

**TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA**

**GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA ANTONELLA RIMONDINI**

\* \* \*

**LOTTO 2**

**PROCEDIMENTO DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA**

**n. 52/24 R.G.**

**promosso da**

**Massa dei Creditori**

(Liquidatore Avv. to Sabrina DE Martin)

**Contro**

----

\*\*\*\*\*

**PREMESSA**

Il Giudice Delegato Dott.ssa Antonella Rimondini autorizzava la nomina in data 26.09.2024 della sottoscritta **dott. arch. Roberta MONTI**, con studio in Cento ( Fe ) Galleria Maestri del Lavoro 6, iscritta all'Ordine degli Architetti di Bologna, al n.2200, consulente tecnico d'ufficio nella procedura in epigrafe R.G. n. 52/24 su istanza del Liquidatore Avv. Sabrina De Martin per la stesura dell'integrazione della perizia di stima redatta in data 22.03.2024 e depositata nel fascicolo della procedura esecutiva immobiliare R.G. es. n. 302/2023 del Tribunale di Bologna.

**BENI OGGETTO DELLA LIQUIDAZIONE**

In titolarità della Sig.ra --- per la quota di 1/1 di nuda proprietà, sono oggetto della liquidazione i seguenti beni immobili:

- Porzione di fabbricato urbano ad uso autorimessa sita al piano interrato in Bologna via della Battaglia n. 3;
- Porzione di fabbricato urbano ad uso autorimessa sita al primo piano

**Roberta Monti**  
Architetto

interrato in Bologna via Po n. 13;

- Porzione di fabbricato urbano ad uso autorimessa sita al piano

seminterrato in Bologna via Lombardia n. 14/2;

- Porzione di fabbricato urbano ad uso autorimessa sita al piano interrato

in Bologna via Benedetto Marcello n. 8;

- Porzione di fabbricato urbano ad uso abitativo sita al piano terra con

corte di pertinenza esclusiva e cantina al piano interrato in Bologna via

Giuseppe Albini n. 12, nonché quota di vano accessorio condominiale.

Nella Nota di Trascrizione del 25.09.2024 (trascrizione della Sentenza di apertura della liquidazione controllata rep. n. 127/2024 del 18.06.2024) i bene in oggetto sono così identificati:

▪ Per il diritto di Nuda Proprietà per la quota di 1/1 - Catasto Fabbricati – Comune di Bologna - Foglio 275 Particella 304 Sub 37 – Natura C6 Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse - Consistenza mq 13- Via della Battaglia - Civico n. 3 - Piano S1;

▪ Per il diritto di Nuda Proprietà per la quota di 1/1 in regime di Bene personale - Catasto Fabbricati – Comune di Bologna - Foglio 244 Particella 1945 Sub 44 – Natura C6 Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse - Consistenza mq 12- Via Po – Piano S1 - Civico n. 13;

▪ Per il diritto di Nuda Proprietà per la quota di 1/1 in regime di Bene personale - Catasto Fabbricati – Comune di Bologna - Foglio 245 Particella 1812 Sub 73 – Natura C6 Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse - Consistenza mq 12 – Via Lombardia - Piano S1 – Civico n. 14/2;

▪ Per il diritto di Nuda Proprietà per la quota di 1/1 in regime di Bene personale - Catasto Fabbricati – Comune di Bologna - Foglio 274 Particella

**Roberta Monti**  
Architetto

600 Sub 71 – Natura C6 Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse -

Consistenza mq 13 – Via Benedetto Marcello – Civico n. 8 – Piano S1;

▪ Per il diritto di Nuda Proprietà per la quota di 1/1 in regime di Bene personale - Catasto Fabbricati – Comune di Bologna - Foglio 241 Particella

484 Sub 7 graffata Part. 485 – Natura A3 Abitazione di tipo economico -

Consistenza vani 4,5 – Via Giuseppe Albini - Civico n. 12;

▪ Per il diritto di Nuda Proprietà per la quota di 90/1000 in regime di Bene personale - Catasto Fabbricati – Comune di Bologna - Foglio 241 Particella

484 Sub 18 – Natura C2 Magazzino e Locali di Deposito - Consistenza vani

67 mq – Via Giuseppe Albini - Civico n. 12 – Piano S1;

Trattandosi di n° 1 unità immobiliare ad uso abitativo e n° 4 autorimesse diversamente localizzate, **si dispone la vendita in N° 5 LOTTI.**

## **LOTTO 2**

### **CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Porzione di fabbricato urbano ad uso autorimessa sita al piano interrato in Bologna via Po n.13 di superficie commerciale pari a ca. mq 12,00 .

Da regolarizzare dal punto di vista edilizio e catastale (eventualmente) a cura dell'aggiudicatario (si rimanda al capitolo riguardante la regolarità edilizia).

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il bene immobile oggetto della presente stima, risulta allibrato al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna, intestato a “ ---(*c.f.* --- ) --- - *per il diritto di nuda proprietà di 1/1 e --- (*c.f.* --- ) --- – per il diritto di usufrutto di 1/1 “ come segue:*

#### **CATASTO FABBRICATI**

<b>F.</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub</b>	<b>ZC</b>	<b>P</b>	<b>Indirizzo</b>	<b>Cat.</b>	<b>Cl.</b>	<b>Cons.</b>	<b>Sup.Cat.</b>	<b>Rendita</b>
244	1945	44	2	S1	Via Po n. 13	C/6	3	mq 12	mq 12	€58,26

Il lotto di terreno su cui sorge il fabbricato è altresì identificato al Catasto Terreni Foglio 244 Part. 1945 Qualità Ente Urbano superficie mq 1392 .

**La planimetria catastale dell'immobile ad uso autorimessa è corrispondente allo stato di fatto.**

Ai fini dell'“Imposta municipale propria” (cosiddetta I.M.U.), di cui all'art.13 del D.L. n.201/2011, convertito in Legge n.214/2011, la base imponibile dell'immobile ad uso autorimessa risulta pari a €9.787,68.

**CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**ATTUALE E DATI TRASCRIZIONE SENTENZA LIQUIDAZIONE**

**CONTROLLATA**

**Roberta Monti**  
Architetto

I dati catastali della visura e quelli riportati nella Nota di trascrizione della Sentenza di Liquidazione Controllata **concordano.**

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

E' compresa nella proprietà pro-quota delle parti comuni del fabbricato tali a norma di legge o per destinazione.

Il bene in oggetto è compreso nella suddivisione delle spese comuni e quindi nella Tabella Millesimale del Condominio di Via Po 13 (c.f. 91135670379 ) per millesimi 2,00.

Non si sono riscontrate servitù passive apparenti influenti sul valore dell'immobile.

### **VINCOLI E ONERI**

In data 30.09.2024 il Geom. --- di Bologna amministratore del Condominio di via Po n. 13 ha comunicato alla scrivente via e-mail l'ammontare delle Spese Condominiali; da quanto dichiarato, relativamente al rendiconto a consuntivo 2023/2024 e preventivo 2024/2025 (scadenza al 31.05.2025) non si rilevano spese straordinarie (lo scoperto delle spese ordinarie ammontano a €20,83).

L'immobile oggetto di stima alla data del sopralluogo risulta occupato da cose della medesima proprietà.

### **CONFINI**

L'immobile in questione confina con parti comuni, beni terzi e salvo altri.

### **PROPRIETÀ**

Il bene oggetto di stima appartiene alle Sig.re --- e --- rispettivamente per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 e per il dritto di usufrutto per la quota di 1/1.

### PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile in oggetto è pervenuto, così come riporta anche la relazione notarile agli atti, in forza di:

•Atto Notaio --- (residenza in San Lazzaro di Savena) del 21.01.1988 Rep. n. 28001 Racc. n. 2398 trascritto a Bologna il 06.02.1988 ai nn. 4225/3031 e successivamente:

- per --- in morte del coniuge (in comunione legale dei beni) per accrescimento del diritto di usufrutto (Voltura n. 16809.1/2013 Pratica n. BO0234277 in atti dal 29.11.2013;1/1 diritto di usufrutto;
- per --- in morte del coniuge (in comunione legale dei beni) per Successione registrata il 28.11.2013 al n. 4080/9990 Ufficio del Registro di Bologna 2 trascritta il 23.09.2014 ai nn. 32092/23748; diritto di nuda proprietà; NB non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità.

### STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Proprietarie sono le Sig.re --- e ---rispettivamente per la piena nuda proprietà e per il pieno diritto di usufrutto in morte dei loro rispettivi coniugi in comunione legale dei beni.

### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

In capo al bene in oggetto risultano le seguenti formalità indicate nella relazione notarile agli atti :

- ISCRIZIONE NN. 61186/14576 del 11/12/2003 Ipoteca Giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo del 10/12/2003 numero di repertorio 3964 emesso da Giudice Unico Tribunale Sede di Parma.

A favore di --- sede Verona cf --- (domicilio ipotecario eletto Galleria

**Roberta Monti**  
Architetto

Acquaderni 5 Bologna), contro fra gli altri --- e ---, grava su Bologna

Foglio 169 Part. 439 Sub 89, Foglio 279 Part. 708 Sub 17, Foglio 298 Part.

402 Sub 19, San Lazzaro di Savena Foglio 17 Part. 607 Sub 35, Bologna

Foglio 220 Part. 87 Sub 26 e 63, Bologna Foglio 24 Part. 484 Sub 5 e 12,

Bologna Foglio 244 Part. 1945 sub 44, Bologna Foglio 245 Part. 1812 sub

73, Bologna Foglio 274 Part. 600 sub 71, Bologna Foglio 275 Part. 304 sub

37, Bologna Foglio 241 Part. 484 sub 7 graffato part. 485;

N.B. A margine risultano

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 29775/9087 del 03.06.2009

derivante da restrizione di beni del 12.10.2007 emesso da Tribunale sede

Bologna Numero di repertorio 38/824; Foglio 17 part. 607 sub 35;

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 29778/9090 del 03.06.2009

derivante da restrizione di beni del 08.11.2007 emesso da Tribunale sede

Bologna Numero di repertorio 38/890; Foglio 220 part. 87 sub 26 e 63;

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 29781/9093 del 03.06.2009

derivante da restrizione di beni del 08.11.2007 emesso da Tribunale sede

Bologna Numero di repertorio 38/891; Foglio 169 part. 439 sub 89;

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 30441/9214 del 08.06.2009

derivante da restrizione di beni del 21.09.2007 emesso da Tribunale sede

Bologna Numero di repertorio 38/711; Foglio 241 part. 484 sub 12, 5 e 18;

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 47115/4390 del 07.09.2022

derivante da restrizione di beni del 08.06.2022 emesso da Tribunale sede

Bologna Numero di repertorio 3579/2213; Foglio 298 part. 402 sub 19;

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 19435/194 del 24.04.2023

derivante da restrizione di beni del 13.02.2023 emesso da Tribunale sede

**Roberta Monti**  
Architetto

Bologna Numero di repertorio 3889/2403; Foglio 279 part. 708 sub 17;

IPOTECA IN RINNOVAZIONE NN. 51900/8534 del 06.11.2023 derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 10.12.2003 emesso da Giudice Unico Tribunale sede di Parma Numero di Repertorio 3964;

ISCRIZIONE NN. 9190/2039 del 26.02.2004 Ipoteca Giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo del 20.02.2004 Numero di Repertorio 2494/2004 emesso da Presidente del Tribunale sede di Bologna

A favore di --- sede Padova cf 02691680280 (Domicilio Ipotecario eletto c/o Avv. --- via Santo Stefano 97 Bologna contro, fra gli altri, --- grava su Bologna Foglio 169 Part. 439 Sub 89, Foglio 279 Part. 708 Sub 17, Foglio 298 Part. 402 Sub 19, San Lazzaro di Savena Foglio 17 Part. 607 Sub 35, Bologna Foglio 220 Part. 87 Sub 26 e 63, Bologna Foglio 241 Part. 484 Sub 5 e 12, Bologna Foglio 244 Part. 1945 sub 44, Bologna Foglio 245 Part. 1812 sub 73, Bologna Foglio 274 Part. 600 sub 71, Bologna Foglio 275 Part. 304 sub 37, Bologna Foglio 241 Part. 484 sub 7 graffato part. 485; Bologna Foglio 241 part. 484 Sub 3 e 13; Bologna Foglio 131 Part. 484 Sub 18;

N.B. A margine risultano

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 29773/9085 del 03.06.2009 derivante da restrizione di beni del 21.09.2007 emesso da Tribunale sede Bologna Numero di Repertorio 38/711; Foglio 241 Part. 384 Sub 5 e 12; Foglio 241 Part. 484 Sub 18;

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 29776/9088 del 03.06.2009 derivante da restrizione di beni del 12.10.2007 emesso Tribunale sede di Bologna Numero di Repertorio 38/824; Foglio 17 Part. 607 Sub 35;



**Roberta Monti**  
Architetto

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 29779/9091 del 03.06.2009

derivante da restrizione di beni del 12.10.2007 emesso Tribunale sede di  
Bologna Numero di Repertorio 38/890; Foglio 220 Part. 87 Sub 26 e 63;

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 29782/9094 del 03.06.2009

derivante da restrizione di beni del 12.10.2007 emesso Tribunale sede di  
Bologna Numero di Repertorio 38/891; Foglio 169 Part. 439 Sub 89;

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 30439/9212 del 08.06.2009

derivante da restrizione di beni del 21.09.2007 emesso Tribunale sede di  
Bologna Numero di Repertorio 38/711; Foglio 241 Part. 484 Sub 5, 12 e 18;

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 7490 del 03.11.2017 derivante da  
restrizione di beni;

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 4391 del 07.09.2022 derivante da  
restrizione di beni;

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 1905 del 24.04.2023 derivante da  
restrizione di beni;

ISCRIZIONE NN. 51900/8534 del 06.11.2023 Ipoteca in Rinnovazione  
nascente da Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo del 10.12.2003  
Numero di repertorio 3964 emesso da Giudice Unico Tribunale Sede di  
Parma

A favore di --- sede Verona cf --- contro, fra gli altri. --- e --- grava su  
Bologna Foglio 244 Part. 1945 Sub 44, Bologna Foglio 245 Part. 1812 Sub  
73, Bologna Foglio 274 Part. 600 Sub 71, Bologna Foglio 275 Part. 304 Sub  
37, Bologna Foglio 241 Particella 484 Sub 7 graffate Foglio 241 Particella  
485;

*N.B. La scrivente segnala che la relazione notarile presenta un "refuso": il*

**Roberta Monti**  
Architetto

Notaio riporta l'ISCRIZIONE NN. 51900/8534 del 06.11.2023 che riguarda la Rinnovazione a favore di --- . In realtà l'Ipoteca a favore di --- è stata rinnovata così come risulta da Nota di Trascrizione del 13.02.2024 Rep. Gen. n. 7025 Reg. Part. n. 960 (derivante da Decreto Ingiuntivo del 20.02.2004 Rep. n. 2494).

TRASCRIZIONE NN. 54370/40189 del 20.11.2023 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 19.10.2023 Numero di repertorio 8863 emesso da UNEP Tribunale di Bologna sede di Bologna

A favore di --- sede Milano cf --- (richiedente Avv. --- via Barberia 24 Bologna) contro --- e --- grava su Bologna Foglio 241 Part. 484 Sub 7 graffate Foglio 241 Particella 485, Bologna Foglio 244 Part. 1945 Sub 44, Bologna Foglio 245 Part. 1812 Sub 73, Bologna Foglio 274 Part. 600 Sub 71, Bologna Foglio 275 Particella 304 Sub 37.

Per quanto non espressamente indicato si fa riferimento alla relazione notarile agli atti.

#### **REGIME FISCALE**

Proprietarie sono le Sig.re --- e --- rispettivamente per la piena nuda proprietà e per il pieno diritto di usufrutto; la vendita del bene sarà soggetta a imposta di registro o a IVA a seconda del regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene.

#### **INDAGINE AMMINISTRATIVA**

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bologna risulta quanto segue:

**SITUAZIONE URBANISTICA.** Secondo il Piano Urbanistico Generale in vigore dal 29.09.2021, la zona in cui ricade il bene oggetto di pignoramento è relativa

**Roberta Monti**  
Architetto

al quartiere Savena Areali Fossolo – Due Madonne – Mazzini -  
Pontevecchio; a titolo esemplificativo si riportano alcune *Azioni* attinenti la  
Disciplina del Piano, in particolare riferibili a:

- *Strategie locali: 4.1 Riferimenti per l'attuazione delle Strategie locali;*
- *Resilienza e Ambiente: 1.1 Favorire la rigenerazione di suoli antropizzati e contrastare il consumo di suolo (Azione 1.1a, 1.1c, 1.1d); Sviluppare l'eco rete urbana (Azione 1.2b, 1.2c, 1.2d, 1.2e); Prevenire e mitigare i rischi ambientali (Azione 1.3a, 1.3c, 1.3d); Sostenere la transizione energetica e i processi di economia circolare (Azione 1.4a, 1.4b, 1.4c, 1.4d);*
- *Abitabilità e inclusione: Estendere l'accesso alla casa (Azione 2.1a, 2.1b, 2.1c, 2.1e); Garantire la diffusione di una rete equilibrata di attrezzature e servizi di qualità (Azione 2.2a, 2.2b, 2.2c, 2.2d, 2.2e); Ridisegnare gli spazi e le attrezzature (Azione 2.3a, 2.3b, 2.3c);*
- *Attrattività e lavoro: 3.1 Sostenere una complessiva re-  
infrastrutturazione urbana (Azione 3.1a, 3.1b, 3.1c, 3.1f, 3.1g); 3.2  
Favorire l'insediamento diffuso delle attività economiche in  
condizioni di compatibilità ambientale (Azione 3.2a, 3.2b, 3.2d).*

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA.** L'immobile in oggetto è una autorimessa che è esclusa dall'obbligo di attestazione della prestazione energetica come stabilito dalla DGR 1275/2015 Allegato A punto 5 lettera d).

**REGOLARITÀ EDILIZIA.** Dalla ricerca delle pratiche edilizie agli atti presso l'Archivio del Comune di Bologna, il fabbricato ad uso residenziale e commerciale di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è stato costruito in

**Roberta Monti**  
Architetto

forza di:

• Licenza Edilizia n° 828/V/65 rilasciata in data 09.11.1965 Prot. n. 2838 e successiva Variante in Corso d'Opera n° 2266 rilasciata in data 18.07.1967 Prot. n. 8654; STATO LEGITTIMO.

In data 26.09.1986 è stata presentata richiesta di Concessione a sanatoria Prot. 87909/86 n° 7458/V/1980 riguardante sanatoria di parti comuni relative tra l'altro al piano interrato (dove è ubicata l'autorimessa) e rilascio contestuale di Autorizzazione all'Uso rilasciata in data 16.02.1998 (sempre riferita alle parti comuni).

La planimetria di cui alla Licenza Edilizia e successiva Variante in Corso d'Opera precedentemente citata non riporta quote specificatamente riferibili all'immobile; la profondità dei box e l'altezza è diversa, la larghezza non è verificabile.

A titolo puramente informativo, le difformità planimetriche e altimetriche riscontrate, si ritiene possano rientrare nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 19 bis della L.R. 23/2004.

Tali indicazioni debbono intendersi “ salvo diverse disposizioni”.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Il bene in oggetto risulta a disposizione della proprietà e occupato da beni mobili.

### **DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE**

La zona in cui è posto l'immobile oggetto di perizia è il quartiere Savena (inquadramento urbanistico) ubicato nella zona est della città, zona periferica caratterizzata perlopiù da vocazione abitativa e commerciale nelle vie principali.

**Roberta Monti**  
Architetto

L'autorimessa è posta al piano interrato in una posizione posta in prossimità della rampa di accesso; lo spazio di manovra per l'accesso all'autorimessa è sufficientemente agevole; il piano delle autorimesse è delimitato all'ingresso da una sbarra ad apertura automatica.

L'altezza del vano è pari a 2,15 ml ca; le dimensioni del vano sono di ca. 4,83 x 2,34 ml con un vano di accesso di 2,23 x 2,04.

**Struttura.** Il fabbricato ha struttura portante in c.a.

**Finiture.** La pavimentazione è costituita da piastrelle di gres; le pareti sono tinteggiate e non intonacate; il portone è in ferro verniciato a 2 ante.

**Impianti.** E' presente un punto luce.

In estrema sintesi,

- l'immobile oggetto di stima si presenta in normali condizioni di manutenzione, sia per l'interno che per l'esterno;
- funzionalità della destinazione specifica: sufficiente;
- appetibilità complessiva dell'immobile: buona.

### **CONFORMITÀ IMPIANTI**

Non essendo stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti, 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**

#### **CRITERI DI MISURAZIONE DELLA CONSISTENZA**

**Roberta Monti**  
Architetto

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 dell’immobile ad uso autorimessa è stata determinata comprendendo per intero la superficie lorda, pari alla somma della superficie del vano e della superficie dei muri perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

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:

<b>Part.</b>	<b>Sub</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Sup. mq</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. Comm.</b>
244	1945	Autorimessa	12,00	1,00	12,00

La superficie commerciale complessiva dell’immobile ad uso autorimessa si assume in cifra tonda pari a mq 12,00.

#### **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

**Roberta Monti**  
Architetto

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 9 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 10%.

#### **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.

L'indagine di mercato effettuata ha consentito, in modo limitato, di ottenere informazioni su immobili comparabili per destinazione e localizzazione attualmente offerti sul mercato:

- Autorimessa/box auto di mq 42 in Zona Savena viale Roma con ingresso da via Portazza, libero, al piano interrato (-2), libero, offerto a

**Roberta Monti**  
Architetto

€35.000,00 (circa €/mq 833,00) (quotazione estratta da Immobiliare.it);

- Autorimessa/box auto di mq 25 in via Benedetto Marcello, libero, al piano interrato, libero, offerto a €30.000,00 (circa €/mq 1.200,00) (quotazione estratta da Immobiliare.it);

- Autorimessa/box auto di mq 15 in via degli Ortolani, al piano terra, libero, offerto a €23.000,00 (circa €/mq 1.533,00) (quotazione estratta da Immobiliare.it);

Le informazioni suddette necessitano di un “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 nonché per tenere conto che si tratta di prezzi formulati in sede di offerta.

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

- *Osservatorio immobiliare FIAIP*, edizione 2023: Comune di Bologna Zona Mazzini – Murri - autorimesse fino a ml 5, valore minimo €/mq 18.000,00 valore massimo €/mq 25.000,00 ;
- *Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell’Agenzia del Territorio*, 1° semestre 2023, Comune di Bologna Zona Periferica Mazzini Fossolo Codice Zona D4 box con stato conservativo normale, valori medi €/mq 900,00 ÷ 1.700,00.

**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.

Autorimessa mq 12,00 x €1.300,00/mq = €15.600,00



**Roberta Monti**  
Architetto

Il valore di mercato dell'immobile, a corpo, è pari a €15.600,00; detraendo il 10% circa per tenere conto della vendita forzosa, si ottiene in cifra tonda €14.000,00, pertanto si ha:

**VALORE DEL LOTTO 2 PER LA NUDA PROPRIETA' (quota di 1/1): €11.900,00 (euroundicimilaenovecento/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 affidatole la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza

25.10.2024

**IL C.T.U.**

Arch. Roberta Monti