

TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. MAURIZIO ATZORI

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promosso da

Creditori procedenti

contro

Esecutati

* * *

PREMESSA

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 l'Ufficio Tecnico del Comune dove si trovano i beni pignorati, espletate le necessarie visure presso l'Agenzia delle Entrate competente, espone quanto segue.

DATI PIGNORAMENTO

Con **Verbale di pignoramento (R.G.E. n.508/15)**, trascritto a Bologna il **10.09.2015** al Reg. Part. n. 25759 e Reg. Gen. n. 36296, è stata pignorata la piena proprietà dei seguenti beni immobili:

1. Porzioni di fabbricato urbano sito in Comune di Zola Predosa (BO), via Gesso nn.199-201, costituite da un locale ad uso Bar-Trattoria ai piani terra e seminterrato e da un appartamento al piano primo:
 - Zola Predosa - Foglio 38 - particella 19 – sub 20 – cat. C1 - consistenza 177 metri quadri;
 - Zola Predosa - Foglio 38 - particella 19 – sub 21 – cat. A4 -

n.508/15 R.G.Es.

n.41/19 R.G.Es.

n.52/19 R.G.Es.

n.53/19 R.G.Es.

LOTTO 1 new

consistenza 4 vani (**Lotto 2 della R.G.E. 508/15, aggiudicato il 16.05.2019**; Decreto di trasferimento approvato dal G.E. il 10.12.2019).

Con **Verbale di pignoramento (R.G.E. n.41/19)**, trascritto a Bologna il **25.02.2019** al Reg. Part. n. 6273 e Reg. Gen. n. 9393, è stata pignorata la piena proprietà dei seguenti beni immobili:

1. Porzioni di immobile urbano sito in Comune di Zola Predosa (BO), via Gesso n.201, costituite da un'area urbana e da due posti auto scoperti:
 - Zola Predosa - Foglio 38 - particella 19 – sub 37 – cat. F1 Area urbana - consistenza 366 metri quadri;
 - Zola Predosa - Foglio 38 - particella 19 – sub 34 – cat. C6 - consistenza 12 metri quadri;
 - Zola Predosa - Foglio 38 - particella 19 – sub 35 – cat. C6 - consistenza 12 metri quadri.

Con **Verbale di pignoramento (R.G.E. n.52/19)**, trascritto a Bologna il **18.02.2019** al Reg. Part. n. 5321 e Reg. Gen. n. 7956, sono stati pignorati i seguenti beni immobili (in particolare la piena proprietà dell'unità negoziale 1, la nuda proprietà della u.i. 2 e la quota di proprietà di 1/3 dell'u.i. 3):

1. Porzioni di fabbricato urbano sito in Comune di Zola Predosa (BO), via Gesso n.201, costituite da due appartamenti ed un magazzino:
 - Zola Predosa - Foglio 38 - particella 19 – sub 27 – cat. A3 - consistenza 3 vani;
 - Zola Predosa - Foglio 38 - particella 19 – sub 29 – cat. A3 - consistenza 3 vani;
 - Zola Predosa - Foglio 38 - particella 19 – sub 30 – cat. C2 -

consistenza 16 metri quadri;

2. Porzioni di immobile urbano sito in Comune di Zola Predosa (BO), via Gesso n.201, costituite da due posti auto scoperti, un'area urbana ed un terreno:

- Zola Predosa - Foglio 38 - particella 19 – sub 34 – cat. C6 -
consistenza 12 metri quadri;
- Zola Predosa - Foglio 38 - particella 19 – sub 35 – cat. C6 -
consistenza 12 metri quadri;
- Zola Predosa - Foglio 38 - particella 19 – sub 37 – cat. F1 Area
urbana - consistenza -;
- Zola Predosa - Foglio 38 - particella 495 – sub / – Terreno -
consistenza 2 are 88 centiare.

3. Porzioni di immobile urbano sito in Comune di Zola Predosa (BO), via Gesso n.201, costituite da due aree urbane:

- Zola Predosa - Foglio 38 - particella 19 – sub 24 – cat. Ente urbano -
consistenza -;
- Zola Predosa - Foglio 38 - particella 19 – sub 26 – cat. Ente urbano -
consistenza -;

Con **Verbale di pignoramento (R.G.E. n.53/19)**, trascritto a Bologna il **18.02.2019** al Reg. Part. n. 5320 e Reg. Gen. n. 7955, è stata pignorata la piena proprietà dei seguenti beni immobili:

1. Porzioni di fabbricato urbano sito in Comune di Zola Predosa (BO), via Gesso n.203, costituite da due appartamenti, un laboratorio, due aree urbane e due terreni:

- Zola Predosa - Foglio 38 - particella 113 – sub 1 – cat. C3 -

consistenza 54 metri quadri;

- Zola Predosa - Foglio 38 - particella 113 – sub 2 – cat. A4 -
consistenza 3,5 vani;
- Zola Predosa - Foglio 38 - particella 113 – sub 3 – cat. A4 -
consistenza 3,5 vani;
- Zola Predosa - Foglio 38 - particella 19 – sub 22 – cat. Ente urbano -
consistenza -;
- Zola Predosa - Foglio 38 - particella 19 - sub 23 – cat. Ente urbano –
consistenza -;
- Zola Predosa - Foglio 38 - particella 494 – sub / – Terreno -
consistenza 61 centiare;
- Zola Predosa - Foglio 38 - particella 501 – sub / – Terreno -
consistenza 1 are 88 centiare;

2. Porzioni di immobile urbano sito in Comune di Zola Predosa (BO), via Gesso n.201, costituite da due aree urbane:

- Zola Predosa - Foglio 38 - particella 19 – sub 24 – cat. Ente urbano -
consistenza -;
- Zola Predosa - Foglio 38 - particella 19 – sub 26 – cat. Ente urbano -
consistenza -;

3. Porzioni di fabbricato urbano sito in Comune di Zola Predosa (BO), via Gesso n.201, costituite da due appartamenti, un magazzino, due posti auto scoperti, un'area urbana e un terreno:

- Zola Predosa - Foglio 38 - particella 19 – sub 27 – cat. A3 -
consistenza 3 vani;
- Zola Predosa - Foglio 38 - particella 19 – sub 29 – cat. A3 -

consistenza 3 vani;

- Zola Predosa - Foglio 38 - particella 19 – sub 30 – cat. C2 -
consistenza 16 metri quadri;
- Zola Predosa - Foglio 38 - particella 19 – sub 34 – cat. C6 -
consistenza 12 metri quadri;
- Zola Predosa - Foglio 38 - particella 19 – sub 35 – cat. C6 -
consistenza 12 metri quadri;
- Zola Predosa - Foglio 38 - particella 19 – sub 37 – cat. F1 Area
urbana - consistenza 366 metri quadri;
- Zola Predosa - Foglio 38 - particella 495 – sub / – Terreno -
consistenza 2 are 88 centiare.

~ o ~ o ~ o ~

Riassumendo, con la procedura RGE n.53/19, è stata pignorata la piena proprietà di tutti i beni immobili già pignorati parzialmente con le altre procedure.

In particolare, è stata pignorata la piena proprietà di due alloggi e un laboratorio nel fabbricato identificato con la P.113; due alloggi, una cantina, n.2 posti auto e n.5 aree esterne facenti parte dell'immobile identificato con la P.19 e n.3 particelle di terreni.

Si dispone la vendita in 5 Lotti, ribadendo che il bene di cui al Lotto 2 dell'originaria procedura RGE 508/15 è già stato oggetto di vendita all'asta.

LOTTO 1 (new)

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Bar-Trattoria sito in Zola Predosa (BO), via Gesso n.199, composto al piano terra da locale bar, un'ampia sala da pranzo, veranda, disimpegno, cucina,

dispensa, locale sguatteria, blocco servizi igienici, due ripostigli sottoscala, per una superficie lorda complessiva di ca. m² 220, e al piano interrato da scala, disimpegno, magazzino, spogliatoio con doccia e w.c. e una cantina, per complessivi ca. m² 70 e ulteriore cantina di circa m² 24. Si annettono un'area cortiliva prospiciente la strada di m² 54 ed aree scoperte gravate da servitù di passaggio e di uso, di complessivi m² 878.

Da regolarizzare dal punto di vista edilizio a carico dell'aggiudicatario. Immobile venduto senza garanzia di conformità degli impianti, con oneri e spese di adeguamento a carico dell'aggiudicatario.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto della presente stima risultano allibrati in parte al Catasto Fabbricati ed in parte al Catasto Terreni del comune di Zola Predosa, come segue:

Catasto Fabbricati, beni intestati a “---; --- e ---”:

Fg.	P.	Sub	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	R.C. €
38	19	20	Via Gesso n.199, p.T-S1	/	C/1	2	177 m ²	220 m ²	5.009,43
38	19	24	Via Gesso n.201, p.T	/	Area urbana		224 m ²		/
38	19	26	Via Gesso n.201, p.T	/	Area urbana		54 m ²		/

Catasto Fabbricati, bene intestato a “--- e ---”:

Fg.	P.	Sub	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	R.C. €
38	19	30	Via Gesso n.201, p.S1	/	C/2	1	16 m ²	24 m ²	35,53
38	19	37	Via Gesso n.201, p.T	/	Area urbana		366 m ²		/

Catasto Terreni, bene intestato a “--- e ---”:

Fg.	P.	Qualità	Classe	Sup. mq.	R.D. €	R.A. €
38	495	Area Fab DM	-	288	-	-

L'edificio insiste su terreno distinto al Catasto Terreni di detto comune al Foglio 38 – particella 19 – Ente urbano di m² 1.162, l'area del fabbricato demolito su terreno distinto al Catasto Terreni di detto comune al Foglio 38 – particella 495 – Ente urbano di m² 288.

- L'unità immobiliare ad uso negozio P.19 sub.**20**, così come sopra censita, deriva da denuncia di variazione Prot. n.77687 del 30.06.2000, per ampliamento, ristrutturazione, frazionamento e fusione (soppressione dei subb.11, 13 e 18). In data 12.08.2016 sono stati rettificati i dati metrici del sopra citato protocollo di presentazione planimetria.
- Le aree urbane P.19 subb.**24** e **26** derivano da denuncia di variazione Prot. n.BO0133187 del 03.04.2007, per acquisizione di aree urbane.
- La cantina P.19 sub.**30** deriva da denuncia di variazione Prot. n.BO0282037 del 20.10.2008, per divisione-fusione-diversa distribuzione degli spazi interni (soppressione dei subb.14, 15 e 16 e costituzione dei subb. 27, 28, 29 e 30).
- L'area urbana P.19 sub.**37** deriva da denuncia di variazione Prot. n.BO0250894 del 29.07.2009 per divisione (soppressione del sub.31 e costituzione dei subb.37 e 38). Il precedente sub.31 derivava dalla soppressione del sub.25 e costituzione dei subb. da 31 a 36.
- Il terreno P.**495** deriva da frazionamento del 29.12.2006 Prot. BO0230407 (soppressione della P.374 di m² 349 ha originato la P.494 di m² 61 e la P.495 di m² 288) e successiva tabella di variazione del 02.04.2007 Prot. n.BO0133218.

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 evidenzia che i dati catastali e la planimetria gli immobili **sono corrispondenti allo stato di fatto**, ad eccezione di quanto segue:

- modeste difformità nella planimetria del **sub.20**, che non incidono sulla rendita, quali allargamento di una porta, modifica dei gradini della scala, tamponamento del varco di accesso alla rampa che conduce al piano primo e realizzazione di un ripostiglio nella cantina;
- imprecisione del numero civico dell'area urbana **sub.26** (correttamente 199, in quanto di pertinenza del negozio);
- mancata indicazione di alcuni gradini interni alla cantina sub.30, difformità che non incide sulla rendita.

La cantina è accessibile dall'esterno oppure dai locali interrati della trattoria. In quest'ultimo caso è necessario attraversare un **vano non compreso negli immobili pignorati e altrimenti intercluso**.

Non è stato possibile accedere all'archivio del catasto, chiuso al pubblico per l'emergenza Coronavirus, per consultare le planimetrie di tutto lo stabile e capire se lo stesso è annesso in proprietà esclusiva a qualche altra unità immobiliare o se è da ritenere parte comune. In loco sono presenti diverse tubazioni e scarichi ed il pozzetto di raccolta delle acque nere.

La vendita dell'immobile è da intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **l'aggiudicatario del complesso immobiliare dichiara di sollevare, ai sensi dell'art.1490 del codice civile, gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo**.

Si rilevano, inoltre, imprecisioni nella sagoma dell'edificio rappresentata in mappa in quanto vi sono due piccole parti aggettanti rispetto al filo della

facciata prospiciente l'area cortiliva, che in realtà sono inesistenti. Trattandosi di un aspetto condominiale, la rettifica andrà effettuata a cura e spese dei proprietari degli immobili del fabbricato, ciascuno per la propria quota di comproprietà.

La base imponibile a fini I.M.U. risulta complessivamente di € 295.263,62 (€ 289.294,58 per il negozio cat.C/1 e € 5.969,04 per la cantina cat.C/2).

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO

I dati catastali della visura e quelli riportati nelle Note di trascrizione dei verbali di pignoramento **concordano**.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITÙ

I beni oggetto della presente stima fanno parte di un complesso immobiliare costituito da tre fabbricati (p.19, 113 e 94), corrispondenti ai civici da 195 a 205 della via Gesso, divisi in unità immobiliari a destinazione mista (residenziale, pubblico esercizio, laboratori, magazzini e pertinenze), e da aree esterne (parte della P.19 e P.494, 495 e 501) in parte esclusive ed in parte soggette a servitù di passaggio e di uso comune, originariamente di una unica proprietà.

L'edificio di cui fanno parte i beni in parola (P.19) è costituito da due corpi di fabbrica distinti adiacenti tra loro. Il corpo di fabbrica principale (civ.199 e 201), di forma pressoché quadrata, è occupato interamente al piano terra dalla trattoria oggetto della presente stima, e ai piani superiori da cinque appartamenti, due al piano primo e tre al piano secondo, con accesso dal civico 201. Il corpo di fabbrica minore (civici 195-197) è diviso in due appartamenti e un'autorimessa.

~ 0 ~ 0 ~ 0 ~

Il condominio non è formalmente costituito. I beni in oggetto sono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con le relative pertinenze, azioni, ragioni, usi, comunioni, servitù attive e passive se e come esistenti o aventi ragione di esistere.

Per quanto riguarda gli spazi scoperti del lotto, identificati da subalterni e schematizzati nell'allegato grafico n.25, si ritiene debbano essere fatte le seguenti precisazioni.

- **P.19/32, 33, 34, 35, 36 e 38:** posti auto privati, in parte di proprietà di terzi ed in parte di proprietà degli esecutati (i subb.34 e 35 sono oggetto di pignoramento e sono stati abbinati dal sottoscritto ai due appartamenti pignorati subb.27 e 29, corrispondenti rispettivamente ai Lotti 3 e 4)
- **P.19/26:** area cortiliva annessa al presente Lotto 1new in quanto accessibile solo dalla trattoria e utilizzata dalla stessa in estate.
- **P.19/37** (già sub.31/parte e ancora prima sub.25/parte): area urbana (intestata a --- e ---) che identifica il piazzale di accesso alle unità immobiliari del fabbricato e ai posti auto privati ricavati nei pressi della strada (subb.32, 33, 34, 35, 36 e 38) e la zona adibita a parcheggio della trattoria al piano terra (questi posti auto non sono specificatamente identificati).

L'area in parola, oggetto di estensione del pignoramento iniziale RGE 508/15, si annette alla trattoria (presente Lotto 1new), precisando che la stessa è **sogetta a servitù di transito e manovra** a favore dei posti auto (subb.32, 33, 34, 35, 36 e 38) e di **passaggio pedonale per l'accesso alle abitazioni del fabbricato. La servitù di transito**

interessa anche parte della particella 495, corrispondente al tratto di strada collegato alla via Gesso. Anche questa particella di terreno, oggetto delle procedure RGE 52/19 e 53/19, è annessa ai beni di cui al presente Lotto 1new. **Si precisa che parte della P.495 è attualmente delimitata con recinzione precaria, al fine dotare il Fabbricato P.94 (non oggetto di pignoramento ma intestato alle signore --- e ---) di una piccola corte esclusiva. Tale delimitazione, peraltro abusiva, andrà rimossa e ripristinato lo stato e l'uso legittimi.**

Le servitù sopra evidenziate sono state chiaramente indentificate per gli alloggi sub.9, 10 e 17, citate nell'atto di Donazione Rep. n.32416 del 18.04.2007, con riferimento alla loro costituzione con atto --- in data 17.01.1956 Rep. n.19815, trascritto a Bologna il 06.02.1956, art. 1678, e per l'alloggio sub.28 e posto auto sub.36, trasferiti al sig. ---, con atto a ministero notaio --- in data 11.05.2009, Rep. n.69923, reperito dal sottoscritto. Non sono invece state costituite espressamente per le u.i. sub.12 oggetto di altro pignoramento (RGE 610/14), già trasferito a terzi, sub.21 di cui al Lotto 2, già trasferito a terzi, sub. 27 e 29 e trattoria sub.20. Si ritiene che per queste unità la servitù sia costituita "per destinazione del padre di famiglia". Nella relazione peritale del Lotto 2, già aggiudicato, era stato indicato che la stima si fondava sull'ipotesi che fosse garantito un posto auto all'immobile sub.21, sull'area individuata col sub.37. Il decreto di trasferimento precisa che s'intendono integralmente richiamati tutti i patti e le condizioni risultanti dal titolo di provenienza e dalla perizia estimativa.

- **P.19/22 e 23:** aree urbane private annesse al fabbricato P.113 (Lotto 5);

- **P.19/24:** area urbana oggetto delle procedure 52/19 e 53/19, che si annette ai beni di cui al presente Lotto 1new. Nell'atto di donazione notaio ---, più volte citato, tale area è indicata come entità *“su cui competono alle porzioni immobiliari di cui all'oggetto le proporzionali ragioni di comproprietà Fatta avvertenza, tuttavia che le unità acquisite dal sig. --- e contraddistinte dai subalterni 14, 15, 16 [ora 27, 28, 29 e 30] et 21 della particella 19 godono di accesso autonomo al fabbricato attraverso la corte subalterno 25 [poi 31, ora 37 e 38] allo stesso attribuita in via esclusiva”*. Nel medesimo atto è precisato che *“si riconosce tra le parti che l'area contraddistinta dal predetto subalterno 24 della particella 19 esaurisce le comunioni delle unità rispettive ricomprese all'interno del nucleo edilizio in oggetto, quantomeno con riferimento agli assetti esterni ai corpi edilizi complessivamente trattati e che, conseguentemente, si provvederà d'intesa tra tutti, a procurare ad essa – sotto il profilo catastale – unitaria vocazione di entità comune non censibile”*.

Pertanto, anche se l'area in parola è stata assegnata al presente Lotto di vendita (L1new), la stessa manterrà il suo uso comune di fatto, anche perché permette l'accesso al fabbricato P.94, non oggetto di pignoramento e altrimenti intercluso.

VINCOLI E ONERI

La particella di terreno P.495 è priva di capacità edificatoria perché venduta a terzi con rogito Dr. Notaio --- in data 03.12.2004 Rep. 99515.

Non risultano ulteriori vincoli e/o oneri influenti sul valore degli immobili.

CONFINI

I beni oggetto del presente lotto, corrispondenti al piano terra e interrato del corpo di fabbrica principale della Particella 19, confinano con scala di accesso ai piani superiori, beni ---, beni ---, salvo altri.

PROPRIETÀ

- Gli immobili identificati con i **subb.20, 24 e 26 della Particella 19** sono di proprietà, per la quota indivisa di 1/3 ciascuno, di ---, ---, e ---;
- Gli immobili identificati con i **subb.30 e 37 della Particella 19 e il terreno identificato con la P.495** sono intestati, invece, per la Nuda proprietà 1/1 a --- e per l'usufrutto a ---.

PROVENIENZA DEL BENE

Per la corrispondenza di quanto acquisto con quanto attualmente identificato al catasto, si rimanda al capitolo della "identificazione catastale".

- Ai sig.ri ---, --- e ---, la proprietà per la quota di 1/3 ciascuno degli immobili **P.19 subb. 20, 24 e 26** è pervenuta per successione legittima in morte di --- deceduto il 28.05.2012, giusta denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Bologna n.1703/9990/13 del 02.07.2013 e trascritta a Bologna in data 01.08.2013 ai nn.30331/20711. Nelle relazioni notarili agli atti è precisato che non risulta trascritta accettazione d'eredità in morte di ---.
- Al Sig. --- la nuda proprietà degli immobili **P.19 subb. 30, 37 e P.495** (già P.19 subb.14, 15, 16 e 25) è pervenuta con atto di donazione a ministero Dr. Notaio --- in data 18.04.2007, Rep. n.32416, trascritto a Bologna in data 27.04.2007 ai nn.27421/14818. Il sig. --- ha donato gli immobili al figlio riservando a sé il diritto di usufrutto generale e, dopo di sé, al coniuge ---.

A seguito del decesso del sig. --- in data 28.05.2012, giusta denuncia di successione sopra citata, l'usufrutto dei beni è trasferito alla moglie sig.ra --- (Ricongiungimento di usufrutto del 28.05.2012 Prot. BO0087141, registrazione n.8153/2013).

Le relazioni notarili agli atti precisano che i beni in parola, per maggior consistenza, appartenevano al sig. --- in parte per successione in morte al padre ---, giusta Dichiarazione di Successione n.19, Volume 2468, registrata a Bologna il 03.04.1966 e ivi trascritta il 06.02.1967 all'art.2029, in parte per acquisto con atto Notaio --- di Bologna in data 23.05.1969, Rep. 16636, trascritto a Bologna il 24.06.1969 all'art.9836 e in parte per acquisto con atto Notaio --- di Bologna in data 21.10.1950, Rep. 11723/4443, trascritto a Bologna il 18.11.1950 all'art.7458.

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Sia la proprietà acquistata per donazione che le quote indivise acquisite per successione in morte del sig. ---, sono beni personali ex art.179 c.c..

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili in parola gravano le formalità indicate nelle relazioni notarili agli atti delle quattro procedure riunite, redatte da:

- Dott.ssa ---, in data 16.10.2015 (RGE n. 508/15);
- Dr. ---, in data 11.03.2019 (RGE n.41/19);
- Dr. ---, in data 05.05.2019 (RGE n.52/19 e RGE n.53/19),

che, di seguito, si sintetizzano.

Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente: Nessuno.

Vincoli ed oneri che saranno cancellati a cura della procedura:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** iscritta a Bologna in data **16.01.2007**, ai **nn. 3267/745**. Grava: P.19/14,15,16 (da cui sono derivati, tra l'altro, gli attuali subb.27,29,30);
- **ipoteca volontaria** iscritta a Bologna in data **10.06.2008**, ai **nn. 34328/6877**. Grava: P.19/20 e P.19/21;
- **ipoteca giudiziale** iscritta a Bologna in data **23.12.2016**, ai **nn.58307/10396**. Grava: P.19/27, 29, **30**, 34, 35, **37, 24, 26**, 22, 23; P.113/1, 2, 3; P.494; **P.495**; P.501;
- **ipoteca giudiziale** iscritta a Bologna in data **16.02.2017**, ai **nn.7235/1226**. Grava: P.19/27, 29, **30**, 34, 35, **37, 24, 26, P.495**.

Trascrizioni.

- **pignoramento immobiliare** trascritto a Bologna in data **10.09.2015** ai **nn. 36296/25759 (RGE n.508/15)**;
- **pignoramento immobiliare** trascritto a Bologna in data **18.02.2019** ai **nn. 7955/5320 (RGE n.53/19)**;
- **pignoramento immobiliare** trascritto a Bologna in data **18.02.2019** ai **nn. 7956/5321 (RGE n.52/19)**;
- **pignoramento immobiliare** trascritto a Bologna in data **25.02.2019** ai **nn. 9393/6273 (RGE n.41/19)**.

REGIME FISCALE

La vendita degli immobili è soggetta all'Imposta di Registro, oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dagli accertamenti svolti presso il settore Urbanistica ed Edilizia del Comune di Zola Predosa e dal Sistema informativo territoriale del comune

stesso, risulta quanto segue.

SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo il Piano Strutturale Comunale ed il Regolamento Urbanistico Edilizio vigenti, l'immobile in oggetto ricade in "*Territorio urbanizzato – Ambiti urbani consolidati AUC*", ed in particolare in "*AUC.8A*" normati dagli artt.6.13-6.15 delle Norme di P.S.C. e dagli artt. 4.2.1-4.2.2-4.2.3 c.14 delle norme R.U.E.. L'area risulta sottoposta a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art.136 D.Lgs n.42/2004. Il fabbricato risulta classificato dalle norme di RUE come "edificio accentrato o sparso di pregio storico-culturale e testimoniale" (artt. 4.1.6 , 4.1.11 norme RUE).

Le citate norme non contengono elementi di rilievo influenti sul valore dei beni in parola.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, come si evince dalle planimetrie catastali storiche consultate dal sottoscritto presso l'archivio del Catasto Fabbricati in occasione del primo incarico.

In data 03.10.2017 (richieste di accesso agli atti Prot. 25325 e 25327 in data 21.09.2017, per il primo incarico) e in data 20.02.2020 (richieste di accesso agli atti Prot. 5012 e 5016 in data 18.02.2020, per il secondo incarico), il sottoscritto ha preso visione delle numerose pratiche inerenti al fabbricato identificato con il **Codice 010 064** (corrispondente alla particella catastale 19) di cui si produce elenco con dettagli di ogni pratica e appunti di visione, **ma solo le seguenti interessano le porzioni d'immobile in parola (o le parti comuni):**

- **Asseverazione** per opere interne ex art.26 L.47/85 **Prot. 11714/1985 del 28.09.1985** per la sistemazione interna dei piani terra, primo, secondo e interrato del corpo di fabbrica principale del fabbricato;
- **Concessione edilizia Prot. n.3617/1988 rilasciata il 21.07.1998**, per ampliamento con chiusura di porticato e realizzazione nuovi servizi igienici al piano terra del fabbricato uso Bar – Trattoria;
- **Concessione edilizia Prot. n.6412/1999 rilasciata il 14.10.1999**, per modifiche in corso d’opera alla Concessione 3617/1998;
- **Certificato di Usabilità n.6123/2000, rilasciato il 30.09.2002**, inerente all’autorizzazione di usabilità ed agibilità del Bar-Trattoria;
- **Denuncia Inizio Attività Prot. n.19660 del 15.10.2005 (Pratica n.346/D/2005)** per sostituzione coperto con inserimento di pacchetto termico isolante ventilato.

In occasione del sopralluogo si è rilevata una sostanziale conformità alle pratiche edilizie sopra citate. Si evidenziano solamente le seguenti difformità:

- Allargamento di una porta di accesso alla corte su strada (da cm 80 a cm 100);
- Realizzazione di un ripostiglio all’interno della cantina;
- Differente numero di pedate nella rampa di scala che conduce al piano interrato;
- Tamponamento del varco di accesso alla rampa che conduce al piano primo;
- Apertura di un varco su tramezzo per accedere alla cantina sub.30 dall’interno della trattoria;

- Presenza di alcuni gradini nel locale cantina, presumibilmente mai rappresentati per imprecisioni grafiche.

Tali difformità, classificabili come ristrutturazione edilizia per la modifica prospettica, **sono sanabili**, ai sensi dell'art.17 della L.R. n.23/2004 "accertamento di conformità", **mediante la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) che comporta** oltre il pagamento di diritti di segreteria, **il pagamento di una oblazione pari al contributo di costruzione in misura doppia con un minimo di € 2.000,00.**

Vista l'entità degli abusi edilizi, che non hanno comportato aumento di superfici, il sottoscritto ritiene che debba essere corrisposto l'importo minimo della sanzione.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile Bar – Trattoria (P.19/20) è dotato di Attestato di Prestazione Energetica registrato in data 03.12.2017, codice identificativo n.00827-091020-2017, a firma dell'Ing. ---, numero di accreditamento 00827, valevole sino al 03.12.2027. Nel predetto certificato si attesta che **l'immobile è posto in Classe Energetica C.**

Per quanto riguarda la cantina P.19/30, censita autonomamente con categoria C/2, priva di riscaldamento, si dichiara che non necessita di Attestato di Prestazione Energetica in quanto il suo uso standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi termici ai sensi dell'art.1 punto 5 lettera d) dell'Allegato A al D.G.R. n.1275 del 07.09.2015

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla società ---, in forza di contratto di locazione di

immobile ad uso commerciale, registrato all'Agenzia delle Entrate di Bologna al n. 001209, Serie 3T, in data 02.02.2017 (**data successiva al 1° pignoramento**). La durata del contratto è stabilita in anni sei a decorrere dal 27.12.2016 al 26.12.2022, con tacita proroga di ulteriori sei anni.

Il canone annuo locazione è stabilito in € 6.000,00 (€ 500 mensili). Per gli effetti di cui all'art. 2923 c.c. e facendo riferimento anche ai dati riferiti dall'*Osservatorio dei valori degli immobili FIAIP-2017*, **il canone convenuto non è congruo e in linea con il mercato locativo alla data di stipula.**

A titolo informativo si evidenzia che in data 26.09.2016 è stata stipulata scrittura privata di affitto d'azienda tra ---, titolare della ditta individuale ---, e la ---.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima si trova nella frazione Rivabella di Zola Predosa, posta a sud-ovest del centro del paese, a circa Km 4, lungo la via Gesso.

Il **lotto**, corrispondente alla particella catastale 19 di superficie complessiva di m² 1.162, ha una conformazione planimetrica irregolare e si attesta lungo la via Gesso, in un tratto in curva.

Il **fabbricato**, costituito da due corpi di fabbrica adiacenti, è costituito complessivamente da sette appartamenti, cinque nella porzione principale e due nell'appendice minore, da una trattoria al piano terra, oltre a un'autorimessa e una cantina.

Struttura. Il fabbricato ha struttura portante in muratura di laterizio e sasso, con solai in legno o a volte in muratura. Il coperto è a falde inclinate, con

struttura in legno e manto in coppi bolognesi.

Il locale commerciale in parola, adibito a **Bar – Trattoria**, occupa l'intero piano terra del corpo principale del fabbricato, per una superficie complessiva di ca. m² 220, divisa in: locale bar (ingresso), ampia sala da pranzo, veranda, disimpegno, cucina, dispensa, locale sgatteria, blocco servizi igienici, due ripostigli sottoscala. Mediante scala interna al piano interrato divido in disimpegno, magazzino, spogliatoio con doccia e w.c. e una cantina, per complessivi ca. m² 70. L'ulteriore cantina censita come u.i. autonoma (P.19/30) ha una superficie lorda di m² 24 ed ha accesso mediante un varco aperto su un muro divisorio, dall'interno della trattoria, e mediante una "buffa" dall'esterno.

I locali principali hanno altezze interne variabili da ca. m 2,90 nella cucina a ca. m 3,47 nella veranda. Il piano interrato ha altezza interna di ca. m 2,50, la cantina di ca. m 2,70.

Sul fronte strada, è annessa al Bar –Trattoria, un'area esterna pertinenziale pavimentata e recintata (sub.26), di circa m² 54, e sugli altri lati sono annesse aree pavimentate (sub.24, 37 e P.495) gravate da servitù di passaggio e di uso, come meglio precisato nel capitolo delle parti comuni e servitù.

Finiture. La pavimentazione è in parte in cotto ed in parte in piastrelle di grés o ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate, in alcuni locali rivestite con piastrelle di ceramica.

Le porte interne sono in legno tamburato, alcune con inserti in vetro. Gli infissi esterni sono prevalentemente in legno, in parte con vetro semidoppio e in parte con vetrocamera.

Impianti. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a camera stagna e termosifoni in ghisa a piastra. Nella veranda sono presenti alcune pompe di calore per il riscaldamento e il raffrescamento.

L'impianto elettrico si sviluppa sottotraccia.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Allegate alla pratica di Usabilità sono presenti le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico e della fornitura gas, inoltre, in data 24.06.2016 è stata depositata dichiarazione di sostituzione della caldaia.

L'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti privi di certificazione, e di farsi interamente carico degli eventuali 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

CRITERI DI MISURAZIONE DELLA CONSISTENZA

Con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo ..." ed in particolare all'Allegato C "*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*", la superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

- per intero la superficie lorda dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- per il 50% la superficie lorda degli accessori diretti;
- per il 50% la superficie lorda degli accessori indiretti comunicanti con

locali principali o accessori diretti e per il 25% di quelli non comunicanti (nello specifico cantina sub.30, che ha accesso da un locale comune, non compreso nel pignoramento);

- per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari;
- per il 20% la superficie della corte pertinenziale (sub.26).
- la superficie delle le altre corti non è stata computata in quanto trattasi di aree gravate da servitù e/o di uso comune. In ogni modo se ne tiene conto nella valutazione.

La superficie, come sopra determinata, è arrotondata al metro quadrato.

CONSISTENZA DEL BENE

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati e precisando che **la valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura**, si ha:

Particella	Destinazione	Sup.m²	Coeff.	Sup. comm
19/20	Vani principali, p.T	150	1,00	150
19/20	Vani accessori diretti, p.T	70	0,50	35
19/20	Accessori indiretti comunic., p.S1	70	0,50	35
19/30	Cantina, p.S1	24	0,25	6
Sommano Locali Bar - Trattoria		314		226
19/26	Corte pertinenziale	54	0,20	11
Totali m²		368		237

STIMA DEL BENE

ASPETTO ECONOMICO

Il quesito del G.E. chiede di determinare il valore commerciale dei beni **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 e un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse messo in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato competitivo nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza costrizioni.

Nella fattispecie, trattandosi di una procedura esecutiva, le ipotesi predette contrastano con le modalità di vendita previste dalla legge: i tempi di vendita, dall'inizio della pubblicità alla scadenza per la formulazione delle offerte, sono inferiori agli attuali tempi medi di vendita e nelle vendite forzate non ha luogo la garanzia per vizi della cosa (art.2922 c.c.).

Per quanto sopra esposto, in ossequio al primo principio dell'estimo in base al quale il giudizio di stima dipende dallo scopo per cui è eseguita la stima stessa, al fine di migliorare l'appetibilità del bene nell'ottica di una positiva conclusione della procedura esecutiva, si reputa opportuno applicare al valore di mercato come *infra* determinato una riduzione percentuale di circa il 25%.

PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO

Nell'attuale fase congiunturale del mercato immobiliare, nonostante le indagini di mercato effettuate, non è stato possibile acquisire sufficienti informazioni di beni comparabili, contrattati di recente con prezzo noto, ricadenti nello stesso segmento di mercato e localizzazione. Pertanto, non ritenendo possibile applicare il "metodo sintetico comparativo" o approccio

di mercato, ci si avvale dell’**“approccio reddituale”** *“che provvede alla simulazione del mercato attraverso la costruzione della serie dei redditi dell’immobile da valutare e la ricerca del saggio di capitalizzazione”*¹. Tale metodo si basa sull’assunto che *“un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al valore attuale dei benefici che il bene sarà in grado di produrre”*².

Per semplicità espositiva e stante le finalità della stima si è ritenuto di poter procedere mediante il metodo della capitalizzazione diretta, che prescinde dall’analisi finanziaria sui redditi futuri e sulla durata dell’investimento. Secondo tale procedimento, tenuto conto che per gli immobili la vita utile è molto lunga, si presume accettabile l’ipotesi di una redditività illimitata nel tempo sicché la relazione tra reddito e valore è espressa dalla formula più semplice e di immediata applicazione:

$$V = R/i$$

Dove:

V = valore di mercato

R = reddito medio ordinario atteso

i = saggio di capitalizzazione.

È importante precisare che tale formula esprime un valore di mercato, come sopra definito, benché con la medesima formula si calcoli il valore attuale di una serie di annualità costanti illimitate e posticipate, ovvero un valore di capitalizzazione. In altre parole, viene assunto per l’immobile un reddito (lordo o netto) costante e illimitato il cui valore attuale, secondo il predetto

¹Tecnoborsa, *Codice delle valutazioni immobiliari*, Terza edizione, 2011, pag.117

² C. Ferrero, *La valutazione immobiliare. Principi e metodologie applicative*, Egea, 1996, pag.143

algoritmo, è determinato dividendolo per il saggio di capitalizzazione (lordo o netto).

In punto a quale reddito adottare, in dottrina vi sono diversi orientamenti. Secondo la letteratura estimativa classica il reddito dovrebbe essere “netto”, ossia ottenuto detraendo dai ricavi lordi, spese di manutenzione a carico della proprietà, spese di amministrazione, sfitto, inesigibilità, ammortamenti e imposte. Al contrario, la prassi più recente, confermata e prevista dagli International Valuation Standards e dal Codice di Valutazione Immobiliare, è orientata ad assumere come riferimento il ricavo lordo, tenendone conto, coerentemente, nel tasso di capitalizzazione.

La prassi immobiliare si fonda sulle seguenti considerazioni: a) il dato più attendibile, espresso dalle rilevazioni di mercato, è proprio il canone lordo; b) fra i costi dovrebbero essere compresi oneri finanziari e imposte che non dipendono strettamente dall’immobile ma dal soggetto proprietario; c) il reddito netto comporta la detrazione degli ammortamenti che sono trascurabili in un orizzonte temporale molto lungo. In buona sostanza, l’individuazione di un reddito netto medio costante comporterebbe complessità operative e arbitrarietà tali da non portare a risultati significativamente migliori rispetto a quelli conseguiti seguendo la prassi immobiliare.

~ o ~ o ~ o ~

Tenuto conto che per gli immobili la vita utile è molto lunga, si presume accettabile l’ipotesi di una redditività illimitata nel tempo sicché la relazione tra reddito e valore è espressa dalla formula più semplice e di immediata applicazione:

$$V = R/i$$

Dove:

V = valore di mercato

R = reddito medio ordinario atteso

i = saggio di capitalizzazione.

Reddito lordo ordinario. L'individuazione del reddito lordo annuo medio, costante è guidata dal principio di ordinarietà, ovvero il canone annuo di locazione che, in condizioni di ordinarietà e nell'attuale situazione del mercato locativo, potrebbe essere liberamente contrattato.

Si sono consultati i dati reperibili dalle fonti informative indirette e, più precisamente:

- *Osservatorio dei valori degli immobili FIAIP-2019, canoni* riferiti al trimestre settembre-dicembre 2019, Monte San Pietro, Frazione Calderino:
 - Negozi di scarso interesse commerciale: minimo €/m²/anno 40,00, massimo €/m²/anno 50,00.
- *Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), canoni riferiti al* secondo semestre 2019, Monte San Pietro, Frazione Calderino:
 - Negozi in stato ottimo: minimo €/m²/anno 72,00, massimo €/m²/anno 96,00.

Si sono riportati i dati della frazione di Calderino nel Comune di Monte San Pietro perché quelli del comune di Zola si riferiscono al capoluogo e, quindi ritenuta più prossima all'immobile rispetto al Comune di Zola e, quindi, più significativa.

Tenuto conto delle caratteristiche e delle dimensioni dell'immobile, sulla base delle indagini di mercato effettuate, confortate dalle fonti informative indirette consultate, si ritiene congruo considerare un canone annuo unitario di €/m² 45,00.

Il reddito lordo annuo risulta: m² 226 x €/ m² 45,00 = € 10.170,00

Pertanto, si assume come Reddito lordo annuo ordinariamente ritraibile (R) € 10.200,00.

Tasso di capitalizzazione. La stima diretta del saggio di capitalizzazione si dovrebbe compiere attraverso la rilevazione di un campione di compravendite e di locazioni riguardante immobili dello stesso segmento di mercato. In altre parole, consisterebbe nel saggio medio espresso dal rapporto tra i canoni unitari noti e i prezzi unitari noti. La principale criticità di questa metodologia sta nell'esiguità informazioni sui prezzi di vendita. Infatti, il denominatore del rapporto costituirebbe proprio quella scala di prezzi noti che consentirebbe di formulare direttamente il giudizio di stima senza dover ricorrere alla capitalizzazione dei redditi.

Stante le finalità della stima, lo scrivente ritiene che, nella fattispecie, si possa utilizzare come saggio medio il rapporto tra i canoni unitari medi e i prezzi unitari medi individuati dalle fonti informative indirette, arrotondato all'unità per eccesso.

Pertanto, si assume come tasso di capitalizzazione 5%.

La valutazione dell'immobile è da considerarsi effettuata a corpo anche se ci si riferisce alla superficie commerciale e, quindi, variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

VALUTAZIONE DEL BENE

Con riferimento all'art. 568 c.p.c. si precisa quanto segue.

- Il bene si colloca nel segmento di mercato degli immobili in normali condizioni di cui le fonti informative indirette sopra citate forniscono elementi di riferimento; il valore unitario sotto indicato incorpora l'incidenza dello stato d'uso e di manutenzione dell'immobile.
- L'immobile è locato con contratto non opponibile alla procedura in quanto registrato in data posteriore la trascrizione del pignoramento. **Ai fini della presente stima l'immobile è considerato libero al decreto di trasferimento.**
- Il condominio non è costituito e non ci sono spese insolute da accollare alla procedura.
- In ordine alla determinazione degli oneri per la regolarizzazione edilizia si è già esposto nei paragrafi precedenti.

Richiamando la formula enunciata nella descrizione del procedimento di stima; da quanto sopra esposto, inserendo nella formula gli importi determinati, si ottiene il valore di mercato dell'immobile:

Valore Bar-Trattoria (P.19/21)	€ 10.200,00 : 0,05	= €	204.000,00
Sanzione edilizia		= €	<u>-2.000,00</u>
	TOTALE	€	202.000,00

e, in cifra tonda, **si assume come valore complessivo dell'immobile € 200.000,00.**

Detraendo il 20% circa (€ 40.000,00) per tenere conto della vendita forzata, si ottiene

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 1new: € 160.000,00
(euro centosessantamila/00)

* * *

Ritenendo di avere dato un'esatta e fedele rappresentazione degli aspetti tecnici ed economici relativi alla procedura in oggetto e augurandosi di avere così assolto il mandato affidatogli il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Corre l'obbligo di segnalare che la presente stima è fondata su una situazione del mercato immobiliare, nota alla data odierna, che potrebbe modificarsi in modo rilevante in base all'evolversi dell'emergenza pandemica del Covid-19 e della congiuntura economica generale. Alla data odierna, si prospettano ripercussioni ancora negative sul sistema commerciale di cui, peraltro, non è ancora possibile determinare gli effetti nello specifico segmento del mercato immobiliare.

Con osservanza.

Bologna, lì 03 settembre 2020

IL C.T.U.

Ing. Giovanni Manaresi

ELENCO ALLEGATI

1. Estratto di mappa
2. Visura catastale per nominativo
3. Visure storiche P.19/20-24-26-30-37 e P.495

4. Visure CT P.19 e 495
5. Planimetrie catastali P.19/20 e P.19/30
6. Elaborato planimetrico
7. Atto di donazione Dr. --- del 18.04.2007 Rep. n.32416
8. Atto Dr. --- del 03.12.2004 R.99515 (vendita capacità edif. P.495)
9. Contratto di locazione e contratto affitto d'azienda
10. Estratto urbanistica
11. Elenco delle pratiche edilizie del fabbricato con appunti di visione
12. Asseverazione Prot. 11714/1985 del 28.09.1985
13. Concessione edilizia Prot. n.3617/1988 rilasciata il 21.07.1998
14. Concessione edilizia Prot. n.6412/1999 rilasciata il 14.10.1999
15. Certificato di Usabilità n.6123/2000, rilasciato il 30.09.2002
16. DIA Prot. n.19660 del 15.10.2005 (Pratica n.346/D/2005)
17. Denuncia di deposito (sismica) e collaudo
18. Dichiarazione sostituzione caldaia
19. Inquadramento territoriale
20. Stampa file PIANTE 508-15 L1new
21. Documentazione fotografica
22. Copia delle n.4 relazioni notarili
23. Copia delle n.4 Note di trascrizione
24. Copia dell'Attestato di Prestazione Energetica
25. Planimetria dimostrativa dei Lotti

Consegnati a parte

- n. 1 CD-ROM contenente perizia senza nomi e parte introduttiva (pdf), documentazione fotografica (pdf) e piante (pdf), Allegato "A" senza

nomi (word), Allegato “G” con i nomi (word), Certificazione Energetica (pdf)

- n.2 Originali dell’Attestato di Prestazione Energetica (**già agli atti della procedura**)