

ARCH. DANIELA GIANNINI
Via San Felice 137 - 40125 BOLOGNA
Tel. 051 6494808 – cell. 335 5459297
E-mail: arch.danielagiannini@libero.it – arch.danielagiannini@pec.it

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott. MAURIZIO ATZORI

* * *

ESEC.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. N. 118/2024

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO

Piena proprietà appartamento ad uso civile abitazione

posto al primo piano, composto da ingresso, soggiorno, cucina,
due camere, due bagni, con accessori pertinenziali un vano ad
uso cantina posto al piano interrato ed un posto moto
esclusivo posto al piano terra.

Le superfici utili dei beni risultano essere mq. 155 per
l'abitazione, mq. 25 per la cantina e mq. 2 per il posto moto.

La superficie commerciale dell'intero bene è di mq 226 circa.

Sito in Comune di Bologna (BO), via Galliera n. 37.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

Catasto Fabbricati del Comune di Bologna (BO):

➤ Foglio 188 particella 35 sub. 70, zona cens. 1, Cat. A3, Cl.
3, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale totale 158 mq,
Rendita Catastale Euro 1.193,02, via Galliera 37, Piano 1;

➤ Foglio 188 particella 35 sub. 71, zona cens. 1, Cat. C/2, Cl.
2, Consistenza 47 mq., Superficie Catastale totale mq. 66,

Rendita Catastale Euro 182,05, via Galliera 37, Piano S1;

➤ Foglio 188 particella 35 sub. 72, zona cens. 1, Cat. C/2, Cl.

1, Consistenza 1 mq, Superficie Catastale totale 2 mq.,

Rendita Catastale Euro 3,31, via Galliera 37, Piano T.

PRECISAZIONI CATASTALI

I subalterni 70, 71 e 72 risultanti ad oggi, derivano dalla soppressione del sub 39 pignorato in virtù di variazione del 02/10/2024 Pratica n. BO0131701 in atti dal 03/10/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE 4121381.02/10/2024 frazionamento con cambio di destinazione (n. 131701.1/2024).

A sua volta il sub 39 deriva dal frazionamento dell'originario sub 30 (che identificava, altresì, una ulteriore porzione al piano terra) a seguito di denuncia del 29 gennaio 2020;

Il Subalterno 30 derivava, a sua volta, da porzioni a suo tempo identificate con i Subalterni 13, 14 (all'interrato), 26 (al piano terra) e 20 (al primo piano), a seguito di denuncia del 15 luglio 2019, i quali a loro volta derivavano, rispettivamente:

- il Subalterno 26, dal Subalterno 17, a seguito di denuncia del 26 aprile 2018;

- i Subalterni 11, 13, 14 e 17, dagli originari Subalterni 1, 2, 3, 4 e 5, a seguito di denuncia del 26 novembre 2017.

Gli originari Subalterni 1, 2, 3, 4 e 5 fossero già vigenti all'impianto meccanografico del 30 giugno 1987.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

C'è corrispondenza tra l'identificazione catastale attuale

e quanto pignorato chiarendo che il subalterno 39 oggetto di pignoramento è stato soppresso generando i subalterni 70, 71 e 72 che non variano consistenza e confini dell'originario 39.

CORRISPONDENZA TRA QUANTO IN TITOLARITA' DELL'**ESECUTATO E QUANTO PIGNORATO**

C'è corrispondenza tra quanto Pignorato e quanto in

Titolarità dell'Esecutata.

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.

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 oltre a quelli contenuti nella presente relazione di stima.

CONFINI

Beni in confine con la Via Galliera, ragioni del Subalterno 19 e parti comuni per più lati (la porzione al primo piano sub 70), salvo altri, ragioni di cui ai Subalterni 57 e 61 e

parti comuni per più lati (la porzione all'interrato sub 72),

salvo altri, ragioni dei Subalterni 29 e 65 e parti comuni per

più lati (la porzione al piano terra sub 71), salvo altri,

PROPRIETÀ

Società eseguita proprietaria 100%.

PROVENIENZA DEL BENE

L'unità immobiliare in esame risulta essere pervenuta

alla Società eseguita, secondo i passaggi riscontrati ai fini

della ricostruzione del ventennio, in virtù dei titoli in appresso

indicati:

A) alla Società ***** l'unità è pervenuta per acquisto

fattone, in maggiore e diversa consistenza (come all'epoca

identificata con l'originario Subalterno 30), dalla Società:

- *****, con sede a Modena, Codice Fiscale

03663270365; in forza di compravendita con atto ricevuto dal

notaio Piero Peirano in data 26 luglio 2019, rep.

42.823/20.307, trascritto a Bologna l'8 agosto 2019 al n.

28815 del Registro Particolare;

B) alla Società ***** l'unità medesima era pervenuta

per acquisto fattone, in maggior consistenza, da:

- *****, nata a Magenta il 29 marzo 1947;

a) per quanto concerne la porzione all'epoca distinta

nella consistenza del Subalterno 20 (unitamente alle porzioni

distinte con i Subalterni 18, 21 e 25, oltre ai proporzionali

diritti di comproprietà sui Subalterni 11 e 12), in forza di

compravendita con atto ricevuto dal notaio Piero Peirano in

data 29 novembre 2017, rep. 39.449/17.579, trascritto a

Bologna il 6 dicembre 2017 al n. 36920 del Registro

Particolare;

b) per quanto concerne porzioni all'epoca distinte nella

consistenza dei Subalterni 23 e 24 (oltre ai proporzionali diritti

di comproprietà sui Subalterni 11 e 12), ubicate in altro piano

del fabbricato, in forza dell'atto ricevuto dal notaio Piero

Peirano in data 13 dicembre 2017, rep. 39.518/17.637,

trascritto a Bologna il 2 gennaio 2018 al n. 185 del Registro

Particolare;

c) per quanto concerne le porzioni all'epoca distinte nella

consistenza dei Subalterni 13, 14 e 26 (unitamente alla

porzione distinta con il Subalterno 16, oltre ai proporzionali

diritti di comproprietà sui Subalterni 11 e 12), in forza di

compravendita con atto ricevuto dal notaio Piero Peirano in

data 11 maggio 2018, rep. 40.183/18.186, trascritto a Bologna

il 21 maggio 2018 al n. 15603 del Registro Particolare.

C) alla predetta *****, gli immobili in esame erano

pervenuti per acquisto fattone, in maggiore e diversa

consistenza, avuto riferimento all'intero fabbricato, come

all'epoca distinto con il Subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10,

come segue:

a) originariamente, in ragione della quota di 1/2 (un

mezzo), in forza di successione apertasi in morte di:

- ***** , nato a Bagno a Ripoli il 30 luglio 1925;

deceduto a Bologna il 9 novembre 2004, come da

Dichiarazione di successione n. 45, Volume 304, registrata a

Bologna il 9 novembre 2005, trascritta a Bologna il 5 dicembre

2005 al n. 40656 del Registro Particolare (successione in parte

regolata in forza di testamento olografo pubblicato con atto

ricevuto dal notaio Mario Cornia di Bologna in data 17 marzo

2005, rep. 22.082, trascritto a Bologna il 26 gennaio 2006 al

n. 3950 del Registro Particolare), eredità espressamente

accettata con atto ricevuto dal Notaio Raffaella Bonadies di

Bologna in data 20 ottobre 2005, rep. 14.946/2.127, trascritto

a Bologna l'11 novembre 2005 al n. 38112 del Registro

Particolare);

b) successivamente, per la proprietà esclusiva, in forza di

assegnazione a stralcio avutane dagli altri comproprietari

in virtù dell'atto ricevuto dal notaio Andrea Errani di Bologna

in data 25 luglio 2006, rep. 74.849/22.148, trascritto a

Bologna il 4 agosto 2006 al n. 32015 del Registro Particolare e,

in rettifica, il 18 gennaio 2007 al n. 2764 del Registro

Particolare;

D) al predetto ***** il fabbricato di cui fanno parte le

porzioni immobiliari in esame era pervenuti per acquisto

fattone da:

- ***** , nato a Bologna il 29 marzo 1880; in forza di

compravendita con atto ricevuto dal notaio Mario Cornia in

data 6 marzo 1970, rep. 1.257, trascritto a Bologna il 18 marzo 1970 al n. 4402 di Registro Particolare.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla documentazione ipocatastale allegata agli atti, risultano trascritti i seguenti gravami:

1) ipoteca volontaria iscritta a Bologna l'8 agosto 2019 ai nn. 7765 del Registro Particolare e 42324 del Registro Generale per l'importo di Euro 370.000,00 (trecentosettantamila e zero centesimi), a garanzia di un credito di Euro 370.000,00 (trecentosettantamila e zero centesimi), in forza dell'atto ricevuto dal notaio Piero Peirano di Bologna in data 26 luglio 2019, rep. 42.825/20.308, il tutto come segue:

- a favore di *****;

- a carico di *****

sull'unità immobiliare di cui alla presente relazione, come all'epoca identificata con il Subalterno 30;

per la quale si riscontrano:

- annotazioni a margine: restrizione annotata in data 14 febbraio 2020 al n. 1256 del Registro Particolare, portante liberazione di porzione immobiliare non oggetto della presente relazione, tale identificata con il Subalterno 40;

- domicilio ipotecario eletto: nessuno (dandosi atto che, dalla documentazione estratta dai Registri Immobiliari, facendosi riferimento all'atto ricevuto dal notaio Piero Peirano

in data 29 novembre 2017, rep. 39.449/17.579, di cui in prosieguo, tale creditrice veniva indicata come residente a Milano, *****);

2) pignoramento trascritto a Bologna il 24 maggio 2024 ai nn. 18169 del Registro Particolare e 24307 del Registro Generale, in virtù di verbale di Ufficiale Giudiziario addetto presso la Corte d'Appello di Bologna, rep. 3903 del 14 maggio 2024, il tutto come segue:

- a favore di: *****;

- a carico di: *****;

sull'unità immobiliare di cui alla presente relazione, come attualmente identificata con il Subalterno 39;

per il quale si riscontrano:

- annotazioni a margine: nessuna;

- richiedente: ***** , Bologna;

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 URBANISTICA – l'immobile oggetto di valutazione è interno ad un Edificio d'interesse culturale e Testimoniale pertanto tutelato dal piano di valore storico-

architettonico, culturale e testimoniale e quindi soggetto a parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.

Indagine EDILIZIA – Dall'indagine eseguita presso l'ufficio Tecnico del Comune risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire a parziale sanatoria P.G. n. 142120/2007 del 12 giugno 2007 sull'intero edificio;
- S.C.I.A. Prot. N. 190679/2012 dell'8 agosto 2012 per opere di ristrutturazione dell'intero fabbricato. Deposito progetto sismico Prot. N. 190723/2012 del 08/08/2012. Voltura P.G. n. 427644/2016 del 23 dicembre 2016;
- SCIA Prot. N. 334620/2019 del 19 luglio 2019 in differita a sanatoria con opere, successivamente ritirata per contrasti normativi come da comunicazione in data 14 agosto 2019 P.G. n. 367979/2019;
- SCIA Prot. N. 464164 del 18/10/2019 integrazione Prot. N. 85342 del 23/02/2021
- SCIA Prot. N. 131261 del 18/03/2022 relativo al ripristino di una porzione di copertura che non è stato possibile sanare ed è stata pertanto demolita e ricostruita come originariamente.
- SCIA Prot. N. 237356/2024 del
- CILA a sanatoria Prot. N. 422865/2024 del 24/06/2024 presentata dall'arch. ***** in qualità di progettista e DL

della unità U0 giusta comunicazione inviata il 22/11/2022

e protocollata al P.G. N. 821801/2022 del 12/12/2022.

- SCIA Prot. N. 743212/2024 per opere interne ed esterne di completamento in variante ai PG 464164/2019; PG 85342/2021 e PG 131261/2022;

- SCIA Prot. PG 846171-2024 variante in corso d'opera ai P.G. 464164/2019, P.G. 85342/2021 e P.G. 131261 del 18/03/2022 per opere strutturali di rinforzo del solaio fra i piani terreno e primo.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo edilizio che legittima l'abitazione oggetto di relazione non sono state riscontrate difformità.

Si segnala che le pratiche edilizie in essere risultano ancora aperte, pertanto manca la fine lavori e i depositi delle certificazioni degli impianti oltre alla redazione di agibilità aggiornata. Tali adempimenti dovrebbero essere a cura del tecnico progettista e DL segnalato nei titoli edilizi.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile deve essere dotato di Attestazione di Prestazione Energetica. La scrivente incaricata alla sua redazione provvederà prima dell'udienza di vendita.

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

Ai fini della presente procedura l'immobile viene valutato libero al decreto di trasferimento avendo accertato un'occupazione senza titolo.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è parte di un fabbricato di interesse documentale che si sviluppa su un lotto lungo e stretto, secondo lo schema del classico lotto gotico, con un affaccio limitato sulla pubblica via. Si trova nel quadrante nord del centro, nella zona Marconi-Irnerio, all'interno della zona a traffico limitato (ZTL). La vocazione dell'area è prevalentemente abitativa, integrata da studi professionali di un certo pregio.

L'edificio è stato interamente oggetto di un intervento di recupero iniziato nel 2012. Attualmente, l'abitazione si presenta in ottimo stato di manutenzione, essendo stata anch'essa ristrutturata di recente.

L'immobile si compone di:

- ingresso di 10 mq, oltre il quale si accede a un ampio salone di circa 63 mq, suddiviso in due zone: una adibita a

zona pranzo e l'altra a salotto. Nella zona pranzo è ubicato un ripostiglio di 2 mq, mentre nella zona salotto è presente un camino. L'ampio salone è illuminato da una finestra che affaccia su un cortile interno. Dal salone si accede alla cucina di 6 mq e, sempre dal salone, si accede alla zona notte attraverso un disimpegno di 4 mq che conduce a un bagno di 5 mq, a due camere da letto di 18 mq e 13 mq. La camera più ampia è dotata di una cabina armadio di 5 mq, mentre la più piccola ha un bagno di 5 mq.

Come già detto, l'abitazione si presenta in ottimo stato manutentivo, essendo stata ristrutturata di recente. I soffitti sono tutti affrescati e le pareti divisorie sono state realizzate ribassate per valorizzare e conservare l'integrità del soffitto ligneo affrescato. La parte finale dei tramezzi era prevista in vetro per insonorizzare gli ambienti adiacenti.

La divisione interna è ottimale, con la zona giorno immediatamente accessibile dall'ingresso e la zona notte correttamente disimpegnata. L'intervento di ristrutturazione, i materiali utilizzati, i colori, gli affreschi e le decorazioni perimetrali in cartongesso conferiscono agli ambienti un fascino e una gradevolezza che rispettano pienamente la storicità del luogo.

Si segnala che alla data del sopralluogo era in corso un intervento di riparazione nel salotto per risolvere una perdita d'acqua proveniente dal piano superiore. Gli interventi di

ripristino non erano ancora stati eseguiti, in attesa di verificare l'effettiva sistemazione della perdita.

Il riscaldamento è condominiale con distribuzione a pavimento; anche la produzione dell'acqua calda è condominiale. L'impianto elettrico è sotto traccia.

Completano la proprietà una cantina ubicata al piano interrato. Si segnala che nella cantina sono presenti gli impianti dell'ascensore condominiale, pertanto deve essere sempre garantito l'accesso per le necessarie manutenzioni.

Il posto moto, ubicato al piano terra con accesso diretto da via Galliera, si trova all'interno di un vano comune ai proprietari degli altri posti moto.

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, CANTINA E POSTO MOTO.

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:

Piano	Destinazione	Sup. m2	Coeff,	Sup. Comm.
1	abitazione	158	1,00	158
T	posto moto	2	/	/
S1	cantina	66	25%	17

Totale commerciale circa mq 175,00

La scrivente ha ritenuto di non voler contabilizzare nella superficie commerciale il posto moto in quanto il suo valore commerciale non dipende dalla superficie ma dal suo uso e quindi valutato a corpo.

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 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, 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 2024: Comune di Bologna, zona Marconi-Irnerio, abitazioni nuove o ristrutturate integralmente, valori medi €/mq. 3.400,00 ÷ 4.000,00;

Il Borsino Immobiliare, che per il Comune di Bologna valuta le abitazioni in stabili di prima fascia tra €/mq. 3.323,00 ÷ 5.064,00;

L'OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare, che per il Comune di Bologna valuta le abitazioni in ottimo stato conservativo tra €/mq. 3.800,00 ÷ 4.900,00.

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.

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 e dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di poter considerare il valore unitario che segue:

abitazione e cantina: $m^2 175 \times \text{€}/m^2 3.800,00 = \text{€ } 665.000,00$

posto moto n. 1 = € 7.000,00

e, in cifra tonda, **si assume come valore dell'immobile € 670.000,00.**

Effettuando un abbattimento del 10% circa per tenere conto della vendita forzata, si ottiene

PREZZO BASE D'ASTA: € 605.000,00

(euro seicentocinquemila/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 30 gennaio 2025

(Arch. Daniela GIANNINI)