna, in via Legnani n.14, costituita da un unico vano posto al piano interrato di superficie netta circa mq 24.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima, risulta così catastalmente identificato:

N.C.E.U. del Comune di Bologna, bene intestato a

1. ---, nato a --- il ---, C.F. --- – **Proprietà per 1/1;**

o **Foglio 219, Particella 705, sub. 57, Zona Cens. 2 – Categoria C/6 – Classe 4, Consistenza 23 mq, Consistenza catastale totale 26 mq, Rendita Euro 130,66, Via Alberto Legnani n. 14, piano: S1.**

L'unità immobiliare come sopra censita deriva da Costituzione del 12/06/2003 protocollo n. 176793, in atti dal 12/06/2003 Costituzione (n. 1416.1/2003).

Ai sensi dell'art. 29, comma 1bis, della legge 52/85, come modificata ed integrata dal D.L. 21.05.2010 n.78, convertito in legge dalla L. n.122/2010, art.19, si attesta che i dati catastali e la planimetria dell'immobile sono corrispondenti allo stato di fatto.

La base imponibile a fini I.M.U., risulta di € 21.950,88.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

C'è corrispondenza tra l'identificazione catastale e quanto riportato nel

Verbale di Pignoramento Immobiliare.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Nell'atto di compravendita a rogito notaio --- si legge: *“Sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, per titolo di provenienza o per destinazione, quali meglio individuate nell'elaborato planimetrico (Tipo mappale n.286448 del 21 ottobre 2002) presentato a corredo della denuncia di nuova costruzione Prot.n.176793 del 12 giugno 2003 ed identificate al Foglio 219 mappale 705 con i seguenti subalterni:*

- 112, atrio e vano scala, piano S1-T-1-2-3 (bene non censibile comune ai subalterni dal n. 1 al n.17 compresi, dal n.50 al n.103 compresi e 153);

- 113, vano ascensore, piano S1-T-1-2-3 (bene non censibile comune ai subalterni dal n. 1 al n.17 compresi, dal n.50 al n.103 compresi e 153);

- 114, filtro disimpegno, piano S1 (bene non censibile comune ai subalterni dal n.1 al n.17 compresi, dal n.50 al n.103 compresi e 153);

- 115, sala condominiale, piano T (bene non censibile comune ai subalterni dal n.1 al n.25 compresi, 104 e 107);

- 116, disimpegno, piano T, (bene non censibile comune ai subalterni dal n. 1 al n.17 compresi);

- 117, fioriera, piano T (bene non censibile comune ai subalterni dal n. 1 al n.17 compresi);

- 118, posto cicli, piano T (bene non censibile comune ai subalterni dal n. 1 al n.17 compresi);

- 119, atrio e vano scala, piano S1-T-1-2-3 (bene non censibile comune ai subalterni dal n.18 al n.25 compresi, dal n.50 al n.106 compresi e 153);

- 120, vano ascensore, piano S1-T-1-2-3 (bene non censibile comune ai subalterni dal n.18 al n.25 compresi, dal n.50 al n.103 compresi e 153);

- 121, filtro disimpegno, piano S1 (bene non censibile comune ai subalterni dal n.18 al n.25 compresi, dal n.50 al n.103 compresi e 153);

- 122, disimpegno, piano T (bene non censibile comune ai subalterni 18, 21, 22, 24, 25, 104 e 105);

- 123, disimpegno, piano T (bene non censibile comune ai subalterni dal n.18 al n.25 compresi e 106);

- 124, locale pluriuso, piano T (bene non censibile comune ai subalterni dal n.18 al n.25 compresi);

- 125, locale pluriuso, piano T (bene non censibile comune ai subalterni dal n.18 al n.25 compresi);

- 126, deposito condominiale, piano S1 (bene non censibile comune a tutti i subalterni);

- 127, posto cicli, piano T (bene non censibile comune ai subalterni dal n.18 al n.25 compresi);

- 128, ricovero cicli, piano S1 (bene non censibile comune ai subalterni dal n.18 al n.25 compresi);

- 129, fioriera, piano T (bene non censibile comune ai subalterni dal n.18 al n.25 compresi, 104, 105 e 106);

- 130, atrio e vano scala, piano S1-T-1-2-3 (bene non censibile comune ai subalterni dal n.26 al n.36 compresi, dal n.50 al n.103 compresi, dal n.107 al n.111 compresi e 153);

- 131, vano ascensore, piano S1-T-1-2-3 (bene non censibile comune ai

subalterni dal n.26 al n.36 compresi, dal n.50 al n.103 compresi, 109, 110,

111 e 153);

- 132, filtro-disimpegno, piano S1 (bene non censibile comune ai subalterni

dal n.26 al n.36 compresi, dal n.50 al n.103, 110, 111 e 153);

- 133, disimpegno, piano T (bene non censibile comune ai subalterni dal

n.30 al n.36 compresi e 26);

- 134, disimpegno, piano T (bene non censibile comune ai subalterni dal

n.26 al n.36 compresi, 107 e 108);

- 135, locale pluriuso, piano T (bene non censibile comune ai subalterni dal

n.26 al n.36 compresi);

- 136, locale pluriuso, piano T (bene non censibile comune ai subalterni dal

n.26 al n.36 compresi);

- 137, deposito condominiale, piano S1 (bene non censibile comune a tutti i

subalterni);

- 138, fioriera, piano T (bene non censibile comune ai subalterni dal n.26 al

n.36 compresi e dal n.107 al n.111 compresi);

- 139, posto cicli, piano T (bene non censibile comune ai subalterni dal n.26

al n.36 compresi);

- 140, atrio e vano scala, piano S1-T-1-2-3 (bene non censibile comune ai

subalterni dal n.37 al n.49 compresi, dal n.50 al n.103, dal n.152 al n.155);

- 141, vano ascensore, piano S1-T-1-2-3 (bene non censibile comune ai

subalterni dal n.37 al n.49 compresi, dal n.50 al n.103, 153, 154 e 155);

- 142, filtro-disimpegno, piano S1 (bene non censibile comune ai subalterni

dal n.37 al n.49 compresi, dal n.50 al n.103, 153, 154 e 155);

- 143, disimpegno, piano T (bene non censibile comune ai subalterni dal n.37 al n.49 compresi, 154 e 155);

- 144, sala condominiale, piano T (bene non censibile comune ai subalterni dal n.26 al n.49 compresi, dal n.107 al n.111, 152, 154 e 155);

- 145, fioriera, piano T (bene non censibile comune ai subalterni dal n.37 al n.49 compresi, 152, 154 e 155);

- 146, posto cicli, piano T (bene non censibile comune ai subalterni dal n.37 al n.49 compresi, 154 e 155);

- 147, corsello e rampa, piano SI-T (bene non censibile comune ai subalterni dal n.50 al n.103 compresi, 110, 111, 128 e 153);

- 148, porticato, piano T (bene non censibile comune a tutti i subalterni);

- 149, verde e camminamenti, piano T (bene non censibile comune a tutti i subalterni);

- 150, atrio, piano 2 (bene non censibile comune ai subalterni 33 e 109);

- 151, atrio, piano 3 (bene non censibile comune ai subalterni 154 e 155).

Restano esclusi dalle parti comuni i sottotetti, non praticabili e non accatastati, che sono di proprietà esclusiva dei proprietari degli appartamenti sottostanti. Precisano le parti che, una volta realizzati e conclusi i lavori delle opere accessorie relative al complesso edilizio di cui fanno parte le porzioni in oggetto, la Società venditrice, in relazione ad eventuali varianti al progetto originario che dovessero verificarsi in sede di realizzazione e completamento delle opere medesime ed alle eventuali servitù che dovessero essere costituite, potrà procedere a modificare la consistenza e l'ubicazione delle stesse parti comuni, ed in particolare delle strade di accesso, delle aree e dei parcheggi esterni comuni; è riconosciuto

pertanto alla Società venditrice il più ampio mandato ed i più ampi occorrenti poteri per la presentazione presso i competenti uffici di tutte le eventuali variazioni e rettifiche catastali che si dovessero effettuare, obbligandosi altresì la parte acquirente, anche in dette ipotesi, ad intervenire a semplice richiesta, all'atto o agli atti notarili di identificazione catastale e di ricognizione delle servitù eventualmente costituite che si rendesse necessario od opportuno perfezionare. In particolare, la parte acquirente dà mandato alla Società venditrice per costituire eventuali servitù a favore e a carico delle parti comuni, per esigenze del comparto di cui le porzioni in oggetto sono parte, servitù che si renderanno necessarie o utili quando saranno ultimate le costruzioni di tutti i lotti.”

...omissis...

“Le porzioni immobiliari in oggetto sono trasferite nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, stato ben noto alla parte acquirente, con le relative accessioni e pertinenze, con tutti i diritti e le servitù attive e passive esistenti, ed in particolare con le servitù perpetue ed inamovibili, a favore del Comune, dell'ENEL, della TELECOM e di altri, dovute agli impianti degli elettrodotti, gasdotti ed acquedotti, collettori di fognatura anche preesistenti, ecc. che interessano il comparto in forza delle opere di urbanizzazione primaria, nonché con le servitù e le limitazioni legali della proprietà derivanti dalla situazione di condominio dell'edificio nel quale le porzioni immobiliari in contratto si trovano.

La parte acquirente si obbliga a riconoscere ed a subentrare pro-quota nei contratti stipulati dalla Società venditrice o dall'Amministratore per servizi, manutenzione, assicurazione globale e quant'altro”.

VINCOLI E ONERI

Nell'atto di compravendita a rogito notaio ---, all'art. 3) si precisa: *“La parte acquirente prende atto che per il complesso di cui è parte il fabbricato in oggetto è stata stipulata con il Comune di Bologna Convenzione di piano particolareggiato con scrittura privata autenticata nelle firme dal dottor ---, Notaio in Bologna, in data 31 luglio 1998, repertorio n.---, registrata a Bologna-Atti privati- il 20 agosto 1998 al n.--- Serie 2A, trascritta a Bologna il 10 settembre 1999 al n.--- particolare, integrata e modificata con Convenzione a rogito stesso --- in data 22 maggio 2002, repertorio n.---, registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Bologna III, in data 11 giugno 2002 al n.---, trascritto a Bologna il 12 giugno 2002 al n.--- particolare e che le aree del complesso edilizio identificate con i mappali 704 - 621 - 623 del Foglio 219, come convenuto nelle sopracitate convenzioni stipulate con il Comune di Bologna, saranno cedute al Comune suddetto dalla stessa Società venditrice che se ne riserva la proprietà”*.

Non risultano ulteriori vincoli e oneri influenti sul valore dell'immobile.

CONFINI

Il bene è in confine con muro perimetrale, parti comuni su più lati e proprietà di terzi salvo e più precisi ed attuali confini.

PROPRIETÀ

Il bene oggetto di Procedura Esecutiva risulta essere di piena proprietà per la quota di 1/1 dell'esecutato.

PROVENIENZA DEL BENE

Il bene oggetto di Procedura Esecutiva è pervenuto all'esecutato, con atto di compravendita del notaio ---, in data 10/10/2003, Repertorio n. ---, Raccolta

n. --- e trascritto a Bologna in data 27/10/2003 all'art. ---.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI

Nell'atto di compravendita del notaio ---, l'esecutato ha dichiarato di essere celibe.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sull'immobile pignorato oggetto della presente procedura esecutiva risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni, per altro meglio dettagliate nella Relazione Notarile allegata:

Iscrizioni contro:

- nessuna.

Trascrizioni contro:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Bologna in data 25/01/2017;

- Pignoramento immobiliare trascritto a Bologna in data 29/03/2017;

- Pignoramento immobiliare trascritto a Bologna in data 19/10/2018.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a Imposta di Registro in base alla normativa vigente all'atto di trasferimento del bene.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Situazione Urbanistica

Secondo il Regolamento Urbanistico Edilizio in vigore, l'area in oggetto ricade in "Ambito n. 30 Fossolo-Due Madonne-Via Arno, Ambito pianificato consolidato misto" normato dall'art. 64 delle norme del RUE.

Regolarità Edilizia

Trattasi di immobile facente parte di fabbricato edificato in data successiva al 1° settembre 1967.

Dalla ricerca presso l'archivio del Comune di Bologna è emerso che il

fabbricato di cui fa parte l'immobile in parola è stato interessato dalle

seguenti pratiche edilizie e convenzioni di piano particolareggiato stipulate

con il Comune di Bologna:

- Convenzione di piano particolareggiato con scrittura privata autenticata

nelle firme dal dottor ---, Notaio in Bologna, in data 31/07/1998,

repertorio n.---, registrata a Bologna - Atti privati - il 20/08/1998 al n.---

Serie 2A, trascritta a Bologna il 10/09/1999 al n.--- particolare;

- Convenzione a rogito stesso Notaio Errani in data 22/05/2002, repertorio

n.---, registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Bologna III, in data

11/06/2002 al n.---, trascritto a Bologna il 12/06/2002 al n.---

particolare;

- Concessione Edilizia PG N. 92739/2001 rilasciata in data 25/09/2001 su

domanda presentata in data 31/05/2001 per costruzione di fabbricato di

complessivi n.49 alloggi di cui n. 24 di edilizia pubblica all'interno della

Z.I.S. R5.5.d, Lotto 5;

- Deposito Progetto Cemento Armato ai sensi art.4 L. 1086/71, PG N.

2859/2002 presentato in data 24/01/2002;

- Denuncia di Inizio Attività PG N. 220413/2003 su domanda presentata

in data 19/12/2003 variante in corso d'opera per opere interne alla C.E.

PG N. 92739/2001;

- Deposito di certificato di conformità edilizia PG N. 173087/2004

presentato in data 09/08/2004.

Successivamente a tali provvedimenti non sono stati rilasciati, relativamente

al bene oggetto di pignoramento, ulteriori titoli abilitativi per l'esecuzione di

opere o varianti, né sono stati elevati Verbali di accertamento di Violazione

Urbanistica.

Dalla comparazione tra l'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo edilizio depositato (Denuncia di inizio attività PG 220413/2003) e lo stato attuale si è rilevata la diversa lunghezza delle dimensioni dell'autorimessa. Le differenze riscontrate rientrano nella tolleranza del 2% e, pertanto, non costituiscono violazione ai sensi dell'art. 19-bis della Legge Regionale 23/2004.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il bene in esame è escluso dall'obbligo di Attestazione della Prestazione Energetica ai sensi dell'art. 1 comma 5 della DGR 1275/2105.

CONFORMITA' IMPIANTI

Dall'indagine eseguita presso l'ufficio Tecnico del Comune di Bologna, relativamente al bene in oggetto, risulta la seguente dichiarazione di conformità:

- Dichiarazione di conformità degli impianti idrico sanitario e scarichi avente P.G. N. 116767 del 27/05/2004 (rif. scala condominiale e parti comuni);
- Dichiarazione di conformità impianto elettrico avente P.G. N. 116786 del 27/05/2004 (rif. Servizi comuni e tunnel);
- Dichiarazione di conformità impianto elettrico PG N. 118071/2004 del 28/05/2004 (rif. Autorimessa n. 8).

Relativamente agli altri impianti, di cui non è stato possibile reperire la certificazione di conformità dei restanti impianti, l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, dichiarerà di rinunciare irrevocabilmente alla

garanzia di conformità degli impianti e di farsi 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.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risultava nella disponibilità dell'esecutato.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare ad uso autorimessa è collocata al piano interrato di un fabbricato condominiale ad uso prevalente di civile abitazione, posto nel Comune di Bologna, in Via Alberto Legnani n. 14.

La zona, a vocazione prevalentemente abitativa, è situata nella periferia Est di Bologna, nel quartiere Mazzini-Savena.

La zona risulta ben accessibile grazie ai collegamenti, ai servizi pubblici ed alle infrastrutture presenti in zona, ancor di più, trovandosi a poca distanza dall'uscita 11bis della tangenziale di Bologna. In adiacenza all'isolato in cui è posto il fabbricato di cui fa parte l'autorimessa è situato il Deposito TPER Due Madonne. I servizi di prima necessità sono presenti principalmente nel vicino Centro Commerciale Fossolo Due e lungo la via Emilia Levante.

Il fabbricato, di cui fa parte l'autorimessa in parola, è un edificio di civile abitazione realizzato agli inizi degli anni 2000 su area facente parte della zona integrata di settore R5.5. Fossolo - Comparto "d", lottizzazione Z.I.S. R5.5.

L'edificio si eleva per quattro piani fuori terra ed uno interrato ed ha pianta a corte aperta. Il piano interrato è occupato da autorimesse private, cantine e

parti comuni; il piano terra da cantine, locali comuni e androni di accesso;

infine, i piani primo secondo ed attico sono costituiti dalle unità ad uso abitativo.

La struttura del fabbricato è in c.c.a. realizzato con travi e pilastri, i solai sono in lastre di Predalles e/o latero-cemento, la copertura è costituita da manto in lamierino coibentato.

All'**autorimessa**, posta al piano interrato, si accede da rampa carrabile con ingresso da via Legnani e dal vano scale comune. L'accesso al box auto avviene da basculante in metallo verniciato con griglie di areazione; le pareti sono in pannelli prefabbricati di calcestruzzo tinteggiati; la pavimentazione è in cemento ed è dotata di fognolo per lo scarico delle acque; è presente un punto luce e l'approvvigionamento idrico. Il vano ha dimensioni interne di circa m 5,09 x m 4,64 e altezza utile interna m 2,38 . L'accesso ha ampiezza m 2,33.

L'unità immobiliare si presenta in **buono stato di conservazione**.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La consistenza commerciale viene determinata facendo riferimento al DPR N. 138 del 23.03.1998 "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo ai sensi della Legge 662/96" ed all'allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria". Inoltre, tenuto conto che secondo gli usi e consuetudini della CCIIA di Bologna, le autorimesse vengono ordinariamente compravendute a corpo, di seguito si preciserà esclusivamente a titolo informativo anche la superficie lorda vendibile calcolata come sopra e la superficie netta.

La superficie così come sopra determinata viene arrotondata al metroquadro.

Precisando che la valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura,

per la consistenza si ha:

<u>Destinazione</u>	<u>Sup. netta</u>	<u>Sup. commerciale</u>
Autorimessa	mq 23,70	mq 27,50

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di piena proprietà di unità immobiliare ad uso autorimessa in porzione di fabbricato di civile abitazione sito in Comune di Bologna alla Via Legnani n. 14.

Si premette che la valutazione viene effettuata con il metodo detto per comparazione, consistente nella ricerca del valore commerciale di immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato locativo, di cui è già stata definita la libera contrattazione.

Al fine di definire il valore di mercato del bene oggetto di stima, sono state confrontate le informazioni desunte da due fonti opportunamente distinte: fonti informative indirette, reperibili dall' Osservatorio Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate e dall' Osservatorio Immobiliare della FIAIP, raccogliendo i valori di mercato a metro quadro per immobili similari; fonti dirette, ricavate da riviste immobiliari e agenzie immobiliari operanti nel comune di Bologna e siti web specifici, ricercando immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima.

I criteri alla base del campione di immobili presi in considerazione riguardano la collocazione, rigorosamente nella zona di Bologna prossima al bene oggetto di stima, l'età degli immobili, la consistenza e lo stato di

conservazione.

Fonti indirette:

– OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:

Provincia: BOLOGNA; Comune: BOLOGNA; Fascia/zona:

Periferica/MAZZINI - FOSSOLO; Codice di zona: D4; Microzona

catastale n.: 5; Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico;

Destinazione: Residenziale

○ Box, nello stato conservativo normale, valore mercato: min. €/mq

1.300,00 max. €/mq 2.000,00;

– FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (Edizione

2018 – Periodo ottobre 2017-aprile 2018). Comune: Bologna; Zona:

Mazzini/Fossolo;

○ Autorimesse oltre 5 mt, valore mercato: min. €/a corpo 22.000,00

max. €/a corpo 25.000,00;

Fonti dirette (reperate nel mese di aprile 2019 da specifici siti web, prezzi pubblicati al lordo dello sconto da trattativa commerciale):

– Viale Lenin: mq 20 prezzo richiesto a corpo € 28.000 (piano interrato);

– via Mario Longhena: mq 15 prezzo richiesto a corpo € 25.000 (interrato);

– Via Alfredo Barbacci: mq 18 prezzo richiesto a corpo € 28.000 (interrato);

– via Alberto Legnani: mq 18 prezzo richiesto a corpo € 20.000 (interrato).

Valutato quanto emerso dalle due tipologie di fonti considerate, considerato

che secondo gli operatori settoriali l'andamento nel tempo dei prezzi degli immobili nel Comune di Bologna risulta in crescita, considerato lo stato di manutenzione dell'immobile, la scrivente ritiene di poter considerare, per il bene oggetto della procedura, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, il seguente valore a corpo

VALORE COMMERCIALE DELL'INTERO BENE

€ 30.000,00 (euro trentamila//00)

Tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva si applicherà una riduzione percentuale del 20% :

VALORE A BASE D'ASTA (circa -20%)

€ 24.000,00 (euro ventiquattromila//00)

Si precisa che le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario determinato hanno un significato puramente indicativo, poiché il più probabile valore di mercato è quel valore che si forma quando un bene viene posto sul mercato per un periodo sufficiente ad innescare un regime di libera contrattazione dal quale nell'incontro della domanda e dell'offerta si forma il prezzo. 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.

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Bologna, 24 aprile 2019

IL CONSULENTE TECNICO

(Ing. Rosina Boccuti)

Allegati:

1. Planimetria catastale
2. Elaborato grafico estratto dall'ultimo titolo edilizio legittimo
3. Documentazione fotografica