

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

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

\* \* \*

**PROCEDIMENTI DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

\* \* \*

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, l'Agenzia 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

**AGG.**

**N. 528/16**

**R.G. ESEC.**

**riunita alle**

**N. 797/15 e N. 530/16**

**Udienza 16.11.2021**

**Ore 11:10**

**Lotto di vendita 6**

- CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEI BENI
- CONFORMITA' IMPIANTI
- CONSISTENZA SUPERFICIALE
- STIMA DEI BENI

Per la proprietà ed i gravami quanto riportato è desunto dalla certificazione ventennale notarile allegata; per le comproprietà, servitù, diritti, etc. dall'atto di provenienza.

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 DEL PIGNORAMENTO**

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 27.07.2016 all'art. 24108 è stata pignorata la proprietà dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna

1. Foglio 203 Mappale 335 Sub 323, Nat. C/2 (magazzini e locali di deposito), Consist. 7 mq, Indirizzo Via Castiglione n. civ 6/2 piano: S1
2. Foglio 203 Mappale 335 Sub 350, Nat. C/2 (magazzini e locali di deposito), Consist. 3 mq, Indirizzo Via Castiglione n. civ 6/2 piano: S1
3. Foglio 203 Mappale 335 Sub 351, Nat. C/2 (magazzini e locali di deposito), Consist. 6 mq, Indirizzo Via Castiglione n. civ 6/2 piano: S1
4. Foglio 203 Mappale 346 Sub 23, Nat. C/2 (magazzini e locali di deposito), Consist. 5 mq, Indirizzo Via Castiglione n. civ 6/2 piano: S1
5. Foglio 203 Mappale 23 Sub 13, Nat. C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), Consist. 39 mq, Indirizzo Via Castiglione n. civ 6/2 piano: S1
6. Foglio 203 Mappale 33 Sub 20, Nat. C/2 (magazzini e locali di deposito), Consist. 150 mq, Indirizzo Via de' Pepoli n. civ 1 piano: S1
7. Foglio 203 Mappale 335 Sub 390, Nat. C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), Consist. 12 mq, Indirizzo Via Castiglione n. civ 6/2 piano: S1
8. Foglio 203 Mappale 335 Sub 391, Nat. C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), Consist. 12 mq, Indirizzo Via Castiglione n. civ 6/2 piano: S1
9. Foglio 203 Mappale 335 Sub 272, Nat. C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), Consist. 11 mq, Indirizzo Via Castiglione n. civ 6/2 piano: S1.

\* \* \*

### **LOTTO 6**

### **CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

Cantina al piano interrato di 162 mq ca. commerciali.

Bene sito a Bologna in Via de' Pepoli n. 1.

Da regolarizzare catastalmente a cura e spese dell'aggiudicatario.

Il bene è in continuità fisica con unità di altra proprietà, da cui ha accesso in forza di diritto temporaneamente riconosciuto fino al completamento dei lavori di separazione dell'unità in oggetto dalla confinante proprietà residua, di cui al Mappale 33 Sub 19, con nuovo accesso dal BCNC Sub 329 del Mappale 335 (Palazzo Pepoli), ad oggi non autorizzato.

Non si possono escludere profili di "res litigiosa".

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

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

- Foglio 203 Mappale 33 Sub 20, ZC 1, Categoria C/2, Classe 9, Cons. 150 mq, Superficie Catastale Totale 162 mq, Rendita Euro 1.712,06, Via de' Pepoli n. 1 piano S1.

Con riferimento all'art.19 della Legge n. 122/2010 (di conversione del D.L. n. 78/2010), si evidenzia che **la planimetria è conforme allo stato attuale.**

### **CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

#### **ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

C'è corrispondenza tra l'identificazione catastale attuale e quanto pignorato.

Si rileva che il 01.08.2017 il G.E. ha dichiarato l'estinzione parziale e la riduzione del pignoramento con ordine di cancellarne la relativa trascrizione per i beni di Bologna Foglio 203 Mappale 23 Sub 13.

Inoltre uno stesso bene è stato pignorato a due identificativi catastali: quello attuale Sub 390 e quello precedente 272.

### **PARTI COMUNI E DI SERVITU', DIRITTI E CONVENZIONI**

Sono comprese nella presente vendita le parti comuni e le comproprietà tutte del fabbricato ove detta porzione è posta, tali per legge o per destinazione.

L'uso e l'amministrazioni delle parti comuni del fabbricato sono disciplinati dal regolamento di condominio in atto nello stabile in oggetto e l'acquirente subentra nei contratti condominiali esistenti per l'immobile in oggetto.

Viene costituita a favore del fabbricato di cui la porzione in oggetto è parte, censito al Mappale 33 e a carico della porzione in oggetto, servitù consistente nel diritto di accesso per ispezione ed esecuzione di opere di manutenzione ordinaria o straordinaria del pozzetto esistente all'interno dell'unità medesima.

E' stato temporaneamente riconosciuto a favore della porzione in oggetto il diritto di accesso all'unità stessa fino a completamento dei lavori di separazione dell'unità in oggetto dalla confinante proprietà residua, di cui al Mappale 33 Sub 19, da effettuarsi a cura e spese dell'acquirente.

Il bene in oggetto non è sottoposto a vincoli a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

L'immobile è compravenduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i diritti, accessori, accessioni e pertinenze e con le servitù attive e passive esistenti o che abbiano ragione legale di esistere, 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 ED ONERI**

Non si sono evidenziati vincoli specifici oltre a quelli citati oltre a quelli citati nel par. "Consistenza e ubicazione immobile".

### **CONFINI**

Beni "Museo della Città di Bologna Srl", Vicolo de' Pepoli, beni di terzi, salvo più precisi confini e dati catastali.

### **PROPRIETÀ**

La società debitrice è proprietaria per intero.

### **PROVENIENZA DEI BENI**

Atto di compravendita in data 04.03.2008 rep. 15229/3030. Regolarmente registrato e trascritto.

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Dalla certificazione ipocatastale allegata agli atti datata 11.10.2016, l'immobile risulta oggetto delle seguenti formalità:

*Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:*

- *Iscrizioni:*
- Ipoteca giudiziale per lodo arbitrale con atto iscritto a Bologna in data 27.07.2016 all'art. 6259 (beni Mappale 33 Sub 20 ed altri, Mappale 335 Sub 245-246-247-259-293-294-296-324-355-385-392-392-394, Mappale 17 Sub 13-14-19, Mappale 23 Sub 10-12-14-15, Mappale 346 Sub 23)
- Ipoteca giudiziale con atto iscritto a Bologna in data 30.10.2014 all'art. 5882 (beni Mappale 335 Sub 323-350-351-390-391, Mappale 346 Sub 23, Mappale 33 Sub 20)
- *Trascrizioni:*
- Verbale di Pignoramento Immobili con atto trascritto a Bologna in data 02.02.2011 all'art. 3022 (beni Mappale 335 Sub 268-269-390-391, Mappale 23 Sub 7)
- Verbale di Pignoramento Immobili con atto trascritto a Bologna in data 02.02.2011 all'art. 3023 (beni Mappale 335 Sub 268-269-390-391, Mappale 23 Sub 7)
- Verbale di Pignoramento Immobili con atto trascritto a Bologna in data 27.07.2016 all'art. 24108 (beni Mappale 335 Sub 323-350-351-390-391, Mappale 346 Sub 23, Mappale 33 Sub 20).

*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 in liquidazione è non qualificabile come IMPRESA COSTRUTTRICE e l'immobile è da considerarsi un fabbricato residenziale dotato dei requisiti della legge Tupini.

### **INDAGINE AMMINISTRATIVA**

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

- Licenza Edilizia P.G. 4150/39 PUT n. 832/39 (Sopraelevazione)
- Licenza Edilizia P.G. 58894/55 PUT n. 1471/55 del 16.04.1956  
(Sopraelevazione)
- Autorizzazione all'Abitabilità P.G. 74018/56 PUT del 03.12.1959  
(Sopraelevazione)
- Concessione Edilizia P.G. 2835/84 PUT n. 620/84
- Condono Edilizio P.G. 54878/85.

Non risulta rilasciato il Certificato d'Abitabilità.

La comparazione fra lo stato legittimo e lo stato di fatto non ha evidenziato difformità edilizie.

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'unità non è soggetta a produzione Certificato essendo una cantina.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'unità è nella disponibilità del Custode IVG.

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

L'unità fa parte di un edificio storico di 4 piani fuori terra oltre a p. interrato sito a Bologna in Via de' Pepoli n. 1, in aderenza ad due edifici tra cui "Palazzo Pepoli".

E' una strada del centro storico, ad andamento curvilineo, di collegamento tra Via Castiglione e Piazza Santo Stefano.

La zona è a destinazione residenziale, commerciale e terziaria.

La sagoma dell'edificio è di forma pressochè rettangolare con due cortili interni.

L'edificio presenta al p. terra androne pedonale, dotato di portone a due ante in legno con architrave voltato e cancello in ferro a due ante a metà della lunghezza dell'androne stesso, pavimentato in seminato alla veneziana.

L'edificio è composto ai piani superiori da unità ad uso residenziale, distribuite per mezzo di vano scale ed al p. terra dagli accessi alla cantina in oggetto ed all'autorimessa collettiva adiacente.

Le pareti dell'edificio sono intonacate e tinteggiate di color rosso bolognese con cornice in colore contrastante del portone e basamento a pinocchietto.

Il coperto è a falde con manto in laterizio.

E' presente piccolo balcone al primo piano in posizione centrale.

Le finestre sono dotate di persiane verniciate in legno.

La cantina è posta al p. interrato, in continuità fisica con unità di altra proprietà, da cui avviene l'accesso ed il collegamento col p. terra per mezzo di scala rettilinea. In precedenza il bene costituiva un'unica unità.

Nel titolo di vendita era precisato che il diritto di accesso era temporaneamente riconosciuto dalla proprietà venditrice fino al



completamento dei lavori di separazione dell'unità in oggetto dalla confinante proprietà residua, di cui al Mappale 33 Sub 19, con realizzazione dei tamponamenti di divisione delle proprietà stesse, e nuovo accesso dal BCNC Sub 329 del Mappale 335 "Palazzo Pepoli", corsello comune.

La potenzialità della porzione in oggetto era per realizzare altri posti auto privati in numero da 6 a 7.

Ad oggi il progetto per l'ottenimento del titolo edilizio per realizzare le suddette opere edili non è stato presentato né le stesse sono state realizzate.

Sarà necessario anche ottenere il consenso all'unanimità da parte del Condominio di "Palazzo Pepoli" al collegamento ed all'apertura, con demolizione di partizione strutturale e necessità di redazione di progetto strutturale.

Non si esclude quindi che potranno insorgere problematiche complesse o ostative per il collegamento con il corsello del p. interrato di "Palazzo Pepoli" al fine di rendere l'unità accessibile in modo autonomo, avverare la condizione prevista nell'atto di provenienza e realizzarne la potenzialità.

Nè si possono escludere profili di "res litigiosa" nell'eventualità che non si riescano ad ottenere i permessi per il collegamento dal corsello di "Palazzo Pepoli".

La composta da unico vano con pilastri centrali a sostegno delle volte del soffitto e dotata di ventilazione naturale.

Il grado delle finiture è mediocre.

- Porta in legno (in porzione di altra proprietà)
- Scala in cemento (in porzione di altra proprietà)
- Pareti e pilastri in muratura intonacate e tinteggiate
- Infissi in ferro e vetro retinato su buffe
- Pavimento in gres.

Lo stato di conservazione è mediocre. Si sono evidenziate nelle pareti macchie d'umidità da risalita con ammaloramenti degli intonaci.

### **CONFORMITÀ IMPIANTI**

I certificati sono stati depositati in allegato all'Abitabilità, ma 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>
Cantina	162	0,25	40

### **STIMA DEI BENI**

Come già illustrato nel capitolo descrizione dei beni, trattasi di cantina, bene sito a Bologna Via de' Pepoli n. 1.

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 primo semestre del 2017 – Comune di Bologna – Zona: Centrale/Centro Storico:

- Abitazioni civili normale: min €/m<sup>2</sup> 2.600,00 max €/m<sup>2</sup> 3.700,00

- *Osservatorio Immobiliare FIAIP 2017* – Report ottobre 2016 marzo 2017 - Comune di Bologna – Zona: Centro Storico:

- Abitazioni in buono stato: min €/m<sup>2</sup> 2.000,00 max €/m<sup>2</sup> 2.400,00.

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, risentendo del perdurare della crisi del mercato immobiliare, risultano comunque inferiori a quelli espressi dagli Osservatori.

Quindi, considerate le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'effettivo stato, in continuità fisica con altro bene, le problematiche esposte in precedenza, che presenta mediocri condizioni d'uso e di manutenzione dell'immobile, privo di lesioni, tenendo conto anche delle attuali condizioni del mercato immobiliare, si ritiene di poter indicare il più probabile valore unitario commerciale pari ad €/mq 2.000,00.

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 DEL BENE PER INTERO**

Cantina 40 mq x 2.000,00 €/mq = € 80.000,00

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 € 64.000,00**

**(Euro sessantaquattromila/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 07 Giugno 2021

#### **ELENCO ALLEGATI**

1. Elaborato grafico (planimetrie catastali ed elaborato grafico)
2. Documentazione fotografica