

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

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

\* \* \*

**ESEC.**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G. N. 439/19**

Promosso da:

\*\*\*\*\*

contro

\*\*\*\*\*

\* \* \*

**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

**LOTTO VENTISEI**

**Piena proprietà** di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione costituita da un appartamento posto al piano terra oltre cantina ubicata al piano interrato.

L'abitazione è costituita da ampio ingresso, soggiorno, corridoio, cucina abitabile, un bagno e due camere.

Completano la proprietà una cantina ubicata al piano interrato.

La superficie catastale dell'intero bene è di mq 104 per l'abitazione e cantina.

Sito in Comune di Pianoro (BO), Via Roma n. 2.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il bene immobile oggetto di stima risulta ad oggi così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Pianoro (BO):

➤ Foglio 64, particella 402, sub. 46, Cat. A/3, Classe 3,  
Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 104 mq, totale  
escluse le aree scoperte mq. 104, Rendita Catastale Euro  
497,09 (quanto alla civile abitazione con annessa cantina),  
via Roma 2, Piano T-S1.

**CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

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

**CORRISPONDENZA TRA QUANTO IN TITOLARITA' DELL'**

**ESECUTATO E QUANTO PIGNORATO**

**C'è corrispondenza** tra quanto pignorato e quanto in  
Titolarità dell'Esecutato.

**ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'**

**Parti comuni:** Nella vendita è compresa la comproprietà  
pro quota dell'area di sedime del fabbricato e delle altre parti  
dello stabile comuni a norma di legge ed in particolare:

- alla comproprietà della corte comune distinta col Sub.  
33 nell'elaborato planimetrico (B.C.N.C. corte comune alle  
unità immobiliari Sub. 7,8,9,15,16,17,18 e dal sub 38 al 59  
inclusi e sub. 61,63 e 64);

- alla comproprietà del corsello di accesso alle  
autorimesse distinto con il sub. 34 nell'elaborato planimetrico  
(B.C.N.C. disimpegno comune alle unità immobiliari Sub.

7,8,9,15,39,40,41,42,43,44);

- alla comproprietà dell'androne, vano scala, vano ascensore, ascensore, pianerottoli, disimpegno cantine, centrale termica, terrazza, distinto con il sub. 35 nell'elaborato planimetrico (B.C.N.C. comune alle unità dal sub. 45 al sub 59 inclusi e sub 61).

**Servitù attive e passive:** se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere o siano conseguenti lo stato di condominio del fabbricato.

#### **VINCOLI E ONERI**

Non vi sono ulteriori vincoli e oneri influenti sulla valutazione dell'immobile oltre a quelli contenuti nella presente relazione di stima.

#### **CONFINI**

In confine con:

quanto all'appartamento: vano scala condominiale, muri perimetrali esterni su più lati, subalterno 38, subalterno 45 e forse altri e più precisi confini;

quanto alla cantina: muri esterni, corsello comune, cantina sub 49, cantina sub 54 e forse altri e più precisi confini.

#### **PROPRIETÀ**

**esecutato** proprietario al 100%.

#### **PROVENIENZA DEL BENE**

Quanto all'intero fabbricato da cielo a terra ubicato nel

Comune di Pianoro, Via Roma n°2 (lotti dal 23 al 40) è pervenuto all'attuale proprietario in virtù di atto di divisione a rogito del notaio Luciano Quaggia di Milano (MI) del 23 febbraio 2007, rep. N. 213507, racc. n. 32602, trascritto in data 14/03/2007 a Bologna al n. 9375 reg part. dalla sorella soggetto non esecutata.

I passaggi precedenti sono stati:

denuncia di successione è stata registrata a Milano il 25 novembre 2004 al n. 778/2004, trascritta a Bologna il 10 gennaio 2005 all'art. 965.

Risulta trascrizione tacita dell'eredità a rogito del Notaio Sabrina Naldi in data 14/07/2005, rep. 8019, racc. n. 1408 trascritta in data 23 luglio 2005 in Bologna al n. 26913 reg. part. e n. 44975 reg. gen. ***riferita su beni non oggetto del presente pignoramento.***

denuncia di successione è stata registrata presso l'Ufficio Registro di Bologna (BO) al n. 25 vol 4262, e trascritta in data 25 luglio 1987 in Bologna al n. 14872 reg part.

Non risulta trascritta alcuna accettazione tacita o espressa dell'eredità.

#### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Dalla relazione notarile allegata agli atti, risultano trascritti i seguenti gravami:

- Trascrizione in Bologna alla form. N. 38490 del 20 novembre 2019 di verbale di pignoramento immobiliare

notificato dall'ufficiale Giudiziario presso la Corte d'Appello

di Bologna in data 14 ottobre 2019, rep. 10447;

- Iscrizione in Bologna alla form. n. 9289 del 23 luglio 2008 di ipoteca volontaria di €. 1.200.000,00 a garanzia di un mutuo fondiario di €. 600.000,00;

- Iscrizione in Bologna alla form. n. 3418 del 16 aprile 2009 di ipoteca giudiziale di €. 200.000,00 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Verona in data 23 marzo 2009, rep. N. 1448/2009, a garanzia di una somma di €. 159.438,92;

- Iscrizione in Bologna alla form. n. 8801 del 13 settembre 2010 di ipoteca legale di €. 68.006,02 derivante da art. 77 comma 1 DPR 602/73 intervenuta decorrenza termini ed art. 50, emessa in data 15 luglio 2010, rep. N. 106091/122, a garanzia di una somma di €. 34.003,01;

- Iscrizione in Bologna alla form. n. 8543 del 12 ottobre 2011 di ipoteca giudiziale di €. 9.089.000,00 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Verona in data 5 luglio 2011, rep. N. 2618/2011, a garanzia di una somma di €. 7.173.932,91

- Iscrizione in Bologna alla form. n. 3057 del 26 maggio 2015 di ipoteca legale di €. 1.385.491,86 derivante da RUOLO (EX ART. 77 DEL dpr 602/73), emesso in data 22 MAGGIO 2015, rep. N. 651/12215, a garanzia di una somma di €. 692.745,93.

### **REGIME FISCALE**

La vendita del bene sarà soggetta a I.V.A. e/o Tassa di Registro secondo il regime fiscale vigente all'atto del trasferimento del bene e secondo la scelta fiscale dell'acquirente.

### **INDAGINE AMMINISTRATIVA**

#### **Immobile ante 1967 – immobile regolare**

**Indagine EDILIZIA** – Dall'indagine eseguita presso l'ufficio Tecnico del Comune di Pianoro risultano le seguenti pratiche edilizie che riguardano l'intero fabbricato di Via Roma 2:

1. Nulla osta per l'esecuzione di lavori relativi alla costruzione di un edificio pratica di costruzione edile n. 49 del 31/10/1959;
2. Agibilità pratica n. 32 del 05/10/1960;
3. Concessione edilizia Prot. 6690 – n. concessione 121 del 14/08/1984 per la creazione del piano attico;
4. Concessione edilizia in sanatoria n. 11 del 3 giugno 1987 per sanare opere eseguite in difformità alla concessione del 59.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo edilizio che legittima l'edificato non sono state riscontrate difformità sebbene si segnala che non risulta depositata la richiesta del certificato di abitabilità così come prescritto nel documento di rilascio della sanatoria.

Inoltre gli elaborati grafici relativi al titolo edilizio

dell'ultimo stato legittimo depositato in Comune risultano privi di misure e di limitata fedeltà rappresentativa, pertanto se si dovessero riscontrare delle difformità relative all'esatto posizionamento delle ripartizioni interne, delle porte e delle finestre, trattandosi di difformità risalenti all'anno di costruzione, l'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R.6601 n.380 e della L.47/85 e successive modificazioni.

In ultimo sarà a cura e spese dell'aggiudicatario il deposito della richiesta di agibilità oltre alla certificazione e/o adeguamento di tutta l'impiantistica esistente.

#### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'immobile è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica registrato in data 27/11/2013 codice identificativo 03504-113137-2013 redatto dall'Ing. Lorenzo Ziosi numero di accreditamento 03504, valevole fino al 27/11/2023.

Nel predetto certificato si attesta che l'immobile oggetto di perizia è posto in **"Classe Energetica F"**.

#### **CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI**

Non è stato possibile reperire le certificazioni degli impianti pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22 gennaio 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.

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

L'unità immobiliare è occupata in virtù di contratto di locazione abitativa stipulato in data 20/06/2019 per la durata di anni 5 a partire dal 01/07/2019 al 30/06/2024 e prorogato di anni 2 quindi fino al 30/06/2026.

Il contratto è stato regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Bologna 2 serie 3T al n. 5166 del 24/06/2019.

Il canone annuo come da contratto è di € 6.000,00 da corrispondere in 12 rate mensili di €. 500,00. Il canone di locazione risulta congruo alla luce dell'art. 2923 c.c. 3 comma.

Preso atto che la locazione è antecedente il pignoramento e pertanto opponibile ad esso, la scrivete effettuerà la valutazione del bene come occupato con titolo applicando una riduzione di mercato che varia tra il 10% e 20%.

Nulla osta ad eventuali diverse considerazioni dovessero emergere in sede di udienza.

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono parte di un edificio costruito interamente nel 1960.

Ci troviamo nel Comune di Pianoro di 17.461 abitanti della città metropolitana di Bologna. È sede amministrativa

dell'Unione Montana Valli Savena-Idice. Nel 2009 un'indagine del settimanale Panorama ha piazzato Pianoro al 14° posto fra i 100 "borghi più felici" d'Italia, primo fra i comuni della provincia di Bologna.

Le frazioni che lo costituiscono sono:

Carteria, Guzzano, Livergnano, Montecalvo, Monte delle Formiche, Montelungo, Musiano, Pian di Macina, Rastignano, Riosto, San Salvatore di Casola con il Botteghino di Zocca, Sesto, Zena, Zula.

**Il fabbricato** si trova nella zona di Pianoro Vecchio, Via Roma è una laterale della Via Nazionale (SS 65 della Futa) a pochi chilometri dal centro di Pianoro.

Esso è costituito da quattro piani fuori terra, un piano attico e un piano interrato con ubicate le autorimesse.

Al piano terra, il versante che affaccia verso la via Nazionale troviamo ubicati due ampi negozi mentre nella parte opposta tre abitazioni. Dal piano primo al terzo compreso si distribuiscono quattro appartamenti per piano, mentre al piano attico troviamo due piccole abitazioni con relativi ampi terrazzi oltre ad una parte di terrazzo condominiale.

Il fabbricato si presenta in buono stato manutentivo relativamente alle facciate esterne mentre in pessimo stato manutentivo relativamente alle zone interrate con ubicate le autorimesse e cantine.

Specialmente nella zona delle cantine, che risulta essere

totalmente interrata, si sono riscontrate molte infiltrazioni con gravi dissenti sulla muratura. Anche le varie porte di accesso alle autorimesse sono risultate talmente ossidate e ammalorate che in molti casi non è stato possibile aprirle.

Il fabbricato è dotato di riscaldamento condominiale; c'è una centrale termica con una caldaia standard che alimenta l'impianto di riscaldamento ad aria calda mediante ventilconvettori. La caldaia risulta essere dell'anno 83 con un intervento di sostituzione dei bruciatori effettuato a febbraio del 2022. L'alimentazione è a gas metano.

Da informazioni raccolte dai condomini l'impianto di riscaldamento non sembra essere sufficiente per garantire il giusto confort nei periodi invernali. Probabilmente anche in virtù del fatto che tutte le abitazioni hanno serramenti in legno risalenti all'anno di costruzione del fabbricato.

Anche l'acqua è condominiale e viene ripartita sulla base dei consumi rilevati mediante i contatori divisionali di ogni appartamento.

La produzione dell'acqua calda avviene in autonomia nelle varie abitazioni mediante boiler o piccole caldaie.

Si chiarisce NON risulta costituito formale condominio in quanto l'immobile ha unica proprietà, ma vi è comunque una gestione delle spese condominiali alla stregua di un condominio effettuata da un soggetto diverso dalla proprietà.

I contratti in essere gestiti da chi amministra il

condominio sono:

- pulizia parti comuni **“GR SERVICE”** costo € 2.400 annue.  
Ad oggi il servizio è stato sospeso perché risultano fatture non pagate per circa €. 3.000,00;
- manutenzione caldaia e terzo responsabile centrale termica **“ECOTERMOLOGIC”** canone manutenzione €. 750,00 l’anno oltre interventi di manutenzioni straordinarie che vengono di volta in volta preventivate e fatturate a parte (circa 700/800 € l’anno);
- ascensore **“MARIBO-SIMA”** canone manutenzione €. 540,00 l’anno (circa 500 l’anno);
- estintori revisione **“C.E.A. estintori”** canone manutenzione €. 200;
- derattizzazione **“ALCA DISINFESTAZIONI”** canone manutenzione €. euro 284 l’anno.

Le utenze di condominiali sono tutte intestate a chi gestisce il condominio e sono:

- HERA S.P.A. per il gas: cod cli 1002869728- contratto n 3022041367- PDR 03081000097519;
- HERA S.P.A. per l’acqua: cod cli 1002869728- contratto n 3019816746;
- SERVIZIO ELETTRICO NAZIONALE per la luce: cod cli 499865694 - POD IT001E499865694.

Alla luce di quanto sopra sarà onere e cura degli aggiudicatari provvedere all’immediata costituzione del

condomino e alla voltura in capo ad esso di tutte le utenze in essere.

**L'abitazione** pignorata di cui al presente LOTTO 26 è un appartamento ubicato al piano terra int. 2 ed è così costituito: ampio ingresso di circa mq. 7, soggiorno di circa mq. 21, corridoio di circa mq. 6 che disimpegna, due camere rispettivamente di mq. 16 e 18, un bagno di mq. 5 circa e una cucina di mq. 12.

L'appartamento si presenta con le finiture originarie e sebbene in buono stato manutentivo necessita di interventi nel bagno e nella cucina.

Gli ambienti sono ampi e luminosi e hanno una buona distribuzione interna, in particolare i pavimenti sono in marmo tipo palladiana e/o veneziana ad esclusione del bagno e della cucina che presentano pavimento e rivestimento di piastrelle, le porte interne sono in legno, gli infissi sono in legno con vetro semplice e avvolgibili anch'essi in legno.

L'appartamento ha doppi affacci entrambi di cui uno sulla pubblica via e il secondo interno in corrispondenza della rampa di accesso alle autorimesse. Si evidenzia per completezza d'informazione che uno dei negozi del piano terra (LOTTO 24), in una zona non interessata dagli affacci della presente unità immobiliare, è in parte coperto da una tettoia legittima che sembra essere in eternit. Lo stato della tettoia è buono e non è necessario un immediato intervento di

smaltimento, fermo restando che è obbligatorio procedere mediante una verifica dello stato effettuata da ditta specializzata che attesti il materiale attraverso il prelievo di un campione e l'analisi di laboratorio e successivamente valuti il relativo stato manutentivo. Solo dopo tale operazione si potrà realmente attestare se è necessario un intervento mirato allo smaltimento o ad una semplice bonifica mediante incapsulamento.

Tutta l'impiantistica dell'appartamento è da rivedere e certificare, a tal proposito si segnala che sebbene l'impianto condominiale di distribuzione della linea gas a servizio delle cucine è presente, l'inquilino non ha mai effettuato l'opportuno collegamento, quindi la cucina ad oggi è alimentata con bombola a GPL.

Completa la proprietà una cantina di mq. 9 circa. Si torna a segnalare il pessimo stato manutentivo delle cantine e delle autorimesse che di fatto necessitano di interventi per sanare il degrado riscontrato.

## **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 dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm.;
- per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- la cantina, sottotetto e l'autorimessa sono computate in misura del 25% in quanto vano accessorio collegato ai vani principali come pertinenze.
- la superficie delle aree scoperte è computata in misura del 20% fino alla superficie dei locali principali ed accessori diretti, e in misura del 2% per la parte eccedente.
- Patii o porticati o balconi nella misura del 35%.

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

### **CONSISTENZA DEL BENE**

#### **CONSISTENZA DELL'ABITAZIONE E CANTINA.**

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:

<b>Piano</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Sup. m2</b>	<b>Coeff,</b>	<b>Sup. Comm.</b>
T	abitazione	98	1,00	98
-1	cantina	9	0,25	2

**Totale commerciale circa mq 100,00**

**STIMA DEL BENE**

**ASPETTO ECONOMICO**

Il quesito del G.E. chiede di determinare il valore commerciale del bene **alla data odierna, per la vendita nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare.**

Il valore di mercato, peraltro, rappresenta il più probabile prezzo in contanti che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare 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 e la scadenza per la formulazione delle offerte, sono inferiori agli attuali tempi medi di vendita (oltre 7 mesi); il venditore, pur trovandosi nella necessità di vendere, è vincolato al prezzo fissato e non vi è alcun margine di trattativa.

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 20%.

### **PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO**

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, e di cui è già stata definita la libera contrattazione. Il valore più probabile è il valore più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento per la stima.

Nonostante la ricerca del massimo grado di omogeneità nella costruzione del campione di comparazione, si è effettuato un ulteriore "processo di aggiustamento", di tipo qualitativo, per ridurre le differenze tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e quelle del campione di raffronto.

Per la definizione dei valori unitari assunti sono stati presi in considerazione i seguenti fattori. Caratteristiche estrinseche: la posizione nel territorio comunale, la vicinanza di importanti arterie e l'affaccio su strade di primaria importanza, la destinazione urbanistica dell'area, le caratteristiche del contesto abitativo limitrofo. Caratteristiche intrinseche: la dimensione complessiva dell'unità immobiliare

rapportata al numero dei vani e alla distribuzione degli stessi, il numero dei servizi igienici, il tipo di finiture adottate e lo stato di manutenzione delle stesse, la quantità e la qualità degli impianti tecnologici e la loro conformità alle normative vigenti, l'esposizione anche rispetto a fonti di inquinamento acustico, le caratteristiche costruttive del fabbricato, lo stato generale di manutenzione delle parti comuni, la dotazione di parcheggi privati ed aree esclusive.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata anche accedendo ad altre fonti informative indirette quali:

l'Osservatorio dei valori degli immobili FIAIP, edizione 2021 che per il Comune di Pianoro (Pianoro nuovo e Pianoro vecchio) valuta le abitazioni da ristrutturare, con valori medi delle compravendite tra €/mq. 1.100,00 ÷ 1.400,00;

Il Borsino Immobiliare, che per il comune di Pianoro (Pianoro nuovo e Pianoro vecchio) valuta gli appartamenti in stabili in qualità inferiore alla media di zona valori medi delle compravendite tra €/mq. 1.414,00 ÷ 1.678,00;

L'OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare, che per il comune di Pianoro (Pianoro nuovo e Pianoro vecchio) valuta le abitazioni di tipo economico in stato manutentivo normale tra €/mq. 1.500,00 ÷ 1.900,82.

**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**

In base a quanto visto in luogo, prima brevemente descritto, tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dell'immobile, delle sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, dei criteri di valutazione precedentemente esposti compreso eventuali costi per sanatorie e adeguamenti e, infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di poter considerare il valore unitario che segue.

Alloggio e cantina:  $m^2 100 \times \text{€}/m^2 1.300,00 = \text{€ } 130.000,00$  e, in cifra tonda, **si assume come valore dell'immobile € 130.000,00.**

Effettuando gli opportuni abbattimenti che tengono conto dello stato occupazionale e della relativa vendita forzata così come spiegato in premessa, si ottiene

**PREZZO BASE D'ASTA LOTTO VENTISEI: € 88.000,00**

**(euro ottantottomila/00)**

\* \* \*

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

IL CONSULENTE TECNICO

Bologna 1 giugno '22

(Arch. Daniela GIANNINI)

